

## TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Meschi Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....                                | 3  |
| Premessa .....                               | 3  |
| Lotto 1.....                                 | 4  |
| Descrizione.....                             | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 5  |
| Titolarità .....                             | 5  |
| Confini.....                                 | 5  |
| Consistenza.....                             | 6  |
| Dati Catastali .....                         | 6  |
| Stato conservativo .....                     | 6  |
| Stato di occupazione .....                   | 6  |
| Provenienze Ventennali .....                 | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 7  |
| Regolarità edilizia .....                    | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali.....           | 10 |
| Lotto 2 .....                                | 11 |
| Descrizione .....                            | 12 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 12 |
| Titolarità .....                             | 12 |
| Confini .....                                | 12 |
| Consistenza .....                            | 13 |
| Dati Catastali .....                         | 13 |
| Stato conservativo .....                     | 13 |
| Stato di occupazione .....                   | 14 |
| Provenienze Ventennali .....                 | 14 |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 14 |
| Regolarità edilizia .....                    | 16 |
| Vincoli od oneri condominiali.....           | 17 |
| Stima / Formazione lotti.....                | 18 |
| <b>Lotto 1</b> .....                         | 18 |
| <b>Lotto 2</b> .....                         | 19 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....   | 20 |

All'udienza del 06/03/2025, il sottoscritto Geom. Meschi Nicola, con studio in Via 1 Maggio, 1/A - 55016 - Porcari (LU), email nicola@studiomeschi.it, PEC nicola.meschi@geopec.it, Tel. 0583 299947, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Leonardo Da Vinci, 12-14, piano 1 - S1
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - via Cavalieri di Vittorio Veneto, 36, piano t-1





LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Leonardo Da Vinci, 12-14, piano 1 - S1

## DESCRIZIONE

Appartamento, posto al piano primo, lato sud est, di un più ampio complesso immobiliare, al quale si accede attraverso scala condominiale e/o ascensore comuni; detto appartamento risulta composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere, disimpegno e due bagni, due terrazzi uno con accesso dalla cucina e l'altro dal soggiorno.

E' corredato inoltre da garage e cantina al piano semi interrato.

L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) / Attestato di certificazione energetica (A.C.E.).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* 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 comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento, al piano primo, confina con subalterno 5 a nord, distacco su area con altri fabbricati ad est e sud, vano scale, disimpegno e ascensore ad ovest, salvo se altri o meglio di fatto.

Il garage al piano semi interrato, confina con subalterno 14 a sud, bene comune subalterno 18 ad ovest,

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 112,00 mq        | 125,00 mq        | 1            | 125,00 mq                | 2,70 m   | 1     |
| Balcone scoperto                             | 16,00 mq         | 17,00 mq         | 0,25         | 4,25 mq                  | 0,00 m   | 1     |
| Autorimessa                                  | 25,00 mq         | 27,00 mq         | 0,50         | 13,50 mq                 | 2,05 m   | S1    |
| Cantina                                      | 29,00 mq         | 32,00 mq         | 0,20         | 6,40 mq                  | 2,05 m   | S1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>149,15 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>149,15 mq</b>         |          |       |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 24     | 103   | 6    |                     | A2        | 6      | 6,5         | 147 mq               | 721,75 € | 1     |          |
|                         | 24     | 103   | 13   |                     | C6        | 5      | 24          | 28 mq                | 126,43 € | S1    |          |

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava essere in buono stato di conservazione

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/10/2019

**Stato della causa in corso per il rilascio**

Il bene è occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* unitamente al marito e ai figli minori in virtù di comodato d'uso gratuito;

**PROVENIENZE VENTENNALI**

| Periodo        | Proprietà         | Atti                      |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|---------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/10/1987 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>      |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>            | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Notaio Roberto Martinelli | 28/10/1987  | 21501                | 2205               |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>       |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Lucca                     | 30/10/1987  | 11756                | 8029               |
|                |                   | <b>Registrazione</b>      |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | Lucca                     | 30/10/1987  | 1375V                |                    |

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.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 27/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Lucca il 17/03/2017  
Reg. gen. 3976 - Reg. part. 576  
Quota: 1/2  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 119.018,82  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 14/03/2017  
N° repertorio: 413
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Lucca il 16/05/2017  
Reg. gen. 7431 - Reg. part. 1087  
Quota: 1/2  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 146.207,66  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 15/05/2017  
N° repertorio: 810/2017
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Lucca il 20/06/2017  
Reg. gen. 9348 - Reg. part. 1411  
Quota: 1/2  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 21.096,07  
Spese: € 16.464,81  
Interessi: € 2.439,12  
Percentuale interessi: 4,50 %  
Rogante: Tribunale ordinario di Firenze  
Data: 07/06/2017  
N° repertorio: 2842/2017
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Lucca il 01/08/2022  
Reg. gen. 14457 - Reg. part. 2204  
Quota: 1/2  
Importo: € 1.034.064,92  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 517.032,46

### Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**  
Trascritto a Lucca il 07/11/2016  
Reg. gen. 16357 - Reg. part. 11459  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto Esecutivo o Cautelare**  
Trascritto a Lucca il 17/11/2023  
Reg. gen. 19548 - Reg. part. 14741  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto Esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Lucca il 12/11/2024  
Reg. gen. 18913 - Reg. part. 14360  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Si precisa che da ricerche effettuate sulle provenienze e presso il Comune di Altopascio l'unità immobiliare di cui trattasi è stata oggetto dei sotto citati titoli autorizzativi:

PRATICHE EDILIZIE:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 176/1980 del 09.12.1980, avente per oggetto: Costruzione di fabbricato per n. 7 alloggi;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 820/2008 del 29.05.2008, avente per oggetto: Ampliamento autorimessa, interrato ad uso cantinetta, ampliamento piano interrato edificio plurifamiliare;
- Risulta presentata DOMANDA DI PERMESSO DI ABITABILITA' in data 16.04.1987 prot. Gen. 05433.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 808,35

Si precisa inoltre:

- che nel conteggio sopra indicato rimane esclusa la spesa relativa al riscaldamento centralizzato che viene richiesta di volta in volta con il sopraggiungere delle bollette.

- che alla data odierna è stata deliberata la manutenzione straordinaria alle facciate condominiali;

- che alla data odierna è stato richiesto il preventivo per ripitturare i montanti delle vetrate condominiali;

- che alla data odierna non esistono liti pendenti.



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - via Cavalieri di Vittorio Veneto, 36, piano t-1

## DESCRIZIONE

---

Villetta a schiera, in fabbricato di maggior mole composto da due unità immobiliari, libera su tre lati e così composta:

Al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, lavanderia e ripostiglio sotto scala al piano primo da quattro camere, disimpegno, bagno e tre terrazzi.

Fa corredo al fabbricato resede su tre lati.

L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)/ Attestato di certificazione energetica (A.C.E.).

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.

## 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 esecutari:

- \*\*\*\* 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 comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

La villetta e la resede esclusiva, confinano nel suo insieme con particella 1356 a sud, via cavalieri di Vittorio Veneto a Nord, particella 989 ad est, salvo se altri o meglio di fatto.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 140,00 mq        | 162,00 mq        | 1            | 162,00 mq                | 270,00 m | t-1   |
| Terrazzi                                     | 20,00 mq         | 22,00 mq         | 0,25         | 5,50 mq                  | 0,00 m   | 1     |
| Giardino e parcheggi                         | 350,00 mq        | 350,00 mq        | 0,1          | 35,00 mq                 | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>202,50 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>202,50 mq</b>         |          |       |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 24     | 1003  | 8    |                     | A3        | 5      | 7,5         | 145 mq               | 600,38 € | T-1   |          |
|                         | 24     | 1003  | 6    |                     | C6        | 6      | 17          | 17 mq                | 104,48 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastali non risultano aggiornate dopo l'ampliamento per sopraelevazione parziale del 1998; risulta pertanto necessario presentare una nuova pratica DOCFA per la loro regolarizzazione.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava essere in buono stato di conservazione.

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

Al momento dal sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dal coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà         | Atti                      |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|---------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 29/01/1996 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>      |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>            | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Notaio Roberto Martinelli | 29/01/1996  | 87848                | 7265               |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>       |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Lucca                     | 01/02/1996  | 1483                 | 1131               |
|                |                   | <b>Registrazione</b>      |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>             | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Lucca          | 13/02/1996        | 420                       |             |                      |                    |

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 27/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Lucca il 17/03/2017  
Reg. gen. 3976 - Reg. part. 576  
Quota: 1/2  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 119.018,82  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 14/03/2017  
N° repertorio: 413

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 16/05/2017  
Reg. gen. 7431 - Reg. part. 1087  
Quota: 1/2  
Importo: € 140.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 146.207,66  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 15/05/2017  
N° repertorio: 810/2017

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 20/06/2017  
Reg. gen. 9348 - Reg. part. 1411  
Quota: 1/2  
Importo: € 40.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 21.096,07  
Spese: € 16.464,81  
Interessi: € 2.439,12  
Percentuale interessi: 4,50 %  
Rogante: Tribunale ordinario di Firenze  
Data: 07/06/2017  
N° repertorio: 2842/2017

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Lucca il 01/08/2022  
Reg. gen. 14457 - Reg. part. 2204  
Quota: 1/2  
Importo: € 1.034.064,92

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 517.032,46  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 29/07/2022  
N° repertorio: 1584/6222

### Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Lucca il 28/10/1998  
Reg. gen. 14613 - Reg. part. 10499  
Quota: 1/1

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

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

**• DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a Lucca il 07/11/2016  
Reg. gen. 16357 - Reg. part. 11459  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**• Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Lucca il 17/11/2023  
Reg. gen. 19548 - Reg. part. 14741  
Quota: 1/2

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

**• Atto Esecutivo o cautelare**

Trascritto a Lucca il 12/11/2024  
Reg. gen. 18913 - Reg. part. 14360  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Si precisa che da ricerche effettuate sulle provenienze e presso il Comune di Altopascio l'unità immobiliare di cui trattasi è stata oggetto dei sotto citati titoli autorizzativi:

PRATICHE EDILIZIE:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 37/1994 del 19.03.1994, avente per oggetto: Realizzazione di N. 3 alloggi residenziali;
- D.I.A. prot. N. 019449 del 25.09.1995, avente per oggetto: Variante alle C.E. 37/1994;
- Certificato di Abitabilità 6/1996 del 01.04.1996.
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 168/1998, avente per oggetto: Soprelevazione parziale di fabbricato residenziale.

### ***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.

Risultano riscontrate le seguenti difformità:

- Al piano terra non risulta più presente il garage, al suo interno risultano ricavati un bagno, una lavanderia ed un disimpegno, oltre alla demolizione del vecchio w.c. e disimpegno (precedentemente posizionati di fronte alla scale che permette di accedere al piano primo);

Si precisa inoltre che in data 01/10/1998 i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo edilizio, redatto con scrittura privata con sottoscrizione autentica a favore del Comune di Altopascio nel quale si sono impegnati per loro stessi, successori ed aventi causa a:

- Non cedere l'autorimessa esistente separatamente dall'unità immobiliare di abitazione alla quale è legata da vincolo pertinenziale;

- Non modificare la destinazione d'uso dell'autorimessa esistente.

Detto impegno ha espresso riferimento alla pratica edilizia 218/1998, Protocollo N. 14.444 del 30 LUGLIO 1998.

In virtù di quanto sopra il cambio di destinazione del garage al piano terra in disimpegno, lavanderia e bagno, non è ammissibile, pertanto risulta necessario procedere al suo ripristino alla destinazione originale.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Procedimento di stima: comparativo: Mono parametrico in base al prezzo medio.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali, l'ubicazione, la tipologia, l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione e conservazione e non ultimi il grado di finitura, la dotazione di impianti, nonché quanto esposto nelle ulteriori avvertenze per l'acquirente e nei giudizi di conformità formulati.

Si è infine proceduto alla valutazione basata sul confronto con beni immobili esistenti nella zona ed aventi caratteristiche simili anche interpellando direttamente agenzie immobiliari operanti nella zona oltre ad un riscontro con i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio per tipologie edilizie in oggetto o comunque assimilabili ove non specificamente previste, oltre che dal Borsino Immobiliare per immobili di media fascia, assumendo il più probabile valore unitario di superficie commerciale dell'immobile pari ad € 1.100,00 per mq per il LOTTO 1 e di € 1.300,00 per mq per il LOTTO 2.

Al valore di mercato come sopra individuato, in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, viene applicata una riduzione percentuale del 20%.

In particolare si osserva come tali differenze possono concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari OMI primo Semestre 2022

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Tipologia: Abitazioni di tipo civile, Stato conservativo: Normale, Provincia: Lucca, Comune:

Altopascio, Fascia/Zona: Centrale/Capoluogo Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Leonardo Da Vinci, 12-14, piano 1 - S1  
Appartamento, posto al piano primo, lato sud est, di un più ampio complesso immobiliare, al quale si accede attraverso scala condominiale e/o ascensore comuni; detto appartamento risulta composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere, disimpegno e due bagni, due terrazzi uno con accesso dalla cucina e l'altro dal soggiorno. E' corredato inoltre da garage e cantina al piano semi interrato. L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) / Attestato di certificazione energetica (A.C.E.).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 103, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 24, Part. 103, Sub. 13, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 178.980,00

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Altopascio (LU) - Via<br>Leonardo Da Vinci, 12-<br>14, piano 1 - S1 | 149,15 mq                | 1.200,00 €/mq   | € 178.980,00       | 100,00%          | € 178.980,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 178.980,00 |

Valore di stima: € 178.980,00

### Deprezamenti

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

**Valore finale di stima: € 143.184,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - via Cavalieri di Vittorio Veneto, 36, piano t-1  
 Villetta a schiera, in fabbricato di maggior mole composto da due unità immobiliari, libera su tre lati e così composta: Al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, lavanderia e ripostiglio sotto scala al piano primo da quattro camere, disimpegno, bagno e tre terrazzi. Fa corredo al fabbricato resede su tre lati. L' unità immobiliare è sprovvista di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)/ Attestato di certificazione energetica (A.C.E.).  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1003, Sub. 8, Categoria A3 - Fg. 24, Part. 1003, Sub. 6, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 283.500,00

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 2</b> - Villetta<br>Altopascio (LU) - via<br>Cavalieri di Vittorio<br>Veneto, 36, piano t-1 | 202,50 mq                | 1.400,00 €/mq   | € 283.500,00       | 100,00%          | € 283.500,00 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 283.500,00 |

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento  | Valore   | Tipo |
|--|----------|------|
| Riduzione per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità per vendita forzata oltre per l'immediatezza della vendita giudiziaria | 20,00    | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica per diversa distribuzione spazi interni  | 5000,00  | €    |
| Oneri di regolarizzazione catastale per diversa distribuzione spazi interni  | 1500,00  | €    |
| Oneri di ripristino destinazione originaria garage al piano terra, tramite demolizioni e ricostruzioni.  | 15000,00 | €    |

Valore finale di stima: € 205.300,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

### ULTERIORI AVVERTENZE:

#### Oneri:

Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita degli immobili, da eseguirsi nei modi consentiti dalle normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

#### Precisazioni:

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, sottolineando che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazioni dell'effettiva superficie del lotto, della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuale contaminazione dei suoli;
- indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto;
- ispezione dell'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti nei degli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'art.1, del D.M. 22/01/2008 n.37) atte a determinare la loro efficienza e conformità o meno alle normative in materia;
- verifica dell'indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, e di seguito descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.
- la determinazione degli eventuali costi necessari per l'eliminazione/sanabilità delle eventuali difformità (oneri, sanzioni, spese di ripristino, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, imposte, ecc..), che restano a carico

dell'aggiudicatario, essendo per la prima di carattere soggettivo e per la seconda discrezionale e di peculiare competenza degli uffici delle P.A. e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali ricadenti sul bene immobile chiamati ad esprimersi, facendo seguito alle risultanze delle consultazioni svolte che, in mancanza di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio, non possono giungere alla formulazione di una adeguata istruttoria da parte degli stessi, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, sono da ritenersi formulati in termini orientativi potendo gli stessi per quanto sopra detto discostarsi, in più od in meno, dai costi effettivamente da sostenere.

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.

Porcari, li 29/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Meschi Nicola

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Lotto 1
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Lotto 2
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali lotto 1
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - O.M.I.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Borsino Immobiliare
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto provenienza Lotto 1
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Provenienza Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico+Elenco sub. Lotto1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico+Elenco sub. Lotto2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Nominativo
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica Lotto 1
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - EStratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comodato Uso Gratuito Lotto 1