

## TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lazzari Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2025 del R.G.E.  
promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| Incarico.....                                                     | 3         |
| Premessa .....                                                    | 3         |
| Descrizione.....                                                  | 3         |
| Lotto Unico.....                                                  | 3         |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                       | 3         |
| Titolarità.....                                                   | 3         |
| Confini .....                                                     | 4         |
| Consistenza .....                                                 | 4         |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 4         |
| Dati Catastali .....                                              | 5         |
| Precisazioni.....                                                 | 5         |
| Patti.....                                                        | 6         |
| Stato conservativo .....                                          | 6         |
| Parti Comuni .....                                                | 7         |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                          | 7         |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 7         |
| Stato di occupazione.....                                         | 7         |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 8         |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 10        |
| Normativa urbanistica.....                                        | 11        |
| Regolarità edilizia .....                                         | 13        |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                | 14        |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 14        |
| Riserve e particolarità da segnalare.....                         | 15        |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 17        |
| <b>Lotto Unico.....</b>                                           | <b>17</b> |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 159/2025 del R.G.E..... | 19        |
| <b>Lotto Unico.....</b>                                           | <b>19</b> |

## INCARICO

All'udienza del 16/01/2026, il sottoscritto Geom. Lazzari Stefano, con studio in Via della Chiesa XXI, 267 - 55100 - Lucca (LU), email stefanolazzari1967@gmail.com, PEC stefano.lazzari@geopec.it, Tel. 3476909546, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Altopascio (LU) - VIA SANDRONI n. 43, piano 1

## DESCRIZIONE

Diritti della piena ed esclusiva proprietà su unità immobiliare destinata a ufficio posta al piano primo di un fabbricato di maggior mole denominato Condominio "Le Cerbaie", corredata da circostante terreno per resede e parcheggio condominiali. Sito in Comune di Altopascio. Via dei Sandroni. Località Cerbaie al civico 43. Detta unità immobiliare si compone internamente di due vani, piccolo disimpegno e servizio igienico per una superficie utile complessiva di circa mq. 33,40 ed è corredata dalla corrispondente quota di proprietà indivisa sulle parti comuni del complesso immobiliare ed in particolare dalla comunanza sulle scale, viali e terrazzi comuni, identificati dal subalterno 14 della particella 654 del Foglio 6 del Catasto Fabbricati di Altopascio, dai locali tecnici al piano terra identificati dal subalterno 15, dalla resede comune destinata a viabilità carrabile, pedonale, verde pubblico e parcheggi pubblici o di uso pubblico identificata dal subalterno 21 e dalla resede identificata con la particella 655 posta poco distante il complesso. Il tutto come risulta dall'elaborato planimetrico depositato agli atti dell'Agenzia del Territorio di Lucca e comunque da tutte quelle parti dell'edificio che per uso o per legge risultino a comune.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Altopascio (LU) - VIA SANDRONI n. 43, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

confinante con unità immobiliare rappresentata dal map. 654 sub 68, scale e terrazza comune rappresentate dal mappale 654 sub 14, affaccio su resede comune da più lati rappresentata dal mappale 654 sub 21, salvo se altri.

#### CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Ufficio                               | 33,40 mq            | 40,00 mq            | 1            | 40,00 mq                        | 3,00 m  | 1°    |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 40,00 mq                        |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 40,00 mq                        |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà                                      | Dati catastali                                                                                                                             |
|------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 14/12/2005 al 05/01/2006 | [REDACTED]<br>Proprietà 1/1 fino al 05/01/2006 | Catasto Fabbricati<br>Fg. 6, Part. 654, Sub. 9<br>Categoria F3                                                                             |
| Dal 05/01/2006 al 27/11/2006 | [REDACTED]<br>Proprietà 1/1 fino al 27/11/2006 | Catasto Fabbricati<br>Fg. 6, Part. 654, Sub. 67<br>Categoria A10<br>Cl.1, Cons. 2,5 vani<br>Superficie catastale 40 mq<br>Rendita € 794,05 |

|                              |                                                 |                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 27/11/2006 al 12/03/2007 | [REDACTED]<br>Proprieta' 1/1 fino al 12/03/2007 | Piano 1<br>Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 654, Sub. 67<br>Categoria A10<br>Cl.1, Cons. 2,5 vani<br>Superficie catastale 40 mq<br>Rendita € 794,05<br>Piano 1 |
| Dal 12/03/2007 al 19/05/2014 | [REDACTED]<br>fino al 19/05/2014                | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 654, Sub. 67<br>Categoria A10<br>Cl.1, Cons. 2,5 vani<br>Superficie catastale 40 mq<br>Rendita € 794,05<br>Piano 1            |
| Dal 19/05/2014 al 21/11/2023 | [REDACTED]<br>Proprieta' 1/1 fino al 21/11/2023 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 654, Sub. 67<br>Categoria A10<br>Cl.1, Cons. 2,5 vani<br>Superficie catastale 40 mq<br>Rendita € 794,05<br>Piano 1            |
| Dal 21/11/2023 al 19/01/2026 | [REDACTED] Proprieta'<br>1/1                    | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 654, Sub. 67<br>Categoria A10<br>Cl.1, Cons. 2,5 vani<br>Superficie catastale 40 mq<br>Rendita € 794,05<br>Piano 1            |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 6      | 654   | 67   |                     | A10       | 1      | 2,5 vani    | 40 mq                | 794,05 € | 1     |          |

## Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

### LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si

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

INOLTRE: Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile: Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Non risultano contratti di locazione in essere.

L'unità immobiliare in oggetto, internamente, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con pareti in cartongesso tinteggiate, pavimenti in monocottura, paraventi in legno tamburato e serramenti esterni in alluminio. Le parti comuni del compendio immobiliare si presentano in mediocri condizioni di manutenzione (soprattutto le terrazze comuni al piano primo che risultano mancanti di pavimentazione), ed il mancato utilizzo della maggior parte delle unità immobiliari che compongono il condominio fanno assumere allo stesso una particolare sensazione di degrado e di abbandono. Gli spazi esterni sono prevalentemente destinati a parcheggio e viabilità e sono pavimentati con blocchetti in cemento e, in misura minore, con finitura bituminosa e a verde.

## ASTE PARTI COMUNI GIUDIZIARIE

**ASTE GIUDIZIARIE®**

- 18, 19, 23, 24, da  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

0.10.2006 ai nn.12587

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
STATO DI OCCUPAZIONE

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

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

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà                                                                    | Atti                                                                                    |            |               |             |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 17/11/2004 al<br>16/06/2005 | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>proprietaria per 1/1<br>[REDACTED]               | Compravendita                                                                           |            |               |             |
|                                 |                                                                              | Rogante                                                                                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                              | notaio Tolomei<br>Roberto                                                               | 17/11/2004 | 132087        | 24286       |
|                                 |                                                                              | Trascrizione                                                                            |            |               |             |
|                                 |                                                                              | Presso                                                                                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                              | Ufficio Provinciale di<br>LUCCA - Territorio -<br>Servizio di Pubblicità<br>Immobiliare | 09/12/2004 | 22713         | 13688       |
| Dal 16/06/2005 al<br>12/03/2007 | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED]                                       | Registrazione                                                                           |            |               |             |
|                                 |                                                                              | Presso                                                                                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                                                                              |                                                                                         |            |               |             |
|                                 |                                                                              | Permuta                                                                                 |            |               |             |
|                                 |                                                                              | Rogante                                                                                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                              | notaio Tolomei<br>Roberto                                                               | 16/06/2005 | 133563        | 24905       |
| Dal 12/03/2007 al<br>21/11/2023 | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>proprietaria<br>per 1/1 [REDACTED]<br>[REDACTED] | Trascrizione                                                                            |            |               |             |
|                                 |                                                                              | Presso                                                                                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                              | Ufficio Provinciale di<br>LUCCA - Territorio -<br>Servizio di Pubblicità<br>Immobiliare | 13/07/2005 | 14190         | 7989        |
|                                 |                                                                              | Registrazione                                                                           |            |               |             |
|                                 |                                                                              | Presso                                                                                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                                                                              |                                                                                         |            |               |             |
|                                 |                                                                              | Compravendita                                                                           |            |               |             |
|                                 |                                                                              | Rogante                                                                                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                              | notaio Raspini<br>Gaetano                                                               | 12/03/2007 | 133971        |             |
|                                 |                                                                              | Trascrizione                                                                            |            |               |             |
|                                 |                                                                              | Presso                                                                                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                              | Ufficio Provinciale di<br>LUCCA - Territorio -<br>Servizio di Pubblicità                | 19/03/2007 | 6044          | 3367        |

|                              |                                                                                                                     |                                                                                |            |               |             |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                              |                                                                                                                     | Immobiliare                                                                    |            |               |             |
|                              |                                                                                                                     | Registrazione                                                                  |            |               |             |
|                              |                                                                                                                     | Presso                                                                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                                                     | Agenzia delle Entrate di Lucca                                                 | 16/03/2007 | 1627          |             |
|                              |                                                                                                                     |                                                                                |            |               |             |
| Dal 21/11/2023 al 19/01/2026 | LOGITRANS S.R.L.<br>sede in CERRETO GUIDI (FI)<br>C.F.2386530501<br>Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 2386530501 | Compravendita                                                                  |            |               |             |
|                              |                                                                                                                     | Rogante                                                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                                     | Notaio Vittorio Di Lella di S.Miniato                                          | 21/11/2023 | 24175         | 15872       |
|                              |                                                                                                                     | Trascrizione                                                                   |            |               |             |
|                              |                                                                                                                     | Presso                                                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                                     | Ufficio Provinciale di LUCCA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare | 05/12/2023 | 20772         | 15707       |
|                              |                                                                                                                     | Registrazione                                                                  |            |               |             |
|                              |                                                                                                                     | Presso                                                                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                                                     | Agenzia delle Entrate di Pisa                                                  | 04/12/2023 | 11474         | Serie 1T    |

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 risulta attualmente invariata.

L'immobile è pervenuto alla società esecutata [REDACTED] in forza di atto di compravendita ai rogiti del notaio VITTORIO DI LELLA, notaio in San Miniato, in data 21.11.2023 rep. 24175, registrato a Pisa il 4.12.23 al n. 11474 serie 1T, trascritto a Lucca il 5.12.2023 al n. 15707 di reg. particolare, per acquisto dalla società [REDACTED]

Alla società [REDACTED] era pervenuto in forza dell'atto del notaio Raspini in data 12.3.2007 rep.133971 (reg.to a Lucca in data 16.3.2007 al n.1627 e trascritto in data 19.3.2007 al n.3367), con il quale la società [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED], che ha acquistato, il cespite in oggetto; in seguito con verbale del notaio Di Lella in data 19.5.2014 rep.13569 (reg.to a San Miniato in data 3.6.2014 al n.1257), l'Assemblea della società [REDACTED] ha deliberato di trasferire la sede sociale [REDACTED]

Alla società [REDACTED] il bene era pervenuto per acquisto dei terreni su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di perizia, con atto di compravendita ai rogiti del notaio Tolomei Roberto sede Viareggio in data 17/11/2004 repertorio n. 132087/24286 Trascritto a Lucca in data 09.12.2004 al n. 13688 di registro particolare, venditrice la [REDACTED]

In seguito la società [REDACTED] con atto ai rogiti del notaio Tolomei Roberto sede Viareggio in data 16/06/2005 Repertorio n. 133563/24905, registrato a Viareggio il 12/7/2005 al n. 2020/1T, Trascritto a Lucca in data 13.07.2005 al n. 7989 di registro particolare (Atto di permuta di "cosa presente contro "cosa futura", sottoposto a condizione sospensiva. Successiva cancellazione della condizione sospensiva di cui all'annotazione n. 538 del 27.01.2006) e successivo atto Confermativo e di Identificazione Catastale del notaio [REDACTED]

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Nº repertorio: 1068

## Trascrizioni

- 22579/14999, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Convenzione Edilizia. La formalità è riferita all'intero complesso immobiliare. La [REDACTED], e per essa tutti i suoi aventi causa, si obbligava a realizzare, entro 10 anni dalla data di stipula della convenzione e comunque prima dell'utilizzazione del fabbricato e dell'emissione del Certificato di Abitabilità/Agibilità, le seguenti opere: viabilità ad uso pubblico per accedere ai singoli lotti e parcheggi interni, spazi di parcheggio pubblico e privato, rete fognaria bianca e nera, rete di distribuzione idrica - cabine elettriche - rete

ASTE GIUDIZIARIE

elettrica e telefonica, gas metano. impianto di illuminazione pubblica, spazi a verde attrezzato e privato, messa a dimora di alberature. A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti, la Società sottoscrittrice, rilasciava al Comune di Altopascio, la polizza fidejussoria del 12.12.2002, emessa dalla UNIPOL assicurazioni, Agenzia di Castelnuovo di Garina di €. 175.000,00, pari all'importo delle opere previste. era inoltre previsto che, l'Attestazione di Agibilità del fabbricato, potesse essere resa solo dopo il totale completamento e collaudo delle relative opere di urbanizzazione.

- **Atto unilaterale d'obbligo**

Trascritto a Lucca il 10/10/2006

Reg. gen. 21693 - Reg. part. 12586

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Atto di asservimento dell'area sita nel comune Altopascio stipulato il 02/10/2006 a firma di Notaio Roberto Martinelli ai nn. 153066/1.4869 di repertorio, registrato il 09/10/2006 a Lucca al nr. 5956, trascritto il 10/10/2006 a Lucca ai nn. 12586/21693. a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Atto Unilaterale d'Obbligo edilizio. La formalità è riferita all'intero complesso immobiliare. La società si impegna a: rimuovere le opere eseguite in fascia di rispetto qualora questa dovesse servire per esigenze autostradali, far sì che lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere non interferissero con il campo autostradale, che l'impianto di illuminazione non provocasse abbagliamento ai veicoli transitanti sull'autostrada, inserire le clausole di cui sopra negli atti di trasferimento della proprietà e del possesso delle varie unità immobiliari che compongono il complesso.

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Lucca il 21/11/2025

Reg. gen. 19697 - Reg. part. 14849

Quota: 1/1

[REDACTED]  
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia ricade nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Altopascio in zona D1 di cui si riportano le norme tecniche di attuazione:

34.5 - Zone D Insediamenti a carattere industriale - artigianale e/o commerciale

1. Le zone D si distinguono in:

- Zone D1: Insediamenti a carattere industriale-artigianale e/o commerciale presenti all'interno delle UTOE a prevalente carattere produttivo delle opere di urbanizzazione primaria;

- Zone D2: Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere commerciale soggette a piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata;

- Zone D3: Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere produttivo e/o commerciale soggette a piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata.

- Zone DB: Insediamenti a carattere produttivo e/o commerciale presenti all'interno delle UTOE a prevalente carattere residenziale, muniti delle opere di urbanizzazione primaria (individuate dal precedente strumento urbanistico come zone D).

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: industriale e artigianale, commerciale, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionali, turistico-ricettive e artigianali di servizio, di servizio pubbliche e private limitatamente alle attività per la formazione e/o per servizi a carattere educativo connessi alle attività artigianali e produttive, attrezzature tecnologiche e alla mobilità meccanizzata. È ammessa per ogni

unità produttiva, nel rispetto dei parametri urbanistici, la realizzazione di un'abitazione da destinare alla custodia dell'attività, con il limite massimo di 130 mq. di S.U.L.

3. Le tabelle parametriche delle singole UTOE contengono indici urbanistici per la trasformazione delle aree. Qualora si adottino tecnologie tipiche della bioarchitettura, soluzioni per il risparmio energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili è possibile assentire un incremento di S.U.L. sino al 10% di quella prevista dai parametri indicati.

4. Sui lati dei lotti ubicati a confine con zone a diversa destinazione dalla D, anche se con interposte strade e/o parcheggi, dovranno essere create "barriere verdi" idonee ad isolare visivamente le aree artigianali-industriali e a ridurre ogni forma di inquinamento prodotto (acustico, atmosferico, luminoso, ambientale).

5. Nella realizzazione dei fabbricati è da privilegiare l'uso di materiali ecocompatibili, in particolare quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione; nonché l'uso di elementi recuperati e materiali riciclati.

6. Nel caso di edifici esistenti al momento dell'adozione del presente R.U., limitatamente alla destinazione industriale-artigianale e/o commerciale, è ammesso il tamponamento di loggiati da considerarsi aumento della SUL. Tali interventi sono tenuti alla realizzazione delle misure di compensazione come stabilite all'art.15.2.3.

7. Per gli edifici non di pregio storico, architettonico e/o ambientale con destinazione diversa da quella di zona, e che intendono mantenere tale destinazione, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18, non superando l'altezza massima di zona, ad esclusione della Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata, Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica. L'Addizione volumetrica è consentita nella misura massima del 20% Comune di Altopascio

#### REGOLAMENTO URBANISTICO NORME 103

della S.U.L. esistente, incrementabile fino al 30% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili come da regolamento vigente. Per tali manufatti non è ammesso il frazionamento.

8. Valgono inoltre le seguenti precisazioni:

##### 5.1 zone D1 insediamenti esistenti

a) Per gli edifici esistenti, in lotti saturi, a destinazione non residenziale sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 18 ed è ammesso un ampliamento "una tantum" del 30 % della SUL esistente. Tali interventi sono tenuti alla realizzazione delle misure di compensazione come stabilite all'art.15.2.3. Quando i lotti non hanno raggiunto la saturazione, si consente comunque lo sfruttamento degli indici residui e la somma dell'ampliamento "una tantum". In questo ultimo caso vi è l'obbligo di verificare che i consumi energetici necessari vengono sopperiti e maggiorati del 20% attraverso l'uso di energie rinnovabili, fotovoltaico, ecc.

b) Interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono possibili attraverso la predisposizione di specifici Piani di Recupero finalizzati alla riqualificazione di comparti organici. E' possibile recuperare la S.U.L. esistente.

c) Sono corrispondenti alle zone D1.e poste in territorio aperto.

d) Soppresso

##### 5.2 zone D2 – D3 aree soggette a piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionati

a) All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiarie, strade, standard pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune.

b) Nelle zone D2 le destinazioni d'uso ammesse sono limitate a : commerciale, direzionale, turistico-ricettive e artigianali di servizio;

c) Nelle zone D3 non è ammessa la destinazione turistico-ricettiva.

##### 5.3 zone DB insediamenti esistenti all'interno dell'Utoe a prevalente carattere residenziale

a) Alle destinazioni di cui al comma 2 del presente articolo si aggiunge quella di servizio pubbliche e private.

b) Per gli edifici esistenti ad uso abitativo è ammesso il frazionamento, con esclusione della tipologia monolocale.

c) Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, Sostituzione Edilizia e di Ristrutturazione Urbanistica con modifica della destinazione d'uso, si attuano con Piano di Recupero, tenendo di conto del disegno urbano esistente al contorno e a quello prefigurato dal R.U., in modo tale che gli interventi contribuiscano complessivamente alla riqualificazione urbana degli insediamenti.

Qualora nella stesura del Piano di Recupero si preveda, anche nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento sino ad un massimo del 10% della S.U.L. prevista.

d) Sono soggette agli interventi di mitigazione di cui all'art. 15.2.3, comma 2, lettera c della tabella.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente stima è stato realizzato in virtù delle seguenti Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 182/2004 e successive varianti, per lavori di Costruzione di fabbricato pluriuso per numero 2 u.i.u. al piano terra ad uso commercio all'ingrosso e numero 5 u.i.u. al piano primo ad uso direzionale in attuazione di I.U.P. (P.E. 71/00), presentata il 05/04/2004 con il n. 6875 di protocollo, rilasciata il 23/10/2004 con il n. 182. Successiva Variante numero 154/2005 rilasciata dal Comune di Altopascio in data 03.10.2005. Ulteriore Variante di fine lavori deposito al Comune di Altopascio in data 18.12.2006 al Protocollo numero 28535, pratica 568/2006. In data 18.12.2006 al Protocollo numero 28537, veniva comunicata la fine lavori e certificata la conformità degli stessi ai provvedimenti edilizi citati, e in data 19/12/2006 con il n. 28723 di protocollo veniva certificata l'agibilità all'intero complesso immobiliare.

- Permesso di Costruire N. 49/2005, per lavori di realizzazione opere di urbanizzazione in ottemperanza allo I.U.P. P.E. 71/100 in Sanatoria ai sensi dell'art. 140, L.R. 1/05 e completamento opere, rilasciata il 01/12/2006 con il n. 49/2005. I titoli riferiti riguardano l'intero complesso immobiliare.

- Attestazione di Conformità in Sanatoria N. 278/2010. per lavori di modifiche interne. accorpamento di unità direzionali e realizzazione solaio di interpiano e copertura con maggiore spessore al fabbricato per complessive 62 unità, in difformità dal PC 154/05 e successiva variante 568/06, presentata il 28/04/2010 con il n. 9633 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 278 di protocollo

- Attestazione di Conformità in Sanatoria N. 826/2011, intestata a per lavori di aumento volumetrico per mancata realizzazione volumi tecnici, presentata il 23/12/2011 con il n. 27087 di protocollo, rilasciata il 02/10/2012 con il n. 826.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

L'unità immobiliare oggetto di stima, risulta conforme ai titoli edilizi sopra riferiti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità immobiliare risulta sottoposta a tutti gli obblighi nascenti dal regolamento di condominio, comprensivo delle tabelle millesimali, che è allegato all'atto del notaio Martinelli in data 2.10.2006 rep.153068/14871 (reg.to a Lucca in data 9.10.2006 al n.5958 e trascritto in data 10.10.2006 ai nn.12590-12591-12592). L'amministrazione del condominio è affidata al Geom. Dal Canto Andrea con studio in Altopascio, il quale ha riferito che in riferimento all'unità oggetto di perizia, i millesimi di proprietà generale sono 11,16, le spese annue ordinarie di gestione ammontano ad €. 459,16, alla data del 31-12-2025 risulta maturato un debito di Euro 883,29 salvo conguaglio di gestione.

Inoltre ha riferito anche che sono state deliberate nel 2024 delle spese straordinarie di progettazione dell'intervento di riqualificazione del complesso per Euro 7500,00 di cui a carico dell'unità oggetto di perizia Euro 83,70, mentre nell'anno 2025 sono state deliberate spese straordinarie per Euro 5750,16 per la realizzazione di impianto anti legionella di cui a carico dell'unità oggetto di perizia Euro 64,17, spese entrambe già ricomprese nel debito di cui riferito in precedenza per complessivi Euro 883,29.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Altopascio (LU) - VIA SANDRONI n. 43, piano 1  
Diritti della piena ed esclusiva proprietà su unità immobiliare destinata a ufficio posta al piano primo di un fabbricato di maggior mole denominato Condominio "Le Cerbaie", corredata da circostante terreno

per resede e parcheggio condominiali. Sito in Comune di Altopascio. Via dei Sandroni. Località Cerbaia al civico 43. Detta unità immobiliare si compone internamente di due vani, piccolo disimpegno e servizio igienico per una superficie utile complessiva di circa mq. 33,40 ed è corredata dalla corrispondente quota di proprietà indivisa sulle parti comuni del complesso immobiliare ed in particolare dalla comunanza sulle scale, viali e terrazzi comuni, identificati dal subalterno 14 della particella 654 del Foglio 6 del Catasto Fabbricati di Altopascio, dai locali tecnici al piano terra identificati dal subalterno 15, dalla resede comune destinata a viabilità carrabile, pedonale, verde pubblico e parcheggi pubblici o di uso pubblico identificata dal subalterno 21 e dalla resede identificata con la particella 655 posta poco distante il complesso. Il tutto come risulta dall'elaborato planimetrico depositato agli atti dell'Agenzia del Territorio di Lucca e comunque da tutte quelle parti dell'edificio che per uso o per legge risultino a comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 654, Sub. 67, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 20.000,00

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2026

Fonte di informazione: Asset Service

Descrizione: QUATTRO UFFICI DI MQ 148 TOTALI SITI IN ALTOPASCIO

Proponiamo in vendita quattro uffici a Cerbaia, Altopascio, situati al primo piano di un edificio ad destinazione terziaria con 2 piani fuori terra. Gli uffici sono posizionati nel quartiere commerciale/industriale a nord-est del centro storico, con una metratura media di 40 mq ciascuno.

Indirizzo: Via dei Sandroni, loc. Cerbaia Altopascio (LU)

Superficie commerciale: mq. 148.

Prezzo: 73.500,00 pari a 497,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2025 - semestre 1

Uffici Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.350,00

| Identificativo corpo                                              | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Ufficio Altopascio (LU) - VIA SANDRONI n. 43, piano 1 | 40,00 mq                 | 500,00 €/mq     | € 20.000,00        | 100,00%          | € 20.000,00 |
| Valore di stima:                                                  |                          |                 |                    |                  | € 20.000,00 |

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessuna

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

Lucca, li 21/03/2026

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - elaborato planimetrico catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - elenco subalterni catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - visura ipotecaria
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Altri allegati - attestato prestazione energetica
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - CE 182-04
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - CE 154-05
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Dep. fine lavori 568.06
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - ACS 278-10
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - ACS 826-11
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - PC 49-05
- ✓ N° 15 Atto di provenienza

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Altopascio (LU) - VIA SANDRONI n. 43, piano 1

Diritti della piena ed esclusiva proprietà su unità immobiliare destinata a ufficio posta al piano primo di un fabbricato di maggior mole denominato Condominio "Le Cerbaie", corredata da circostante terreno per resede e parcheggio condominiali. Sito in Comune di Altopascio. Via dei Sandroni. Località Cerbaie al civico 43. Detta unità immobiliare si compone internamente di due vani, piccolo disimpegno e servizio igienico per una superficie utile complessiva di circa mq. 33,40 ed è corredata dalla corrispondente quota di proprietà indivisa sulle parti comuni del complesso immobiliare ed in particolare dalla comunanza sulle scale, viali e terrazzi comuni, identificati dal subalterno 14 della particella 654 del Foglio 6 del Catasto Fabbricati di Altopascio, dai locali tecnici al piano terra identificati dal subalterno 15, dalla resede comune destinata a viabilità carrabile, pedonale, verde pubblico e parcheggi pubblici o di uso pubblico identificata dal subalterno 21 e dalla resede identificata con la particella 655 posta poco distante il complesso. Il tutto come risulta dall'elaborato planimetrico depositato agli atti dell'Agenzia del Territorio di Lucca e comunque da tutte quelle parti dell'edificio che per uso o per legge risultino a comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 654, Sub. 67, Categoria A10

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia ricade nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Altopascio in zona D1 di cui si riportano le norme tecniche di attuazione: 34.5 - Zone D Insediamenti a carattere industriale – artigianale e/o commerciale

1. Le zone D si distinguono in : - Zone D1: Insediamenti a carattere industriale-artigianale e/o commerciale presenti all'interno delle UTOE a prevalente carattere produttivo delle opere di urbanizzazione primaria; - Zone D2: Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere commerciale soggette a piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata; - Zone D3: Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere produttivo e/o commerciale soggette a piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata. - Zone DB: Insediamenti a carattere produttivo e/o commerciale presenti all'interno delle UTOE a prevalente carattere residenziale, muniti delle opere di urbanizzazione primaria (individuate dal precedente strumento urbanistico come zone D).

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: industriale e artigianale, commerciale, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionali, turistico-ricettive e artigianali di servizio, di servizio pubbliche e private limitatamente alle attività per la formazione e/o per servizi a carattere educativo connessi alle attività artigianali e produttive, attrezzature tecnologiche e alla mobilità meccanizzata. È ammessa per ogni unità produttiva, nel rispetto dei parametri urbanistici, la realizzazione di un'abitazione da destinare alla custodia dell'attività, con il limite massimo di 130 mq. di S.U.L..

3. Le tabelle parametriche delle singole UTOE contengono indici urbanistici per la trasformazione delle aree. Qualora si adottino tecnologie tipiche della bioarchitettura, soluzioni per il risparmio energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili è possibile assentire un incremento di S.U.L. sino al 10% di quella prevista dai parametri indicati.

4. Sui lati dei lotti ubicati a confine con zone a diversa destinazione dalla D, anche se con interposte strade e/o parcheggi, dovranno essere create "barriere verdi" idonee ad isolare visivamente le aree artigianali-industriali e a ridurre ogni forma di inquinamento prodotto (acustico, atmosferico, luminoso, ambientale).

5. Nella realizzazione dei fabbricati è da privilegiare l'uso di materiali ecocompatibili, in particolare quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione; nonché l'uso di elementi recuperati e materiali riciclati.

6. Nel caso di edifici esistenti al momento dell'adozione del presente R.U., limitatamente alla destinazione industriale-artigianale e/o commerciale, è ammesso il tamponamento di loggiati da considerarsi aumento della SUL. Tali interventi sono tenuti alla realizzazione delle misure di compensazione come stabilite all'art.15.2.3.

7. Per gli edifici non di pregio storico, architettonico e/o ambientale con destinazione diversa da quella di zona, e che intendono



ASTE GIUDIZIARIE

mantenere tale destinazione, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18, non superando l'altezza massima di zona, ad esclusione della Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata, Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica. L'Addizione volumetrica è consentita nella misura massima del 20% Comune di Altopascio REGOLAMENTO URBANISTICO NORME 103 della S.U.L. esistente, incrementabile fino al 30% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili come da regolamento vigente. Per tali manufatti non è ammesso il frazionamento. 8. Valgono inoltre le seguenti precisazioni: 5.1 zone D1 insediamenti esistenti a) Per gli edifici esistenti, in lotti saturi, a destinazione non residenziale sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 18 ed è ammesso un ampliamento "una tantum" del 30 % della SUL esistente. Tali interventi sono tenuti alla realizzazione delle misure di compensazione come stabilite all'art.15.2.3. Quando i lotti non hanno raggiunto la saturazione, si consente comunque lo sfruttamento degli indici residui e la somma dell'ampliamento "una tantum". In questo ultimo caso vi è l'obbligo di verificare che i consumi energetici necessari vengono sopperiti e maggiorati del 20% attraverso l'uso di energie rinnovabili, fotovoltaico, ecc. b) Interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono possibili attraverso la predisposizione di specifici Piani di Recupero finalizzati alla riqualificazione di comparti organici. E' possibile recuperare la S.U.L. esistente. c) Sono corrispondenti alle zone D1 e poste in territorio aperto. d) Soppresso 5.2 zone D2 - D3 aree soggette a piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionati a) All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiari, strade, standard pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune. b) Nelle zone D2 le destinazioni d'uso ammesse sono limitate a : commerciale, direzionale, turistico-ricettive e artigianali di servizio; c) Nelle zone D3 non è ammessa la destinazione turistico-ricettiva. 5.3 zone DB insediamenti esistenti all'interno dell'Utoe a prevalente carattere residenziale a) Alle destinazioni di cui al comma 2 del presente articolo si aggiunge quella di servizio pubbliche e private. b) Per gli edifici esistenti ad uso abitativo è ammesso il frazionamento, con esclusione della tipologia monolocale. c) Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, Sostituzione Edilizia e di Ristrutturazione Urbanistica con modifica della destinazione d'uso, si attuano con Piano di Recupero, tenendo di conto del disegno urbano esistente al contorno e a quello prefigurato dal R.U., in modo tale che gli interventi contribuiscano complessivamente alla riqualificazione urbana degli insediamenti. Qualora nella stesura del Piano di Recupero si preveda, anche nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento sino ad un massimo del 10% della S.U.L. prevista. d) Sono soggette agli interventi di mitigazione di cui all'art. 15.2.3, comma 2, lettera c della tabella.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

