TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Coviello Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

SOMMARIO

INCARICO

In data 12/03/2025, il sottoscritto Geom. Coviello Domenico, con studio in Via delle Ville Prima 1948 Rq - 55100 - Lucca (LU), email geom.coviellodomenico@gmail.com, PEC domenico.coviello@geopec.it, Tel. 3406737725, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/03/2025 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 Altopascio (LU) - Via Arturo Toscanini n. 10- Loc. Cimitero, interno 3 (Coord. Geografiche: 43.81005984330524, 10.686235631219153)

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale composto da cinque unità.
Detto appartamento è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera matrimoniale, stanza armadi e tre terrazzi.
L'appartamento è corredato:
- dell'uso esclusivo di un posto auto coperto e di un posto auto scoperto, ubicati nelle proprietà condominiali, meglio evidenziati nella planimetria allegata all'atto di compravendita del 21/11/2007 rep. 155170 stipulato ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli di Altopascio e che trovasi anche allegato per conoscenza alla presente sotto la denominazione " 22_ posti auto assegnati in uso esclusivo _atto Martinelli del 2007";
- dai diritti di comproprietà, unitamente alle altre unità immobiliari che compongono il fabbricato, su tutte le parti ed i servizi che sono di ragione condominiali per legge.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Arturo Toscanini n. 10- Loc. Cimitero, interno 3

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'unità abitativa confina nel complesso con vano scale condominiale (p.lla 1359 sub. 6) e per proiezione con resede condominiale (p.lla 1359 sub. 7-8 e 9); salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,01 mq	68,34 mq	1	68,34 mq	2,70 m	Primo
Balconi scoperti	17,14 mq	17,14 mq	0,25	4,29 mq	0,00 m	Primo
Balcone coperto	3,15 mq	3,15 mq	0,40	1,26 mq	0,00 m	Primo
			Totale superficie convenzionale:	**73,89 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**73,89 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/05/1975** al **16/04/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 30, Part. 43 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 9210

		Reddito dominicale € 3.330,00 Reddito agrario € 1.665,00
Dal **16/04/2003** al **17/10/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 30, Part. 1162 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 700 Reddito dominicale € 253,00 Reddito agrario € 127,00
Dal **17/10/2007** al **21/11/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 1359, Sub. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano PRIMO
Dal **21/11/2007** al **11/06/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 1359, Sub. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 334,41 Piano PRIMO

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				**Dati di classamento**							
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**	**Graffato**
	30	1359	3		A3	6	3,5 vani	74 mq	334,41 €	Primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità abitativa trova corrispondenza planimetrica con quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti prot. LU0211219 del 17/10/2007 ad eccezione della rappresentazione delle finestre nei vani ripostiglio, bagno, camera ed armadi che risultano completamente omesse graficamente. Inoltre si segnala che il bagno presenta due altezze derivanti dalla formazione di una soletta sotto la quale sono stati posizionati gli impianti.

Si rileva che per la regolarizzazione della planimetria catastale in conformità allo stato dei luoghi , si rende necessario presentare una variazione catastale per migliore rappresentazione grafica.

I costi stimati per la regolarizzazione catastale sono i seguenti:
- Reazione e deposito della variazione catastale € 600,00 oltre accessori di legge
- Diritti catastali e servizi vari € 100,00 salvo se diversamente quantificati al momento della presentazione.

Totale € 700,00 oltre accessori di legge

Si precisa che i beni comuni non censibili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati foglio 30:
- particella 1359 sub. 6, bene comune non censibile a servizio dei subalterni 1-2-3-4 e 5 , quanto all'ingresso, al vano scale ed ai disimpegno comune;
- particella 1359 sub. 7, bene comune non censibile, a servizio dei subalterni 1-2-3-4 e 5 , quanto alla viabilità;
-particella 1359 sub. 8, bene comune non censibile, a servizio dei subalterni 2-3-4 e 5, quanto al porticato nel quale insiste il posto auto coperto concesso in uso esclusivo;
- particella 1359 sub. 9, bene comune non censibile a servizio dei subalterni 2-3-4 e 5, quanto al resede condominiale ad uso di giardino ed al parcheggio sul quale insiste in posto auto scoperto concesso in uso esclusivo.
Come risulta dalla denuncia di nuova costruzione n. 3527.1/2007 del 17 ottobre 2007, protocollo n. LU0211219.
Si precisa inoltre che:
- la particella 1359 (ente urbano di 700 mq) deriva dal mappale 1162, a seguito del tipo mappale n. 166343.1/2007 del 09 agosto 2007, protocollo LU 0166343;
- la particella 1162 deriva da porzione dell'originario mappale 43, a seguito del tipo di frazionamento n. 2425.1/2003 del 16 aprile 2003, protocollo n. 94147.

PRECISAZIONI

Si precisa che NON è stato possibile svolgere le seguenti verifiche:
- misurazione dell'intero lotto edificato e dell'intero complesso immobiliare, nonchè la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi
e dai fabbricati circostanti;
- Indagini geologiche e geotecniche;
- Indagini specifiche mirate ad accertare se nel fabbricato, siano presenti componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- Indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs 3/04/2006 n. 152 e nel D.Lgs 16/01/2008 n. 4 e s.m.;
- Indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea, di residuati bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (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;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i. e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006; L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) dell'unità immobiliare esaminata;
- verifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei rifiuti in atmosfera dell'unità immobiliare in oggetto;
- verifiche specifiche in merito al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico provenienti dal sistema di smaltimento dei liquami.

PATTI

L'appartamento è corredato:
- dell'uso esclusivo di un posto auto coperto e di un posto auto scoperto, ubicati nelle proprietà condominiali, meglio risultanti evidenziati nella planimetria allegata all'atto di compravendita del 21/11/2007 rep. 155170 stipulato ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli di Altopascio e che trovasi anche allegato per conoscenza alla presente sotto la denominazione " 22_ posti auto assegnati in uso esclusivo _atto Martinelli del 2007";
-dai diritti di comproprietà, unitamente alle altre unità immobiliari che compongono il fabbricato, su tutte le parti ed i servizi che sono di ragione condominiali per legge.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa, comprensiva degli spazi esterni condominiali, si presenta in buono stato di manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture interne che per le condizioni generali dell'edificio.

Si segnala tuttavia che, alla data del sopralluogo è stato riferito che l'impianto di riscaldamento a pavimento risultava non funzionante, così come la caldaia installata.

PARTI COMUNI

Si precisa che i beni comuni non censibili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati foglio 30:
- particella 1359 sub. 6, bene comune non censibile a servizio dei subalterni 1-2-3-4 e 5 , quanto all'ingresso, al vano scale ed ai disimpegno comune;
- particella 1359 sub. 7, bene comune non censibile, a servizio dei subalterni 1-2-3-4 e 5 , quanto alla viabilità;
-particella 1359 sub. 8, bene comune non censibile, a servizio dei subalterni 2-3-4 e 5, quanto al porticato nel quale insiste il posto auto coperto concesso in uso esclusivo;
- particella 1359 sub. 9, bene comune non censibile a servizio dei subalterni 2-3-4 e 5, quanto al resede condominiale ad uso di giardino ed al parcheggio sul quale insiste in posto auto scoperto concesso in uso esclusivo.
Come risulta dalla denuncia di nuova costruzione n. 3527.1/2007 del 17 ottobre 2007, protocollo n. LU0211219.
Si precisa inoltre che:
- la particella 1359 (ente urbano di 700 mq) deriva dal mappale 1162, a seguito del tipo mappale n. 166343.1/2007 del 09 agosto 2007, protocollo LU 0166343;
- la particella 1162 deriva da porzione dell'originario mappale 43, a seguito del tipo di frazionamento n. 2425.1/2003 del 16 aprile 2003, protocollo n. 94147.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare è sottoposta ai vincoli nascenti dagli strumenti urbanistici, nonchè dai vincoli derivanti dalla proprietà frazionata e dalla situazione dei beni in oggetto in rapporto al complesso immobiliare di cui fanno parte e con le precisazioni che, per necessità costruttive, esistono tra le varie unità immobiliari che costituiscono il complesso immobiliare in oggetto reciproche servitù di vedute, dirette ed oblique, nonchè per la posa in opera delle tubazioni, scarichi ed altro, per condutture si aeree che interrate o celate nei muri

perimetrali o divisori, pe cavi telefonici, elettrici, canali di scarico e di adduzione acqua, depositi, canne fumarie, caminetti e quant'altro necessario per il buon uso delle singole unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non accertabili. non è stato possibile accertare la consistenza delle fondazioni.
Esposizione principale dell'unità abitativa (cucina) : il prospetto principale è esposto a est/ovest.
Esposizione principale dell'unità abitativa (camere) : le camere sono esposte a est/ovest
Altezza interna utile: 2.70 ml
Strutture verticali: Muratura e cemento armato
Solai: In laterocemento
Copertura dell'immobile: Falde in laterocemento. Si precisa che non è stato possibile effettuare un ispezione diretta della copertura;
Manto di copertura dell'immobile : Elementi in cotto. Si precisa che non è stato possibile effettuare un ispezione diretta della copertura.
Pareti esterne ed interne: Laterizio.
Pavimentazioni interne: Prevalentemente in gress porcellanato
Pavimentazione esterna: l'area circostante al fabbricato è formata pavimentazione autobloccante. E' presente sull'ingresso principale un marciapiede con finiture in monocottura o materiale similare;
Infissi (esterni ed interni) e porte: Finestre in legno con vetro doppio; le finestre sono corredate da elementi oscuranti esterni di tipo "persiane" in legno di colore marrone . Le porte interne sono in legno tamburato.
Porta di ingresso: Portoncino in legno blindato;
Scale : All'interno del fabbricato è presente una scala condominiale con finitura prevalente in marmo.
Impianto elettrico, idrico, termico ed altri impianti: presente impianto elettrico ed impianto idrotermosanitario risalente all'anno 2007 e dotati di certificati di conformità allegati alla dichiarazione di agibilità prot. 27931 del del 13/12/07. Si precisa che alla data di sopralluogo la caldaia risultava non funzionante.
L'impianto di riscaldamento è di tipo a pavimento.
Posto auto: i posti auto concessi in uso esclusivo si trovano nelle immediate vicinanze del fabbricato abitativo ed all'interno del complesso condominiale recintato.
Smaltimento liquami: Per lo smaltimento dei reflui si segnala che da informazioni raccolte e come dichiarato nell'attestazione di agibilità prot. 27931 del 13/12/2007, il fabbricato è collegato alla rete fognaria pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/05/2023
- Scadenza contratto: 30/04/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione stipulato in data 02/05/2023, registrato a Lucca l'8/05/2023 al n. 000894 serie 3T ha durata 4+4.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

L'unità immobiliare è occupata dal sig. **** Omissis **** in forza del suddetto contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/07/2003** al **21/11/2007**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Roberto Martinelli di Altopascio	10/07/2003	133100	11841
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	[redacted]	**Reg. part.**
		Ufficio Provinciale Pubblicità Immobiliare di Lucca	16/07/2003	12545	8461
		Registrazione [redacted]			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **21/11/2007** al **11/06/2025**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Roberto Martinelli di Altopascio	21/11/2007	155170	15955
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio Provinciale Pubblicità Immobiliare di Lucca	23/11/2007	24627[redacted]	14126
		Registrazione			
		Presso	**Data** [redacted]	[redacted]	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 11/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Lucca il 23/11/2007
  Reg. gen. 24628 - Reg. part. 5746
  Quota: 1/1 di proprietà
  Importo: € [redacted]
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € [redacted]
  Spese: € [redacted]
  Percentuale interessi: 5,58 %
  Rogante: Notaio Roberto Martinelli
  Data: 21/11/2007
  N° repertorio: 155171
  N° raccolta: 15956
  Note: Grava su unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio n. 30 con la particella n. 1359 sub. 3 per i diritti di proprietà pari ad 1/1.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS 46/99 E DAL D.LGS 193/01
  Iscritto a LUCCA il 21/12/2009
  Reg. gen. 21694 - Reg. part. 4389
  Quota: 1/2 di proprietà
  Importo: € [redacted]
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € [redacted]
  Rogante: [redacted]
  Data: 03/11/2009

N° repertorio: 124323
N° raccolta: 28
Note: Grava su unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio n. 30 con la particella n. 1359 sub. 3 per la quota di proprietà pari ad 1/2.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORMANETO IMMOBILI**
  Trascritto a LUCCA il 09/01/2025
  Reg. gen. 230 - Reg. part. 184
  Quota: 1/1 di proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Grava su unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio n. 30 con la particella n. 1359 sub. 3 per la quota di proprietà pari ad 1/1.

NORMATIVA URBANISTICA

Regolamento urbanistico vigente, in forza di delibera C.C. n° 5 del 29/03/2011 divenuta efficace con pubblicazione sul BURT n. 18 del 04/05/2011 e successive varianti alla data odierna., l'immobile ricade in zona B: Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria

ART. 34.2 - Zone B: Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria
1. Corrispondono agli insediamenti e alle aree a prevalente destinazione residenziale forniti delle opere di urbanizzazione primaria. 2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, direzionale, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, artigianale di servizio, turistico-ricettive ad esclusione delle attività ricettive a carattere prevalente non edilizio, di servizio pubbliche e private, commerciale all'ingrosso e depositi con SUL < a mq. 120, così come specificate all' art. 16. 3. Per le attività industriali-artigianali esistenti, non definibili come artigianali di servizio alla persona, permanendo la stessa destinazione d'uso, non sono consentiti interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata, Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art. 18. 4. Per i comparti "saturi", identificati all'interno delle tabelle parametriche, quand'anche esistano lotti liberi superiori a mq. 500 non sono possibili interventi di nuova edificazione. 5. I comparti non "saturi", identificati all'interno delle tabelle parametriche, contengono una potenzialità edificatoria la cui dimensione è definita attraverso gli indici contenuti nelle tabelle stesse definite per ogni UTOE; la superficie minima del lotto non può essere inferiore a mq. 500 e sempre che lo stesso non sia già stato utilizzato a fini edificatori, da verificarsi con il precedente strumento urbanistico e/o con gli atti autorizzatori dei fabbricati limitrofi. 6. Sul patrimonio edilizio esistente non di pregio storico, architettonico e/o ambientale sono consentiti con intervento diretto tutte le tipologie ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, attuabile con Piano di Recupero. 7. Dove non sia consentito alcun tipo di ampliamento, da tabella o da verifica del lotto, è permessa l'Addizione Volumetrica "una tantum", per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti sul fronte strada e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente (nel raggio di 20 mt dal perimetro del fabbricato) più alto, pari al 30% della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto nel Regolamento Edilizio, incrementabile fino al 40% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, come da regolamento vigente. In tal caso non è necessario il rispetto del rapporto di copertura, come nel caso di realizzazione di pertinenze. 8. In alternativa a quanto indicato al punto

7, per gli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale ad un solo piano fuori terra inseriti in aree dove prevalgono tipologie edilizie a due o più piani, compreso i comparti identificati con la lettera S (saturi), è consentito il rialzamento di un piano sul filo delle murature esistenti. L'intervento deve essere realizzato con materiali, scelte tipologiche, finiture e colori tali da migliorare l'inserimento degli edifici nel più vasto contesto urbano nel quale sono inseriti e può essere consentito solo su edifici principali contenenti locali di abitazione e non su locali accessori anche se a destinazione d'uso residenziale. Il rialzamento deve essere realizzato nel rispetto dei distacchi fra fabbricati e dai confini di proprietà ed in deroga dal distacco dalle strade. 9. Nei casi di cui ai commi 7 e 8 gli spazi di parcheggio realizzati con materiale artificiale drenante sono equiparati alle aree a verde dove richieste. 10. E' sempre consentito il frazionamento, salvo per gli edifici di cui al comma 3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

- C.E. n. 24 bis (pratica edilizia n. 24/2002 del 31 gennaio 2002) e successiva variante n. 82/06 del 29 maggio 2006;
- Pratica edilizia n. 155/2007 del 13/12/2007 - Attestazione di conformità in sanatoria e variante per l'ultimazione dei lavori e lievi modifiche
- L'appartamento è stato dichiarato agibile in data 06/12/2007 con Attestazione di abitabilità - agibilità prot. 27931 del 13/12/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In occasione del sopralluogo effettuato in data 15 aprile 2025, sono stati eseguiti i rilievi necessari alla verifica dello stato dei luoghi rispetto agli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Altopascio.

Dall'attività di riscontro non sono emerse difformità urbanistico-edilizie, fatta eccezione per la presenza di un gradino all'interno del locale bagno. Tale elemento, a giudizio dello scrivente, non riveste carattere di rilevanza urbanistica, potendo essere ragionevolmente ricondotto a un mero errore grafico dovuto alla mancata rappresentazione nei grafici di progetto.

I certificati relativi agli impianti risultano allegati all'attestazione di abitabilità/agibilità prot. n. 27931 del 13/12/2007.

Per quanto concerne l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), si evidenzia che il documento rinvenuto, redatto in data 06/09/2014, risulta formalmente scaduto, avendo superato la validità decennale prevista dalla normativa vigente. Lo stesso è comunque allegato alla presente esclusivamente a fini informativi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In sede di sopralluogo effettuato in data 15 aprile 2025, è stato possibile acquisire informazioni in merito alla gestione condominiale dell'immobile.

È emerso che l'edificio risulta di fatto autogestito e non risulta nominato un amministratore di condominio. Tuttavia, è stata riscontrata la presenza di un regolamento condominiale di natura contrattuale, completo delle relative tabelle millesimali, entrambi allegati all'atto di provenienza dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Tali documenti sono prodotti in allegato alla presente relazione con il file denominato: "23_Regolamento contrattuale e millesimi".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile oggetto di procedura si presenta come un unico appartamento per civile abitazione. Tale configurazione presenta caratteristiche tali da considerare la formazione di un unico lotto per la vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Arturo Toscanini n. 10- Loc. Cimitero, interno 3
  Appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale composto da cinque unità. Detto appartamento è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera matrimoniale, stanza armadi e tre terrazzi. L'appartamento è corredato: - dell'uso esclusivo di un posto auto coperto e di un posto auto scoperto, ubicati nelle proprietà condominiali, meglio evidenziati nella planimetria allegata all'atto di compravendita del 21/11/2007 rep. 155170 stipulato ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli di Altopascio e che trovasi anche allegato per conoscenza alla presente sotto la denominazione " 22_ posti auto assegnati in uso esclusivo _atto Martinelli del 2007"; - dai diritti di comproprietà, unitamente alle altre unità immobiliari che compongono il fabbricato, su tutte le parti ed i servizi che sono di ragione condominiali per legge.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1359, Sub. 3, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 103.446,00
  Nel presente procedimento estimativo è stato adottato il metodo comparativo diretto basato sull'attribuzione di un valore unitario al metro quadrato, opportunamente rettificato in funzione delle caratteristiche dell'immobile.
  La valutazione ha tenuto conto di tutti gli elementi che concorrono alla formazione del valore, considerando con attenzione sia i pregi che i difetti dell'unità immobiliare, del fabbricato di cui essa fa parte e del contesto urbanistico-ambientale in cui è inserita. Sono state valutate la posizione geografica, l'esposizione, la vista, la disponibilità dei servizi, le condizioni manutentive, nonché la relazione tra domanda e offerta nel mercato locale delle compravendite. Le fonti informative consultate comprendono il Catasto di Lucca, l'Ufficio del Registro di Lucca, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca, l'Ufficio Tecnico del Comune di Altopascio, e gli osservatori del mercato immobiliare come il Borsino immobiliare di zona e l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) del

Comune di Altopascio, relativamente al 2° semestre del 2024.
Lo stato di conservazione dell'immobile è stato verificato in occasione del sopralluogo del giorno 15 aprile 2025, durante il quale è stato possibile acquisire elementi utili per definire la consistenza del bene e l'attendibilità del valore di mercato. L'indagine peritale è stata integrata con ricerche comparative su beni similari presenti nella medesima zona rilevando i seguenti comparabili:
- 18/12/2024 , compravendita notaio Morelli di Altopascio rep. 2282 - Venduto appartamento posto al piano secondo del complesso immobiliare in cui è ubicato il bene oggetto di stima - Prezzo di vendita € [redacted], superficie 75 mq ovvero € /mq 1586.67;
- 11/2024, comparabile geoweb, Altopascio foglio 26 p.lla 162, Via Siena 4 - Prezzo di vendita € [redacted], superficie 84.47 mq ovvero €/mq 1420.62;
- 08/2024, comparabile geoweb, Altopascio foglio 26 p.lla 1250, Via Firenze 188 - Prezzo di vendita € [redacted], superficie 95 mq ovvero €/mq 1263.15;
- 05/2024, comparabile geoweb, Altopascio foglio 30 p.lla 904, Loc. Tei 13 - Prezzo di vendita € [redacted], superficie 102.60 mq ovvero €/mq 1276,80;
- 11/2022, comparabile geoweb, Altopascio foglio 25 p.lla 709, Via della Libertà 17I - Prezzo di vendita € [redacted] superficie 102.1 mq ovvero €/mq 1283,05;
I suddetti valori sono stati inoltre confrontati con le medie rilevate sui valori di riferimento OMI e al Borsino Immobiliare di zona.
In considerazione dei suddetti comparabili e dello stato complessivamente buono di conservazione, del piano di ubicazione, della buona luminosità, dell'esposizione, dell'età del fabbricato, nonché della presenza di resedi comuni con altre unità e l'assegnazione in uso esclusivo di n° 2 posti auto su resede comune, si è ritenuto congruo applicare un valore unitario pari a € 1400,00/m^2, sviluppando la seguente valutazione:
- Superficie Esterna Lorda commerciale, complessiva mq 73.89 (commerciali) ad €uro 1300,00 €/mq = €uro 103.446,00
- Spese di regolarizzazione delle difformità (imputabili al bene in oggetto) = €uro 700,00 + eventuali accessori di legge .
Le spese di regolarizzazione imputabili all'unità immobiliare sono state così determinate.
* aggiornamento e variazione catastale € 700,00 oltre accessori di legge
SOMMA = € 700,00 oltre accessori di legge
VALORE DI MERCATO (calcolato in quota e diritto di 1/1 al netto degli aggiustamenti) = €uro 103.446,00 - €uro 700,00 = €uro 102.746,00
- Riduzione forfettaria del 20% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e della mancanza di garanzia per vizi occulti, come richiesto nel quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione = €uro 103.446,00 x 20% = €uro 20.689.20
- VALORE DI MERCATO (calcolato in quota e diritto di 1/1 al netto degli aggiustamenti) = €uro 102.746,00 - €uro 20.689,20 = €uro 82.056,80
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA ALLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA = €uro 82.056,80 (ottantaduemilacinquantasei/80) approssimato ad € 82.000,00 (Ottantaduemila/00)

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE
* Consistenza commerciale complessiva unità abitativa: 73.89 mq
* Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova : 102.746,00 €
* Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: 82.056,80 € approssimato ad € 82.000,00
* Data della valutazione 27/06/2025

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Altopascio (LU) - Via Arturo Toscanini n. 10- Loc. Cimitero, interno 3	73,89 mq	1.400,00 €/mq	€ 103.446,00	100,00%	€ 103.446,00
				Valore di stima:	€ 103.446,00

Valore di stima: € 103.446,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Oneri di regolarizzazione catastale	700,00	€
Altro - Riduzione forfettaria vendita giudiziaria 20%	20,00	%
Altro - approssimazione	56,80	€

***Valore finale di stima:* € 82.000,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si formula espressa riserva in merito:
- alla validità dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) allegato, in quanto è stato redatto in data 06/09/2014 e pertanto scaduto, considerata la validità decennale prevista dalla normativa vigente. Il documento dovrà essere utilizzato esclusivamente a scopo informativo e non potrà essere considerato valido. Si precisa inoltre che per eventuali trasferimenti o locazioni future, si rende necessario redigere un nuovo Attestato di Prestazione Energetica il cui costi stimato è pari a circa € 250,00 oltre accessori di legge.

-alla presenza di un ponte (coordinate approssimative: lat. 43.8 – long. 10.686) che attraversa un canale privo di denominazione, ma di competenza del Genio Civile Valdarno Inferiore.
Il ponte, situato al di fuori della proprietà oggetto di stima, risulta tuttavia posto al termine della via "Arturo Toscanini" ed utilizzato stabilmente dagli abitanti del complesso condominiale in cui è ubicato l'immobile periziato, nonché da altri residenti della zona per raggiungere le proprie abitazioni.
La presente riserva è formulata in relazione all'eventuale esistenza di concessioni demaniali per l'attraversamento, le quali potrebbero comportare obblighi di rinnovo periodico e versamento di canoni, con possibili implicazioni giuridiche ed economiche per i soggetti che ne fanno uso.
In allegato si trasmette la scheda denominata "24_Cartografia Idrografica Regione Toscana – Attraversamento Canale", a supporto della localizzazione e della natura dell'area interessata.

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 30/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Coviello Domenico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita notaio Martinelli rep. 155170 del 21/11/2007 (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita notaio Martinelli Rep. 133100 del 10/07/2003 (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale foglio 30 - Comune di Altopascio (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali Catasto terreni e Fabbricati (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco subalterni (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/04/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Estratto satellitare (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Estratto CTR (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco formalità e note (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Schema delle difformità rilevate (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comparabili (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - sovrapposizione satellite / mappa catastale (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto da registro di matrimonio dei debitori (Aggiornamento al 24/03/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Attestazione di agibilità prot. 27931 del 13/12/2007 (Aggiornamento al 11/06/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - certificati impianti allegati all'attestazione di agibilità prot. 27931 del 13/12/2007 (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Ultimo atto autorizzativo - P.E. 155/2007 (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A.P.E. redatto in data 06/09/2014 (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione in corso (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rappresentazione dei posti auto assegnati in uso esclusivo - estratto compravendita notaio martinelli rep. 133170 del 21/11/2007 (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - REgolamento contrattuale e tabelle millesimali allegato all'atto di compravendita notaio martinelli rep. 133170 del 21/11/2007 (Aggiornamento al 11/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Cartografia regione Toscana con rappresentazione canaletta e attraversamento (Aggiornamento al 11/06/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Arturo Toscanini n. 10- Loc. Cimitero, interno 3

  Appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale composto da cinque unità. Detto appartamento è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera matrimoniale, stanza armadi e tre terrazzi. L'appartamento è corredato: - dell'uso esclusivo di un posto auto coperto e di un posto auto scoperto, ubicati nelle proprietà condominiali, meglio evidenziati nella planimetria allegata all'atto di compravendita del 21/11/2007 rep. 155170 stipulato ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli di Altopascio e che trovasi anche allegato per conoscenza alla presente sotto la denominazione " 22_ posti auto assegnati in uso esclusivo _atto Martinelli del 2007"; - dai diritti di comproprietà, unitamente alle altre unità immobiliari che compongono il fabbricato, su tutte le parti ed i servizi che sono di ragione condominiali per legge.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1359, Sub. 3, Categoria A3

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

  Destinazione urbanistica: Regolamento urbanistico vigente, in forza di delibera C.C. n° 5 del 29/03/2011 divenuta efficace con pubblicazione sul BURT n. 18 del 04/05/2011 e successive varianti alla data odierna., l'immobile ricade in zona B: Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria ART. 34.2 - Zone B: Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria 1. Corrispondono agli insediamenti e alle aree a prevalente destinazione residenziale forniti delle opere di urbanizzazione primaria. 2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, direzionale, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, artigianale di servizio, turistico-ricettive ad esclusione delle attività ricettive a carattere prevalente non edilizio, di servizio pubbliche e private, commerciale all'ingrosso e depositi con SUL < a mq. 120, così come specificate all' art. 16. 3. Per le attività industriali-artigianali esistenti, non definibili come artigianali di servizio alla persona, permanendo la stessa destinazione d'uso, non sono consentiti interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata, Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art. 18. 4. Per i comparti "saturi", identificati all'interno delle tabelle parametriche, quand'anche esistano lotti liberi superiori a mq. 500 non sono possibili interventi di nuova edificazione. 5. I comparti non "saturi", identificati all'interno delle tabelle parametriche, contengono una potenzialità edificatoria la cui dimensione è definita attraverso gli indici contenuti nelle tabelle stesse definite per ogni UTOE; la superficie minima del lotto non può essere inferiore a mq. 500 e sempre che lo stesso non sia già stato utilizzato a fini edificatori, da verificarsi con il precedente strumento urbanistico e/o con gli atti autorizzatori dei fabbricati limitrofi. 6. Sul patrimonio edilizio esistente non di pregio storico, architettonico e/o ambientale sono consentiti con intervento diretto tutte le tipologie ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, attuabile con Piano di Recupero. 7. Dove non sia consentito alcun tipo di ampliamento, da tabella o da verifica del lotto, è permessa l'Addizione Volumetrica "una tantum", per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti sul fronte strada e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente (nel raggio di 20 mt dal perimetro del fabbricato) più alto, pari al 30% della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto nel Regolamento Edilizio, incrementabile fino al 40% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, come da regolamento vigente. In tal caso non è necessario il rispetto del rapporto di copertura, come nel caso di realizzazione di pertinenze. 8. In alternativa a quanto indicato al punto 7, per gli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale ad un solo piano fuori terra inseriti in aree dove prevalgono tipologie edilizie a due o più piani, compreso i comparti identificati con la lettera S (saturi), è consentito il rialzamento di un piano sul filo delle murature esistenti. L'intervento deve essere realizzato con materiali, scelte tipologiche, finiture e colori

tali da migliorare l'inserimento degli edifici nel più vasto contesto urbano nel quale sono inseriti e può essere consentito solo su edifici principali contenenti locali di abitazione e non su locali accessori anche se a destinazione d'uso residenziale. Il rialzamento deve essere realizzato nel rispetto dei distacchi fra fabbricati e dai confini di proprietà ed in deroga dal distacco dalle strade. 9. Nei casi di cui ai commi 7 e 8 gli spazi di parcheggio realizzati con materiale artificiale drenante sono equiparati alle aree a verde dove richieste. 10. E' sempre consentito il frazionamento, salvo per gli edifici di cui al comma 3.

Prezzo base d'asta: **€ 82.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Altopascio (LU) - Via Arturo Toscanini n. 10- Loc. Cimitero, interno 3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1359, Sub. 3, Categoria A3	**Superficie**	73,89 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa, comprensiva degli spazi esterni condominiali, si presenta in buono stato di manutenzione, sia per quanto riguarda le finiture interne che per le condizioni generali dell'edificio. Si segnala tuttavia che, alla data del sopralluogo è stato riferito che l'impianto di riscaldamento a pavimento risultava non funzionante, così come la caldaia installata.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale composto da cinque unità. Detto appartamento è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera matrimoniale, stanza armadi e tre terrazzi. L'appartamento è corredato: - dell'uso esclusivo di un posto auto coperto e di un posto auto scoperto, ubicati nelle proprietà condominiali, meglio evidenziati nella planimetria allegata all'atto di compravendita del 21/11/2007 rep. 155170 stipulato ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli di Altopascio e che trovasi anche allegato per conoscenza alla presente sotto la denominazione " 22_posti auto assegnati in uso esclusivo _atto Martinelli del 2007"; - dai diritti di comproprietà, unitamente alle altre unità immobiliari che compongono il fabbricato, su tutte le parti ed i servizi che sono di ragione condominiali per legge.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Richiedente: CVLDNC

Nota di trascrizione

Notaio/Autorità UFFICIO TRIBUNALE DI LUCCA

Registro generale n. 24627

Registro particolare n. 14126 *Data di presentazione* 23/11/2007

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.

Il presente documento non costituisce copia conforme.

[redacted]

27

Repertorio n. 155.170 Raccolta n. 15.955

---------- COMPRAVENDITA ----------

---------- REPUBBLICA ITALIANA ----------

L'anno duemilasette, il giorno ventuno del mese di Novembre.

In ALTOPASCIO, nel mio studio posto in Via Marconi n. 1/a. ----

Davanti a me Roberto Martinelli, Notaio in Altopascio ed iscritto al Collegio Notarile di Lucca, ----------

---------- sono presenti i signori: ----------

- [redacted]

[redacted] residente a [redacted]

codice fiscale [redacted] ----------

il quale dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società: ----------

- "[redacted]", con sede in [redacted]

[redacted] codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Lucca [redacted] ed iscritta al Repertorio Economico Amministrativo di Lucca al numero [redacted] con capitale sociale di Euro [redacted]; ----------

a quanto in appresso autorizzato con delibera dell'Assemblea dei soci in data 20 novembre 2007 che, per estratto, da me Notaio autenticato in data odierna, Repertorio n. 155.169 si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avuta dai Comparenti; ----------

23 NOV. 2007

ORD. N° 21627
Tras. N° 14126

80,00

[redacted],

[redacted] residente a [redacted], [redacted],

[redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted]; ----------

- [redacted],

[redacted] fiscale [redacted]. ----------

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo,

i quali mi chiedono di ricevere il presente atto, mediante il

quale: ----------

La Società [redacted], a mezzo del legale

rappresentante, con tutte le garanzie di legge, vende e cede

[redacted] che accetta-

no ed acquistano, in regime [redacted], la

piena proprietà dei seguenti beni immobili, siti in Comune di

ALTOPASCIO, Località Cimitero, e precisamente: ----------

= Appartamento posto al piano primo di un fabbricato condomi-

niale composto da cinque unità. ----------

Detto appartamento è composto da soggiorno-pranzo con angolo

cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera matrimoniale,

stanza armadi e tre terrazzi; ----------

ed è corredato: ----------

- dall'uso esclusivo di un posto auto coperto e di un posto

auto scoperto, ubicati nelle proprietà condominiali, meglio

risultanti evidenziati con contorno di colore rosso nella

[redacted]

planimetria che, approvata e sottoscritta dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B" omessa la lettera della parte scritta per dispensa avuta dai Comparenti; [redacted]

- e dai diritti di comproprietà, unitamente alle altre unità immobiliari che compongono il fabbricato, su tutte le parti ed i servizi che sono di ragione condominiale per legge. -----

Vi confinano: residui beni [redacted] beni condominiali, beni [redacted], beni [redacted]", beni [redacted] salvo se altri. ---------

Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio nel Foglio di mappa 30: ----------

- con il mappale 1359 sub.3, piano primo, Categoria A/3 classe 6^, Vani 3,5 Rendita Catastale Euro 334,41, quanto all'appartamento; ----------

- con il mappale 1359 sub.6, bene comune non censibile, a servizio dei subalterni 1 - 2 - 3 - 4 e 5, quanto all'ingresso, al vano scale ed ai disimpegni a comune; ----------

- con il mappale 1359 sub.7, bene comune non censibile, a servizio dei subalterni 1 - 2 - 3 - 4 e 5, quanto alla viabilità; ----------

- con il mappale 1359 sub.8, bene comune non censibile, a servizio dei subalterni 2 - 3 - 4 e 5, quanto al porticato nel quale insiste il posto auto coperto concesso in uso esclusivo; ----------

- e con il mappale 1359 sub.9, bene comune non censibile, a servizio dei subalterni 2 - 3 - 4 e 5, quanto al resede condominiale ad uso di giardino ed al parcheggio sul quale insiste il posto auto scoperto concesso in uso esclusivo; --------

come risulta dalla denuncia di nuova costruzione n. 3527.1/2007 del 17 Ottobre 2007, protocollo n. LU 0211219. ---

Ai fini della continuità catastale si precisa: ----------

- che il suddetto mappale 1359 (ente urbano, di mq. 700) deriva dal mappale 1162, a seguito del tipo mappale n. 166343.1/2007 del 9 Agosto 2007, protocollo n. LU 0166343; ---

- e che il mappale 1162 deriva da porzione dell'originario mappale 43, a seguito del tipo di frazionamento n. 2425.1/2003 del 16 Aprile 2003, protocollo n. 94147. ---------

I beni in oggetto sono pervenuti nella [redacted] per nuova costruzione dalla stessa eseguita su terreno acquistato con atto ai miei rogiti, in data 10 Luglio 2003, Repertorio n. 133.100/11.841, registrato a Lucca il 15 Luglio 2003, al n. 3059 ed ivi trascritto il 16 Luglio 2003, al n. 8461 del registro particolare. ----------

[redacted]e, a norma dell'art. 46, primo comma, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, a mezzo del legale rappresentante, dichiara e la parte acquirente ne prende atto, dichiarando a sua volta di averne controllato la veridicità: ----------

[redacted]

= che il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente atto è stato edificato dopo il 17 Marzo 1985, in dipendenza della Concessione Edilizia n. 24 bis (pratica edilizia n. 24/2002 del 31 Gennaio 2002) e successiva variante n. 82/06 del 29 Maggio 2006; ----------

= che in data 16 Marzo 2007, con protocollo n. 6137, è stata presentata al Comune di Altopascio l'attestazione di conformità e la variante per ultimazione dei lavori e lievi modifiche; ----------

= che successivamente gli immobili non sono stati oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione od autorizzazione; ----------

= che detti immobili sono commerciabili, non risultando provvedimenti sanzionatori, ai sensi delle leggi 1150/42, 765/67 e 10/77. ----------

[redacted], [redacted] dichiara di rimanere garante del rilascio del certificato di abitabilità, obbligandosi ad assolvere tutte quelle pratiche che si renderanno necessarie per il suo rilascio. ----------

[redacted], dichiara che l'immobile in oggetto non è dotato di attestato di certificazione energetica previsto dall'articolo 6 del D.Lgs. n. 192/2005, in quanto le opere realizzate in virtù dei titoli successivi all'8 Ottobre 2005 non rientrano nella definizione di nuova costruzione/ristrutturazione radicale, nè fra

quelle previste dall'articolo 3 dello stesso D.Lgs. n. 192/2005. Pertanto il presente contratto non è soggetto alla disciplina di cui al D.Lgs. 19 Agosto 2005, n. 192, trattandosi di trasferimento che, come espressamente dichiara la Società venditrice, non ha ad oggetto una porzione dell'intero edificio di superficie utile complessiva superiore a mq. 1.000 (mille) già esistente alla data dell'8 Ottobre 2005, nella quale siano state realizzate opere di ristrutturazione integrale/radicale o demolizione e successiva ricostruzione assentite con permesso richiesto o con denuncia presentata dopo l'8 Ottobre 2005. ----------

Al presente atto si allegano sotto la lettera "C" omessane lettura per dispensa avuta dai comparenti e da loro e da me sottoscritti, il regolamento di condominio e le tabelle millesimali. ----------

Detti beni sono venduti ed acquistati a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive inerenti e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. ----------

La Società venditrice [illegible] garantisce la proprietà e la libertà degli stessi da pesi, censi, livelli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli ed oneri che ne possano diminuire il pregio o la disponibilità, ad eccezione: ----------

- dei vincoli nascenti dal piano regolatore; ----------

- dei vincoli derivanti dalla proprietà frazionata e dalla situazione dei beni in oggetto in rapporto al complesso immobiliare di cui fanno parte e con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le varie unità immobiliari che costituiscono il complesso immobiliare in oggetto reciproche servitù di vedute, dirette ed oblique, nonchè per la posa in opera di tubazioni, scarichi ed altro, per condutture sia aeree che interrate o celate nei muri perimetrali o divisori, per cavi telefonici, elettrici, canali di scarico e di adduzione acqua, depositi, canne fumarie, caminetti e quant'altro necessario per il buon uso delle singole unità immobiliari; la parte acquirente prende atto di quanto sopra ed accetta tali reciproche servitù; ----------

- e dell'ipoteca iscritta a Lucca il 22 Giugno 2006, al n. 2771 del registro particolare, per Euro [redacted] a garanzia di capitali [redacted] a favore [redacted]", nascente da contratto di finanziamento fondiario in conto corrente, ai miei rogiti, in data 15 Giugno 2006, Repertorio n. 152.358/14.649, registrato a Lucca il 21 Giugno 2006, al n. 3718; con la precisazione [redacted]", attuale denominazione [redacted], ha prestato consenso alla restrizione della suddetta ipoteca, con liberazione dei beni sopra descritti, con atto ai miei rogiti, in data odierna, Repertorio n. 155.168/15.954. -------

[redacted]

Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto e dichiarato in Euro [redacted] ([redacted]) [redacted] oltre IVA. ----------

Ai sensi dell'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4 Luglio 2006, n. 223 convertito, con modificazioni, nella Legge 4 Agosto 2006, n. 248, le parti, sotto la loro personale responsabilità, previa ammonizione fatta da me Notaio, sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, attestano: ----------

a) - che il pagamento del suddetto prezzo di Euro [redacted] ([redacted]) è avvenuto secondo le seguenti modalità: ----------

- quanto ad Euro [redacted] ([redacted]) mediante assegno [redacted] in data odierna, non trasferibile, [redacted] ----------

- e quanto ad Euro [redacted] ([redacted]) mediante [redacted] ----------

b) e che non si sono avvalse di un mediatore. ----------

[redacted] nel presupposto del buon fine della riscossione del retratto del mutuo sopra citato, [redacted], rilascia alla parte acquirente quietanza di saldo dell'intero prezzo, con rinuncia all'iscrizio-

ne dell'ipoteca legale ed esonero del competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, da ogni sua personale responsabilità. ----------

Ai sensi e per gli effetti della legge 19 Maggio 1975, n. 151, gli acquirenti [redacted] dichiarano di [redacted] in regime [redacted] ----------

La parte acquirente è immessa da oggi nel possesso dei beni acquistati, con contestuale decorrenza di tutti gli effetti utili ed onerosi. ----------

La parte acquirente chiede l'applicazione dell'aliquota I.V.A. del 4% e delle tasse fisse di registro, catasto e trascrizione, ai sensi della nota II bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 Aprile 1986, n. 131, come modificata dall'art. 3, comma 131°, primo capoverso, della Legge 28 Dicembre 1995, n. 549, nonchè del comma 2° dell'art. 10 del D.Lgs. 31 Ottobre 1990, n. 347 e della nota II bis all'art. 1 della tariffa allegata al detto D.Lgs. n. 347/90, come introdotti dai commi 1 e 2 dell'art. 16 del Decreto Legge 22 Maggio 1993, n. 155 convertito, con modificazioni, dalla Legge 19 Luglio 1993, n. 243, ed a tal fine dichiara: ----------

- che l'unità immobiliare in oggetto non ha caratteristiche di lusso, ai sensi del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 Agosto 1969, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.

128 del 27 Agosto 1969; ----------

- che l'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Altopascio, che è il Comune dove essa parte acquirente si impegna a stabilire la propria residenza entro diciotto mesi dalla data odierna; ----------

- che essa parte acquirente non è titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare; ----------

- che essa parte acquirente non è titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione da essa stessa acquistata con le agevolazioni di cui al presente articolo, ovvero con le agevolazioni di cui all'art. 1 della Legge 22 Aprile 1982, n. 168, all'art. 2 del D.L. 7 Febbraio 1985, n. 12 convertito, con modificazioni, dalla Legge 5 Aprile 1985, n. 118, all'art. 3, comma secondo, della Legge 31 Dicembre 1991, n. 415, all'art. 5, commi secondo e terzo, dei D.L. 21 Gennaio 1992, n. 14, 20 Marzo 1992, n. 237 e 20 Maggio 1992, n. 293, all'art. 2, commi secondo e terzo, del D.L. 24 Luglio 1992, n. 348, all'art. 1, commi secondo e terzo, del D.L. 24 Settembre 1992, n. 388, all'art. 1, commi secondo e terzo, del D.L. 24 Novembre 1992, n. 455, all'art. 1, comma secondo, del D.L. 23 Gennaio 1993, n. 16 convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 Marzo

1993, n. 75 ed all'art. 16 del D.L. 22 Maggio 1993, n. 155 convertito, con modificazioni, dalla Legge 19 Luglio 1993, n. 243. ----------

La parte acquirente si dichiara edotta che se le suddette dichiarazioni sono mendaci, ovvero se l'immobile acquistato con i benefici sopra richiesti verrà ceduto, sia a titolo oneroso che gratuito, prima del decorso del termine di cinque anni dal momento del suo acquisto, sarà dovuta una penalità pari alla differenza tra l'aliquota ordinaria e quella agevolata, aumentata del 30% oltre gli interessi di mora di cui al quarto comma dell'art. 55 del D.P.R. n. 131/86 suddetto. ---------

La disposizione prevista dal precedente periodo non si applica, peraltro, nel caso in cui i contribuenti, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui sopra, procedano all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale. ----------

Le parti si danno reciprocamente atto che l'immobile in oggetto è stato costruito in forza di provvedimenti abilitativi richiesti precedentemente al 21 Luglio 2005, data di entrata in vigore del D.Lgs. 20 Giugno 2005, n. 122 e che, pertanto, alla compravendita in oggetto non sono applicabili gli articoli 2, 3, e 4 di detto D.Lgs. così come espressamente previsto dall'articolo 5 del D. Lgs. medesimo. ----------

Le spese del presente atto e conseguenziali, sono a carico della parte acquirente. ----------

[redacted]

La presente vendita è soggetta ad I.V.A. in quanto [redacted] ha per oggetto l'attività edilizia in genere e la compravendita di beni immobili ed in quanto la costruzione del fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto è stata ultimata da meno di quattro anni. ----------

Il presente atto, da me redatto e letto ai comparenti che l'approvano, consta di tre fogli scritti in parte da persona di mia fiducia ed in parte da me notaio su dodici pagine ed è sottoscritto alle ore dieci e trenta. ----------

Firmato: [redacted]o, [redacted]

e Roberto Martinelli Notaio (con sigillo). ----------

Allegato "A" AL REP. 155170\15955

ASSEMBLEE - [redacted]

[redacted]

L'anno 2007, il giorno 20 del mese di novembre, alle ore 15,10, presso la [redacted] si riunisce [redacted] con la presenza di [redacted] quindi totalitaria ai sensi dell'art. 2366 C.C., per discutere e deliberare su seguente

ORDINE DEL GIORNO

1 – Decisione di porre in vendita il complesso residenziale composto da cinque unita', sito in Localita' Cimitero – Comune di Altopascio; e piu' specificatamente un appartamento posto al piano primo del suddetto fabbricato condominiale, come da relazione per atto di compravendita redatta [redacted] qui di seguito riportata integralmente;

2 – Varie ed eventuali.

RELAZIONE PER ATTO DI COMPRAVENDITA

Venditore:

[redacted], il quale partecipa al presenta atto nella sua qualita' [redacted]

[redacted]

[redacted]

(BRO_VERBALI ASSEMBLEE - [redacted]

Acquirente:

[redacted]

coniugi in comunione legale dei beni

Oggetto:

piena proprieta' di un appartamento posto al piano primo del fabbricato condominiale co
cinque unita' e posto in Comune di Altopascio, Localita' Cimitero.

Tale appartamento risulta composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, di
ripostiglio, bagno, camera matrimoniale e stanza armadi ed e' corredato da tre terrazze
esclusivo di un posto auto coperto ed uno scoperto posti in proprieta' condominiale, co
evidenziati nell'allegata planimetria con un contorno rosso.

Nella presente sono inoltre compresi tutti i diritti di comproprieta' su tutte le parti ed i s
per consuetudine o Legge sono da considerarsi di natura condominiale.

Confini(nel complesso):

beni [redacted] beni [redacted], strada vicinale, beni [redacted]
altri o piu' precisi confini.

In Catasto:

il fabbricato di cui e' parte quanto in oggetto e' stato introdotto in mappa con il tipo m
166343/2007 del 9/8/2007.

/

[redacted]

I ASSEMBLEE - [redacted]

Quanto in oggetto e' rappresentato a seguito ed in dipendenza della denuncia di accatastamento per costituzione presentata in data 17/10/2007 al prot. N. LU0212197 al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio 30;

- dal mappale 1359 sub.3, p. 1°, cat.A/3, classe 6, cons. 3,5 e rendita proposta di Euro 334,41 (quanto all'appartamento);
- dal mappale 1359 sub.6, bene comune non censibile ai subb. 1,2,3,4,5 (quanto all'ingresso, il vano scale ed i disimpegni a comune);
- dal mappale 1359 sub. 7, bene comune non censibile ai subb. 1,2,3,4,5 (quanto alla viabilita' condominiale);
- dal mappale 1359 sub. 8, bene comune non censibile ai subb. 2,3,4,5 (quanto al porticato condominale nel quale viene esercitato il diritto di uso esclusivo del posto auto coperto);
- dal mappale 1359 sub. 9, bene comune non censibile ai subb. 2,3,4,5 (quanto al resede condominiale ad uso di giardino e parcheggio sul quale viene esercitato il diritto di uso esclusivo del posto auto scoperto);

Al fine della continuita' catastale si precisa che il mappale 1359 deriva, a seguito del Tipo infracitato, dal mappale 1162 del Catasto terreni, il quale derivava a sua volta dalla porzione "b" dell'originale 43, a seguito ed in dipendenza del tipo di frazionamento n. 2425.1/2003, al protocollo n. 94147 del 16/04/2003.

Provenienza:

Il terreno di cui sopra e' stato acquistato in data 10/07/2003 con atto del notaio Dott. Roberto Martinelli, Rep. N. 133100/11841, Reg. to a Lucca il 15/7/2003 al n. 3059 vol. IT ed ivi trascritto in data 16/7/2003 al Reg. Part. N. 8461.

L'intero fabbricato condominiale e' stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 24bis/2002 (P.E. n. 24/2002 del 31/01/2002) e successiva Variante N. 82/06 del 29/05/2006.

ASSEMBLEE - [redacted]

La parte venditrice dichiara altresì che detto immobile e' commerciabile non risultando provvedimenti sanzionatori ai sensi delle leggi 1150/42, 765/67 e 10/77.

Preside [redacted], il quale dichiarata validamente costituita l'Assemblea stessa, chiama a fungere da Segretario il [redacted] Dopo ampia ed esauriente discussione l'Assemblea all'unanimita', delibera positivamente sulla decisione di porre in vendita gli immobili di cui sopra e autorizza l'Amministratore Unico [redacted] all'espletamento di tutte le pratiche inerenti gli atti di vendita.

Nessuno avendo preso parola sul secondo punto posto all'ordine del giorno, la seduta viene tolta alle ore 16,40, previa lettura ed approvazione del presente verbale.

Altopascio, lì 20 Novembre 2007

Il Segretario [redacted]

Il Presidente [redacted]

[redacted]

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE [redacted]

Per lo stesso e' stata presentata in data 16/03/2007 al prot. N. 6137 l'attestazione di [redacted] variante per ultimazione dei lavori e lievi modifiche.

Valore:

Euro .....,00 (...../00)

Patti e condizioni generali

Il bene in oggetto viene traferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, nulla escluso od eccettuato, libero da pesi, oneri, censi, livelli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi in generale e in particolare per imposte dirette ed indirette, da sequestri e pignoramenti, liti pendenti e [illegible] che dovessero sorgere a seguito della stipula dell'atto pubblico, da prelazioni o pretese [illegible] comunque avanzate, molestie, evizioni o vincoli che ne potessero diminuire il [illegible] disponibilita' o la libera commerciabilita', ad eccezione dei vincoli nascenti dal piano regolatore e derivanti dalla natura condominiale del fabbricato.

Ai sensi e per gli effetti della legge 28.02.1985 N. 47 e successive modificazioni, la parte venditrice dichiara:

- che l'immobile di cui e' parte quanto in oggetto e' stato realizzato in forza delle Concessioni precedentemente citate;
- che per lo stesso [redacted] di presentazione la certificazione di ultimazione dei lavori [redacted] l'attestazione di abitabilita'.
- che successivamente non e' stato oggetto di lavori o mutazioni di destinazione che avrebbero richiesto autorizzazioni o concessioni edilizie.
- di rimanere garante anche dopo l'atto pubblico, del rilascio del certificato di abitabilità, obbligandosi ad assolvere a tutte quelle pratiche che si rendono necessarie per il suo rilascio.

[redacted]

Repertorio n. 155.169

Io sottoscritto Dr. Roberto Martinelli, Notaio in Altopascio ed iscritto al Collegio Notarile di Lucca,

CERTIFICO

che la presente copia fotostatica, composta da 5 (cinque) fogli è conforme a quanto trovasi scritto alle pagine nn. 100, 101, 102, 103 e 104 del Libro Verbale dell'Assemblea dei Soci della società "[redacted]". [redacted] codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Lucca [redacted] iscritta al Repertorio Economico Amministrativo di Lucca al numero [redacted] con capitale sociale di Euro [redacted].

Libro dell'anno 2003 numerato e vidimato prima dell'uso dalla C.C.I.A.A. di Lucca in data 1 luglio 2003, Protocollo n. 285/2003.

Altopascio il 21 (ventuno) novembre 2007 (duemilasette).

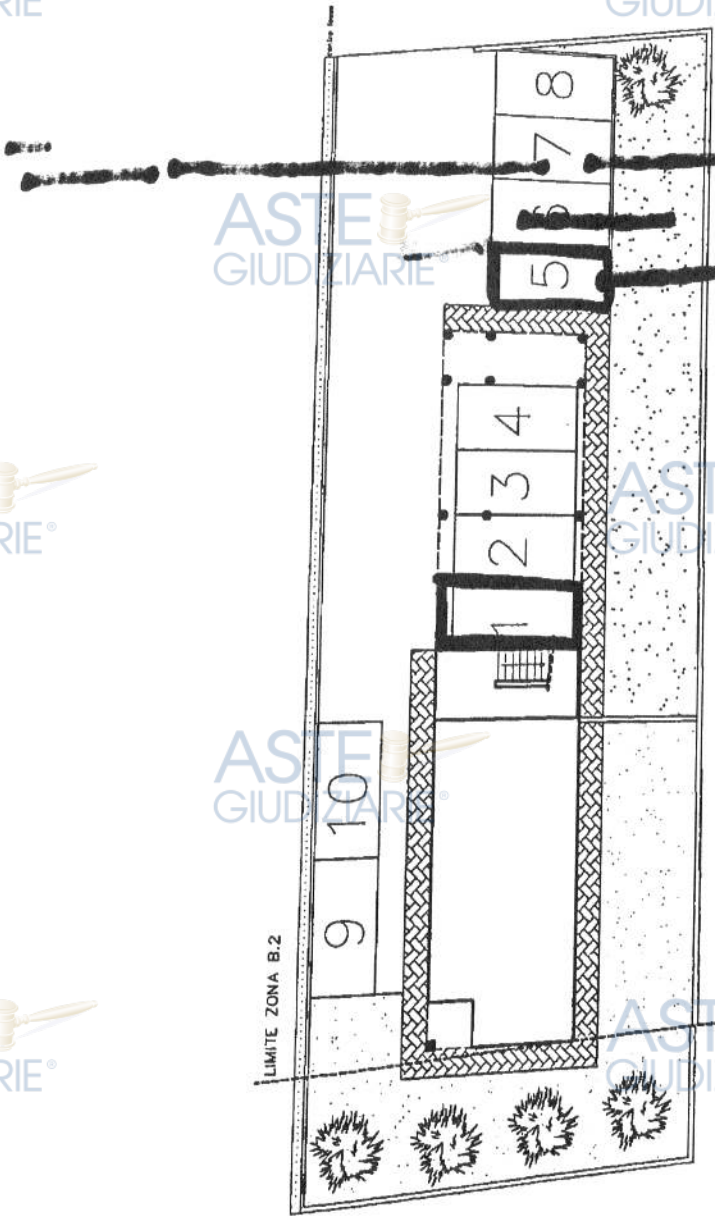
MARCA DA BOLLO €14,62 QUATTORDICI/62

MARCA DA BOLLO €14,62 QUATTORDICI/62

ROBERTO DI DNESTO NOTAIO IN ALTOPASCIO MARTINELLI

[redacted]

Allegato "A" anzi "B" al Rep. 155170/15955



[redacted]

[redacted]

Allegato "B" anzi "C" al Rep. 155170/15955

REGOLAMENTO CONTRATTUALE PER EDIFICIO NUOVO PREDISPOSTO DAL COSTRUTTORE VENDITORE

Art. 1 - La proprietà comune

Sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili e irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che in base agli atti di acquisto non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino o del venditore.
Specificamente sono comuni:
- l'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le sue pertinenze, giardini e cortile; il sottosuolo, le fondamenta e tutte le altre opere destinate a dare stabilità al fabbricato, i muri maestri, pilastri e architravi necessari alla statica dell'edificio nonché tutti i muri d'ambito perimetrali, e quelli dei vani scala; il tetto;
- l'androne, le scale, gli anditi, le finestre, le opere decorative, gli infissi, impianti e serramenti che trovansi in tali parti;
- gli impianti elettrici e di forza motrice, gli impianti di gas, luce ed acqua, fognatura, sino alle derivazioni alla proprietà individuali;
- è considerato bene comune dei condomini anche l'estetica delle facciate, sia verso la strada che verso il cortile, in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, come balconi, infissi, persiane, ringhiere, tende parasole, ecc.. Le tende parasole potranno essere applicate solo dopo che il condominio avrà deliberato sulla forma, tipo e colore affinché siano tutte uguali.

La quota di comproprietà delle parti comuni di ciascun condomino è proporzionata al valore della sua porzione di piano, espressa in millesimi nel titolo di acquisto e come riportata nella tabella allegata «A».

Art. 2 - Uso delle parti comuni

Sono vietati i seguenti usi delle cose comuni, in modo tassativo, e con facoltà dell'amministratore di applicare la multa di cui all'art. 5 in caso di infrazione:
1) occupare gli spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo. Fa solo eccezione la sosta di automezzi, nel cortile, limitatamente alle operazioni di carico e scarico;
2) alloggiare e/o lasciare liberi animali negli spazi comuni;
3) stendere panni fuori dai balconi o nelle parti comuni, sulle facciate dell'edificio o comunque senza rispetto dei regolamenti comunali.
4) istallare antenne radio, televisive e paraboliche nelle parti comuni (facciate, balconi e terrazzi).

È vietato fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via diretta o indiretta le parti comuni (occupazione con materiale da costruzione, apertura di porte o finestre e simili, modifiche alle tubazioni), o il decoro o la stabilità dell'edificio, senza preventivo avviso all'amministratore, il quale, entro 10 giorni dall'avviso, se lo riterrà opportuno, potrà intimare – solo per ciò che riguarda le parti comuni – la sospensione dei lavori e convocare l'assemblea per decidere.
È vietato al singolo condomino di eseguire riparazioni delle parti e impianti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In questa ipotesi dovrà notificare gli estremi dell'intrapresa opera o riparazione all'amministratore e ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento della urgenza e della necessità dei lavori da parte dell'assemblea.
È vietato il lavaggio e il parcheggio di automezzi nel cortile. Ciascun condomino può parcheggiare solo negli spazi assegnati, in uso esclusivo.
È vietata l'apposizione di targhe ed insegne sui muri perimetrali, al di fuori degli spazi previsti per tali usi.

[redacted]

Art. 3 – Innovazioni

I condomini, con la speciale maggioranza indicata alla lettera *b)* dell'articolo 7, possono deliberare innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. Sono però vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza statica del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. Qualora l'innovazione comporti una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario e consista in opere, impianti e manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. In tale ipotesi i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione (contribuendo nelle spese di esecuzione – computate al valore attuale pro-quota millesimale – e di manutenzione dell'opera). Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che la abbia deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.
Le norme contenute nel presente articolo si applicano soltanto per le innovazioni e non per le spese straordinarie di conservazione, restauro e ricostruzione delle parti e impianti comuni, per le quali non è ammissibile per la minoranza dissenziente sottrarsi al contributo, adducendo la voluttuarietà o la gravosità.
Per innovazioni si debbono intendere quelle opere nuove, impianti o manufatti, prima inesistenti, che mutano la consistenza e destinazione delle parti comuni; sono innovazioni utili quelle che migliorano l'utilizzazione delle parti e impianti comuni; sono innovazioni voluttuarie quelle che attengono soltanto al decoro; sono innovazioni vietate quelle che interessano anche indirettamente la struttura portante di cemento armato o che pregiudicano i diritti anche di un solo condomino; sono innovazioni suscettibili di godimento separato quelle che possono essere poste al servizio anche di una sola parte dei condomini; sono innovazioni gravose quelle che comportano una spesa superiore ad €. 2.500,00 (euro duemilacinquecento), aumentata o diminuita in proporzione alle variazioni dell'indice ufficiale del costo della vita, verificatesi alla data della delibera assembleare, rispetto all'anno 2007.

Art. 4 - Destinazione ed uso delle proprietà individuali

I singoli appartamenti hanno l'unica ed esclusiva destinazione di abitazioni civili. È tuttavia permessa anche la destinazione ad ufficio, studio professionale, a condizione che siano conservati il decoro e la tranquillità dello stabile e che le parti ed impianti comuni non siano assoggettati ad uso eccedente la normalità in conseguenza di tali destinazioni. È fatto tassativo divieto di destinare gli appartamenti a deposito merci, laboratori, scuole e ambulatori di qualunque genere, circoli, ritrovi, pensioni, uffici di enti pubblici, esercizi con lavorazione o attività notturne.
A tutti i condomini è tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi e terrazze, secondo i limiti di portata dei solai e l'uso smodato di radio, televisori, strumenti musicali, particolarmente prima delle ore 8 e dopo le 22, mentre lavori rumorosi di manutenzione e ristrutturazione sono vietati nei giorni festivi e consentiti solo dalle ore 8,30 alle ore 18,30 nei giorni feriali.
Ciascun condomino deve effettuare nella sua proprietà tutte le riparazioni necessarie ad evitare danni agli altri condomini ed è responsabile anche per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio, ai sensi dell'articolo 2049 Cod. civ.

Art. 5 – Amministratore

Nomina e revoca dell'amministratore
L'amministratore del condominio viene nominato o revocato dall'assemblea con delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Qualora non sia nominato un condomino, dovrà trattarsi di amministratore professionista, il cui compenso annuo verrà determinato al momento della nomina.

Doveri e poteri dell'amministratore

L'amministratore deve:

- eseguire le delibere dell'assemblea dei condomini;
- curare l'osservanza del regolamento del condominio, con ampi poteri di decidere tutte le azioni anche giudiziarie che si rendessero necessarie per ottenere tale osservanza, compresa l'applicazione di una multa sino a euro 100,00 (da devolversi a favore del fondo di riserva) per ciascuna infrazione, sentito il parere del consiglio di condominio; l'entità di tale multa andrà aggiornata in base all'indice Istat costo vita rispetto al 2007, anno di ultimazione della costruzione dell'edificio;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, col fine di assicurare il migliore godimento a tutti i condomini;
- compiere tutti gli atti conservativi nei diritti inerenti le parti comuni;
- rappresentare il condominio attivamente o passivamente nelle liti giudiziali inerenti le parti comuni e il rispetto del regolamento, sia nei confronti dei terzi che nei confronti dei singoli condomini;
- ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgente necessità, con l'obbligo di riferire alla prima assemblea;
- provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del libro dei verbali, del libro cassa, delle copie dei titoli d'acquisto dei singoli condomini, al pagamento delle imposte e alle pratiche inerenti l'edificio nel suo complesso, ai rapporti con i fornitori, con le autorità amministrative e di polizia;
- predisporre per ogni gestione annuale – che ha inizio al 01 gennaio di ogni anno – un progetto preventivo di spesa dettagliato in ogni singola voce ed accompagnato dallo stato di ripartizione delle quote facenti carico ad ogni singolo condomino; detto progetto preventivo dovrà essere approvato dall'assemblea; tale approvazione darà titolo all'amministratore per riscuotere i contributi con la rateazione deliberata dall'assemblea e per agire nei confronti dei condomini morosi eventualmente applicando la sanzione di cui al 3° comma dell'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del Cod. civ.;
- presentare all'assemblea per l'approvazione, entro i trenta giorni dal termine di ogni esercizio annuale, il bilancio della gestione passata; ogni esercizio si chiude al 31 dicembre di ogni anno;
- eseguire quanto dovuto in base alle norme di legge sugli edifici e relativi impianti, previa approvazione dell'assemblea ove siano necessarie spese rilevanti;
- l'amministratore non è tenuto, in quanto tale, ad alcun compito o assistenza nei rapporti tra i condomini e i loro eventuali conduttori.

Termini di pagamento dei contributi condominiali

L'assemblea stabilisce la rateazione dei pagamenti dei contributi condominiali. L'amministratore provvede all'invio degli avvisi di scadenza ed i condomini debbono provvedere al pagamento entro i termini di scadenza: in caso di ritardo di oltre 20 giorni, l'amministratore dovrà agire nei modi previsti dalla legge contro i condomini morosi, assumendosi ogni responsabilità in caso di omissione.

Art. 6 - Consiglio di condominio

Qualora l'assemblea lo ritenga opportuno, essa può nominare un consiglio di condominio composto di un numero dispari di membri, col compito di assistere l'amministratore nelle sue decisioni, di effettuare almeno trimestralmente la revisione dei conti e di tentare di dirimere eventuali controversie fra condomini. I consiglieri vengono eletti dall'assemblea ordinaria annuale e devono essere scelti fra i proprietari degli appartamenti. Il costruttore venditore o suo delegato, sino alla vendita di ogni sua residua proprietà nello stabile, fa parte di diritto del consiglio di condominio.

Delle decisioni del consiglio di condominio, che vanno prese a maggioranza degli intervenuti alle riunioni o delle eventuali risposte per corrispondenza, viene redatto un processo verbale con eventuale copia della corrispondenza in apposito libro.

Art. 7 – Assemblea

Partecipanti e deleghe

L'assemblea è composta unicamente dai condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Chi non sia in possesso di valido titolo di proprietà, non può intervenire in assemblea, qualunque altro sia il diritto in base al quale eventualmente occupi una unità dell'immobile, fatta eccezione per l'ipotesi di diritto di usufrutto, per il quale si richiama l'art. 67 delle Disposizioni di attuazione del Cod. civ.

Qualora condomino sia una società, questa interviene in assemblea a mezzo del suo legale rappresentante o di persona espressamente delegata.

Qualora condomino sia un gruppo di persone pro-indiviso (ad es. marito e moglie, ecc.) ha diritto di intervenire in assemblea un'unica persona designata per iscritto dagli altri comproprietari pro-indiviso.

Ogni condomino può delegare a rappresentarlo in assemblea un suo familiare, un altro condomino o altra persona. È illegale la delega a terzi da parte del delegato. La delega deve essere in ogni caso scritta in calce al foglio di invito ed è valida unicamente per l'assemblea a cui quell'invito si riferisce. I condomini si impegnano a non conferire più di tre deleghe alla stessa persona e a non conferire deleghe all'amministratore.

Convocazione

L'assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro 30 giorni dal termine della gestione, mentre, qualora se ne presenti la necessità, l'amministratore, di sua iniziativa o dietro richiesta di almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio, dovrà convocare l'assemblea straordinaria.

Presupposto della valida costituzione dell'assemblea è l'avvenuto invito di tutti i condomini mediante lettera raccomandata. L'invito deve contenere l'ordine del giorno, con il dettaglio degli argomenti da discutere. Nell'ordine del giorno non può essere inclusa la voce «varie ed eventuali».

L'invito deve pervenire al domicilio di ciascun condomino almeno cinque giorni prima della data fissata per l'assemblea.

Non può inficiare la validità dell'assemblea l'errata destinazione di un invito, quando il condomino non abbia notificato con raccomandata il cambiamento di domicilio – almeno 10 giorni prima dell'assemblea – all'amministratore. In ogni caso in mancanza di diversa comunicazione scritta, ogni condomino si intende domiciliato nell'edificio condominiale.

L'invito va esteso ai conduttori di unità locate, nei casi previsti da leggi speciali, con responsabilità del condomino locatore, qualora questi non abbia reso noto in tempo utile all'amministratore di condominio l'esistenza del rapporto di locazione.

Ogni volta l'assemblea elegge un presidente che ha il compito di verificare le ricevute degli inviti, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e di coordinare la discussione dell'ordine del giorno. Il presidente chiama uno dei presenti o l'amministratore a fungergli da segretario, al quale viene affidato il compito di redigere il verbale.

Validità delle delibere

In prima convocazione l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi dei condomini, che rappresentino anche almeno i due terzi del valore dell'edificio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il decimo giorno.
In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.
Fanno eccezione:
a) le delibere concernenti: la nomina e revoca dell'amministratore; le liti giudiziarie che esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore; la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie ivi compresi i restauri o rifacimenti e verniciatura di ogni parte delle facciate; che devono essere approvate in ogni caso con la maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio;
b) le delibere concernenti: le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo o il miglior rendimento delle cose e degli impianti o servizi comuni; la costruzione di nuovi impianti e l'attivazione di nuovi servizi comuni; che devono essere approvate con la maggioranza dei condomini e di almeno due terzi del valore dell'edificio;
c) le delibere concernenti modifiche del presente regolamento che devono essere adottate con l'unanimità del consenso di tutti i condomini, e per atto scritto da registrare e trascrivere;
d) le delibere su argomenti per i quali leggi speciali dispongano maggioranze diverse da quelle sopraindicate.

Limiti dei poteri dell'assemblea
La competenza dell'assemblea è limitata all'amministrazione, gestione, conservazione, manutenzione, riparazione, ricostruzione delle parti e impianti comuni dell'edificio.
L'assemblea non può deliberare in violazione delle leggi, non può deliberare innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo condomino, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno, non può dettare divieti nell'uso delle proprietà esclusive, che non siano previsti nel presente regolamento.

Verbale dell'assemblea
Nel libro dei verbali deve essere trascritto, a cura del segretario, quanto segue:
1) il luogo, ordine del giorno, ora di inizio e termine dell'assemblea;
2) elenco degli intervenuti di persona o per delega, e rispettive quote millesimali;
3) resoconto sintetico della discussione, testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della relativa maggioranza, eventuali dichiarazioni o proposte degli intervenuti in ordine alle singole delibere, con indicazione dei proponenti.
Il verbale deve essere firmato dall'amministratore, dal presidente dell'assemblea, dal segretario e da un altro condomino, non da terzi intervenuti in qualità di delegati.
L'amministratore è tenuto a inviare a mezzo raccomandata copia del verbale a tutti i condomini, sia presenti che assenti, entro 10 giorni dalla delibera.

Impugnazione delle delibere
Le delibere dell'assemblea sono obbligatorie per tutti, compresi gli assenti, gli astenuti, i dissenzienti in minoranza.
Contro le deliberazioni contrarie alla legge, al regolamento e comunque lesive del diritto di uno o più condomini, ogni condomino, assente o che abbia espresso in assemblea voto contrario, può fare ricorso alla Autorità giudiziaria.
Il ricorso – sotto pena di decadenza – deve essere dai presenti dissenzienti proposto entro trenta giorni dalla data della delibera e, dagli assenti, entro trenta giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale.

Separazione di responsabilità per liti giudiziarie
Quando l'assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti possono separare la propria responsabilità in ordine alle spese e alle

conseguenze della causa, per il caso di soccombenza. Tale volontà va notificata con atto significazione a mezzo ufficiale giudiziario all'amministratore del condominio entro 30 giorni dalla data in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.
Se la causa ha esito favorevole al condominio, e ne derivano dei vantaggi al dissenziente, questo deve concorrere, pro quota, a rifondere quella parte di spesa della causa che non sia stata possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

Art. 8 - Ripartizione delle spese comuni

Le spese per:
- amministrazione;
- acqua potabile *(salvo i consumi delle proprietà esclusive, indicati dai contatori)*, luce comune, fognatura;
- sistemazione e mantenimento del tetto (o lastrico solare), del cortile (giardino) e dei passaggi comuni di accesso all'edificio;
- restauro, pulizia, tinteggiatura facciate dell'edificio, ivi comprese le verniciature di infissi, persiane, ringhiere e balconi, anche di proprietà esclusiva;
- imposte, tasse ed assicurazioni riguardanti l'edificio nel suo complesso e in genere tutte le spese per la conservazione, le innovazioni (salvo quanto indicato all'art. 3) e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti e impianti comuni dell'edificio, fatta eccezione per le scale; vengono ripartite tra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della proprietà di ciascuno, indicati nella tabella allegata «A».

Nessun condomino può sottrarsi al contributo per le spese sopraindicate, in proporzione alla sua quota millesimale, nemmeno nel caso che non ne tragga diretto vantaggio o beneficio o non sia interessato per qualsivoglia motivo alle spese stesse, accettandosi il principio della solidarietà condominiale. È tuttavia ammesso che l'assemblea, nell'approvare una spesa che non sia quella del restauro o tinteggiatura delle facciate, e che interessi solo un gruppo di condomini, determini contemporaneamente come tale spesa vada, eccezionalmente e per quella volta, ripartita fra i soli condomini interessati in proporzione alle rispettive quote millesimali.

Ripartizione delle spese delle scale:
La spesa di pulizia dello stabile, affidata a una ditta all'uopo attrezzata oppure a un dipendente assunto come lavoratore addetto alla pulizia, è ripartita in ragione delle quote millesimali di cui alla tabella "B" allegata.

Art. 9 - Norme finali

Assenza
Il condomino che si assenti dalla sua proprietà per più di tre giorni è tenuto – per i casi di urgente necessità – a comunicare all'amministratore , l'indirizzo della persona che eventualmente ne sia in possesso, o il modo per essere rintracciato, con piena responsabilità per le conseguenze eventuali della omissione di tali comunicazioni.

Locazione delle proprietà individuali
Il condomino che dà a terzi in locazione la sua proprietà individuale è tenuto a inserire nel contratto di affitto l'obbligo del rispetto del regolamento condominiale, e sarà responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le eventuali violazioni del regolamento, danni, ecc. provocati dal conduttore stesso. I posti auto non sono locabili separatamente dalla proprietà di cui costituiscono pertinenza.
Quando un condomino venda la sua proprietà o costituisca su di essa un diritto di usufrutto è tenuto a darne immediato avviso per lettera raccomandata A.R. all'amministratore e a consegnargli, poi, appena possibile, copia degli atti in base ai quali è avvenuto il trasferimento dei diritti sulla porzione di immobile, con comunicazione del nome e domicilio del subentrante.

L'omissione delle suddette comunicazione e consegna rende responsabile ad ogni effetto il condomino venditore nei confronti sia del condominio, sia del condomino subentrante, per qualsivoglia conseguenza che da tale omissione dovesse derivare, anche in materia di pagamento delle spese condominiali.

Frazionamento di unità immobiliare

In caso di frazionamento mediante divisione materiale di un'unità immobiliare i condomini interessati dovranno determinare la corrispondente divisione dell'unica quota millesimali anteriore, comunicandola all'amministratore.

Accesso alle proprietà individuali

Ciascun condomino non può opporsi alla visita nella sua proprietà individuale da parte dell'amministratore, verso congruo preavviso, né può impedire che nella sua proprietà vengano eseguiti lavori urgenti e necessari che interessino le parti comuni dell'edificio, salvo il risarcimento dei danni conseguenti alle opere, e con esclusione del risarcimento per limitazione temporanea e parziale di godimento delle proprietà esclusive se non nella misura in cui sia dovuto all'eventuale conduttore del condominio, a norma dell'articolo 1584 Cod. civ.

Spesa di riparazione delle terrazze a livello

Quando si renda necessaria la riparazione di terrazze a livello, per infiltrazioni di acqua o altri motivi, la spesa di pavimentazione e impermeabilizzazione (manto) è a carico del proprietario della terrazza a livello. A carico di tale proprietario e del proprietario sottostante è la spesa di riparazione o ricostruzione del solaio comune. A carico del proprietario sottostante è la spesa di riparazione del soffitto, salvo che questa sia resa necessaria da incuria o ritardo del condomino soprastante nell'eseguire le dovute riparazioni al pavimento e al manto della terrazza: in tale ultima ipotesi la spesa sarà interamente a carico del condomino proprietario della terrazza.

Spesa di riparazione dei balconi di proprietà esclusiva

Come indicato nell'art. 1 di questo regolamento il decoro delle facciate è considerato bene di interesse comune; come indicato nell'art. 7 l'assemblea ha il potere di deliberare, con speciale maggioranza, il restauro e verniciatura della facciata e degli infissi e sporti in essa compresi; come indicato nell'art. 8 tali spese sono ripartite fra tutti i condomini, in ragione della quota millesimale,

anche se riguardano parti di proprietà esclusiva. Tutto ciò concerne il decoro e l'estetica complessiva dell'edificio.

Per quanto attiene alle riparazioni necessarie ai balconi, onde evitarne la rovina anche parziale, o il distacco di elementi che li compongono, la spesa è per intero a carico del condomino che ne sia proprietario esclusivo. Ciò si intende convenuto anche per quanto riguarda infissi ed altri enti non già da verniciare ai fini estetici, ma da sostituire per vetustà o pericolo di caduta.

Ciascun condomino è legittimato a pretendere, in forza del presente titolo contrattuale, che l'amministratore provveda, entro 30 giorni dalla diffida notificata a mezzo raccomandata a.r., ad effettuare le riparazioni, sostituzioni ecc., rese necessarie per eliminare situazioni di pericolo o di degrado dell'estetica complessiva dell'edificio.

Assicurazione

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni derivanti da incendi o da azione del fulmine, infortunio o per responsabilità civile, mediante assicurazione di tipo «globale fabbricati».

Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore attuale dell'edificio e dovrà essere modificato al verificarsi delle variazioni di valore dell'edificio. Dal capitale da assicurare contro gli incendi, va escluso il valore dell'area e delle fondazioni.

La spesa va ripartita fra tutti i condomini in base alle rispettive quote millesimali di comproprietà.

[redacted]

Tab. "B"

INTERNO N.	Piano	Prog.	Foglio	Num.	Sub.	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita	BCNC Sub.	Millesimi generali	metà millesimi	metà millesimi	Millesimi manut.scal
1	P.T	1	30	1359	1	U	A 03	6	3,5	79	334,41 6 e 7		219,32	109,66	109,66	1,00 45,45
2	P 1° OVEST	3	30	1359	3	U	A 03	6	3,5	74	334,41 6,7,8 e 9		205,44	102,72	102,72	2,00 90,91
3	P.1° EST	2	30	1359	2	U	A 03	6	3,5	74	334,41 6,7,8 e 9		205,44	102,72	102,72	2,00 90,91
4	P 2° OVEST	5	30	1359	5	U	A 03	6	3,5	74	334,41 6,7,8 e 9		184,90	92,45	92,45	3,00 136,36
5	P.2° EST	4	30	1359	4	U	A 03	6	3,5	74	334,41 6,7,8 e 9		184,90	92,45	92,45	3,00 136,36
BCNC Ingresso, vano scale, disimpegni					6		Beni comuni non censibili									
BCNC Viabilità condominiale					7		Beni comuni non censibili									
BCNC Porticato posti auto coperti					8		Beni comuni non censibili									
BCNC Giardino e posti auto scoperti					9		Beni comuni non censibili									
										375 m²			960,53	500,00	500,00	11 500,00

15

Repertorio n. 133'100 Raccolta n. 11'841

TRASCR. 16 LUG. 2003

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre, il giorno dieci del mese di Luglio.

In ALTOPASCIO, nella casa posta in Via Marconi n. 1/a.

Davanti a me Roberto Martinelli, Notaio in Altopascio ed iscritto al Collegio Notarile di Lucca, senza testimoni, per avervi i Comparenti espressamente e concordemente rinunciato

Sono presenti i signori:

- [redacted] residente a [redacted]

il quale dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante, della Società:

- [redacted]

a quanto in appresso autorizzato con delibera dell'Assemblea

12545
Tras. N. 8461

51,64
51,64

Agenzia Entrate

Ispezione ipotecaria

Ufficio Provinciale di LUCCA - Territorio

Data 17/03/2025 Ora 16:53:02

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica - Titolo cartaceo

Codice invio 220198479 del 17/03/202

Richiedente: CVLDNC

Nota di trascrizione

Notai in LUCCA TRIBUNALE DI LUCCA

Registro generale n. 12545

Registro particolare n. 8461 *Data di presentazione* 18/07/2003

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.

Il presente documento non costituisce copia conforme.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

dei soci in data 8 luglio 2003 che per estratto, autenticato da me Notaio in data odierna, Repertorio n. 133'099, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avuta dai Comparenti;

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali mi chiedono di ricevere il presente atto, mediante il [redacted] quale:

La signora [redacted] con tutte le garanzie di legge, vende e cede [redacted], a mezzo del legale rappresentante, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile, sito in Comune di ALTOPASCIO, Località Cimitero, e precisamente:

= Appezzamento di terreno, di forma trapezoidale, della superficie catastale di mq. 700 (settecento) ed ubicato, in base al vigente P.R.G., per circa mq. 640 (seicentoquaranta) in "Zona Edificabile B.2" e per circa mq. 60 (sessanta) in "Zona Agricola".

[redacted]

Con la precisazione:

- che detto terreno risulta privo di ogni tipo di urbanizzazione (acquedotto, gas, luce, telefono, fognatura, ecc.) ed è attualmente accessibile esclusivamente a mezzo di strada [redacted] derale tortuosa e di limitate dimensioni;
- e che, al fine di ottenere un miglior accesso, è stata presentata all'Amministrazione del Comune di Altopascio richiesta per la realizzazione di una strada ed un ponte, in previ-

[redacted]

sione di P.R.G., a spese dei proprietari frontisti, previo scomputo degli oneri dovuti in base alla Legge n. 10/77, per le Concessioni Edilizie che verranno presentate su tali terreni; quale richiesta è attualmente in attesa di risposta.

Vi confinano: residui beni della venditrice su più lati, via poderale, beni [redacted] salvo se altri o più precisi confini.

Censito al Catasto Terreni del Comune di Altopascio nel Foglio di mappa 30: [redacted]

- con il mappale 1162 (derivato dalla porzione "b" dell'originario mappale 43), seminativo arborato, classe 3^, di mq. 700 (settecento), con i redditi di Euro 2,53 il dominicale e di Euro 1,27 l'agrario;

come risulta dal tipo di frazionamento n. 2425.1/2003 del 16 Aprile 2003, protocollo n. 94.147.

Il bene in oggetto è pervenuto nella venditrice per successione di [redacted] apertasi il [redacted] denuncia n. [redacted] vol. [redacted] registrata a Lucca e trascritta a Pescia il [redacted] al volume [redacted] numero [redacted] del registro particolare, regolata da testamento pubblico ricevuto dal Notaio Enrico Micheloni, in data [redacted] registrato con atto ai rogiti dello stesso Notaio Micheloni, in data 15 Aprile 1959, registrato a Lucca il 16 Aprile 1959, al n. 3239 e trascritto a Pescia il 5 Maggio 1959, al volume 445, numero 615 del registro particolare e successivo atto di

[redacted]

divisione, ai rogiti dello stesso Notaio Micheloni, in data 2 Marzo 1960, Repertorio n. 20.513/12.224, registrato a Lucca il 16 Marzo 1960, al n. 3047, vol. 432 e trascritto a Pescia il 25 Marzo 1960, al volume 460, numero 359 del registro particolare.

Al presente atto si allega, sotto la lettera "B", omessane la lettura per dispensa avuta dai Comparenti, certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Altopascio, in data 14 Giugno 2003, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate, ai sensi dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.

La parte venditrice dichiara che dalla data del rilascio alla data odierna non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Ai sensi e per gli effetti di cui al D.L. 30 Agosto 1993, n. 332, convertito con la Legge 29 Ottobre 1993, n. 428, la parte venditrice dichiara che i terreni oggetto del presente atto non fanno parte dell'ambito territoriale comunale percorso da incendi.

Detto bene [redacted] ed acquistato a corpo e non a misura, con tutti [redacted] e servitù attive e passi[redacted] nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

[redacted]

[redacted]

La parte venditrice garantisce la proprietà e la libertà del-
lo stesso da pesi, censi, livelli, ipoteche e trascrizioni
pregiudizievoli, da sequestri, pignoramenti, liti pendenti in
corso o che dovessero sorgere a seguito della stipula del
presente atto, prelazioni o pretese di terzi comunque avanza-
te, molestie, vincoli ed oneri che ne possano diminuire il
pregio, la disponibilità o la libera commerciabilità.

Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti
convenuto e dichiarato in Euro [redacted]
[redacted] di cui Euro [redacted]
[redacted] per la parte di terreno in zona agricola.

Tale somma la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto
dalla Società acquirente, a favore della quale rilascia quie-
tanza di saldo, con rinuncia alla ipoteca legale, esonerando
il competente Conservatore da ogni responsabilità.

La venditrice dichiara:

- che nel succitato atto di divisione, ai rogiti del Notaio
Micheloni, in data 2 Marzo 1960, Repertorio n. 20.513/12.224,
venne costituito tra le condividenti reciproco diritto di
prelazione in caso di vendita dei beni divisi;
- che in data 5 maggio 1999 è stata notificata ai [redacted]
[redacted]
[redacted] dell'allora condividente [redacted] la proposta di
vendita del bene in oggetto;
- che i suddetti signori [redacted]

[redacted]

[redacted] non hanno esercitato nei termini

il diritto di prelazione loro spettante. [redacted]

Ai sensi e per gli effetti della legge 19 Maggio 1975, n

151, la venditrice [redacted] dichiara di essere [redacted]

e che il bene in oggetto è personale, essendo in essa perve

nuto per successione, come sopra detto.

[redacted] è immessa da oggi nel possesso del ben

acquistato, con contestuale decorrenza di tutti gli effett

utili ed onerosi.

Le spese del presente atto e consequenziali, sono a caric

[redacted].

Il presente atto, da me redatto e letto ai comparen
che l'approvano, consta di due fogli scritti
in parte da persona di mia fiducia ed
parte da me notaio su sei facciate.

[redacted]

Allegato "A" al Repertorio 133100\11847

[redacted]

VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA

[redacted]

[redacted] semilatre in questo giorno 08 del mese di Luglio, alle ore 10,30, presso la sede sociale si [redacted] l'assemblea dei soci, con la presenza di tutti i soci, quindi totalitaria ai sensi dell'art. 2366 [redacted] discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO:

[redacted] autorizzazione all'Amministratore Unico [redacted] le operazioni [redacted] relative all'acquisto di 1 immobile, in nome e per conto della società;

[redacted] varie ed eventuali;

[redacted] il quale dichiara validamente costituita l'assemblea [redacted] deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno e chiama a fungere da [redacted]

[redacted] ampia ed esauriente discussione l'Assemblea all'unanimità, delibera positivamente [redacted] autorizzazione all'Amministratore Unico dei più ampi poteri e lo autorizza a compiere tutte le [redacted] (a nome e per conto della società) necessarie all'acquisto di un terreno posto nel [redacted] di Altopascio – Località Cimitero, censito al Catasto Terreni del Comune di Altopascio, [redacted] mappa 30 del mappale 1162, semin. arbor, classe 3, superficie mq. 700, R.D. di Euro 2,53 [redacted] di Euro 1,27. Al fine della continuità catastale si precisa che il suddetto mappale deriva dalla [redacted] "b" dell'originale 43.

[redacted] avendo preso parola sul secondo punto posto all'ordine del giorno, la seduta viene tolta [redacted] 11,20, previa lettura ed approvazione del presente verbale.

[redacted] Altopascio, li 08.07.2003.

[redacted]

Il Presidente

[redacted]

MOD. 4

2552
3474
06. 2003

LU 4
LU 3

610
3

[redacted]

Repertorio n. 133.099

Io sottoscritto Dr. Roberto Martinelli, Notaio in Altopascio ed iscritto al Collegio Notarile di Lucca,

CERTIFICO

che la presente copia fotostatica, composta da una pagina, è conforme a quanto trovasi scritto alla pagina n. 18 del libro Verbali Assemblee [redacted]

Libro vidimato prima dell'uso dalla C.C.I.A.A. di Lucca in data [redacted]

Altopascio, il dieci luglio duemilatre.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale Autorizzazione n. 6003 del 28.01.2002. Agenzia delle Entrate Ufficio di Lucca.

MARTINELLI ROBERTO DI ONESTO NOTAIO IN ALTOPASCIO

[redacted]

Appesto "B" AL REPERTORIO 133100\17841

COMUNE DI ALTOPASCIO
Provincia di Lucca

SETTORE USO E ASSETTO DEL TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA

Prot. n. 12172
del 11.06.2003

Lì, 14.06.2003

10,33 Euro

MOD. 4

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la richiesta [redacted]

[redacted]

[redacted] il terreno evidenziato in viola nella planimetria estratto di mappa catastale, che timbrata e firmata si allega alla presente dichiarazione, è situato nel vigente P.R.G.C. del Comune di Altopascio, in zona classificata: [redacted]

- Particella n. 1162 parte in zona AREE CON INSEDIAMENTI RECENTI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (B.2) - art. 15 delle N.T.A. e parte in zona AREE AGRICOLE A PRODUZIONE PROMISCUA E DELLE CORTI (E.4) - art. 39 delle N.T.A.;

Al fine della presente dichiarazione sono fatte salve le Norme di Attuazione, ed in particolare il terreno in oggetto di dichiarazione non potrà essere utilizzato a scopi edificatori se proveniente da lotto o lotti "legati" per indici urbanistici, a fabbricati esistenti.

Il richiedente afferma che l'area di terreno sopra citata è contraddistinta all' N.C.T. dalle particelle sopradescritte del foglio n. 30 del Comune di Altopascio.

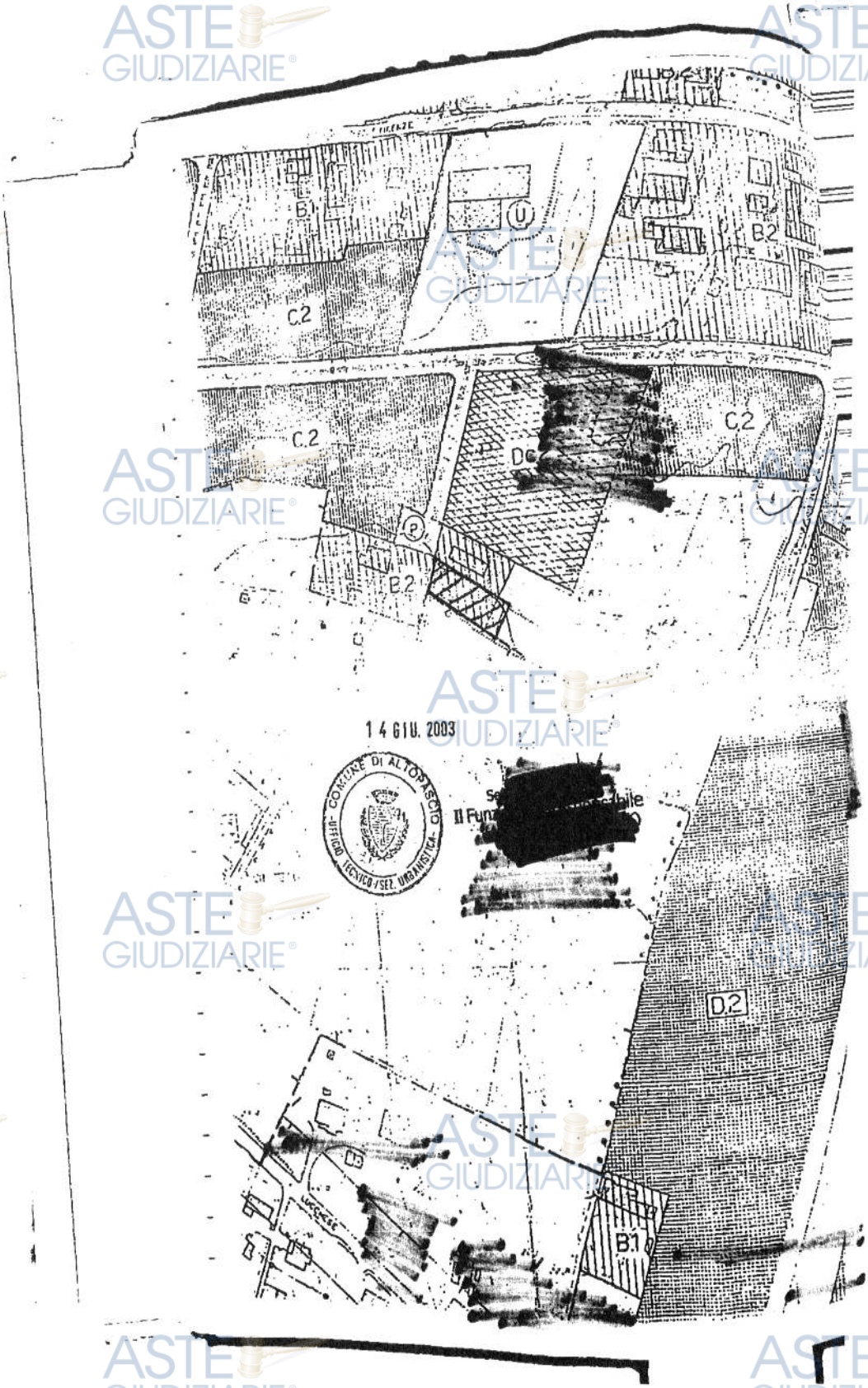
Gli allegati costituiscono parte integrante della presente dichiarazione.

Rilasciato per gli usi consentiti dalla legge.

L'INCARICATO [redacted]

COMUNE DI ALTOPASCIO - UFFICIO TECNICO / SEZ. URBANISTICA

IL RESPONSABILE [redacted] MENTO
([redacted])



Riservato agli Uffici
Allegato a:

COMUNE DI ALTOPASCIO
Prov. di Lucca
...ipo mappale è stato depositato a ...
...a dell'articolo 18 della legge 25...
...ssive modificazioni:
Altopascio, li 2 APR. 2003

Servizio ... [redacted]

COMUNE DI ALTOPASCIO
29.03.03 06235
CAT. .....CL. .....FASC. .....

1162

MAPPA WEGIS [redacted]

14 GIU. 2003

COMUNE DI ALTOPASCIO - UFFICIO TECNICO / SEZ. URBANISTICA

Il Fun... [redacted]

DA VERIFICARE IN CAMPAGNA PERCHE' NON CONGRUENTE CON TIPO N. ... DEL ...

N. 30 SCALA 1:2000

orientamento

...o di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti:
...Geometrico

Firma delle parti o loro delegati [redacted]

(se necessario segnare negli spazi liberi o in fogli allegati).
[redacted] (cognome e nome in chiaro) Iscritto al N. [redacted]
Comune ..... della Provincia di [redacted]
Firma [redacted]

Copia conforme al suo originale composta di n. 6 fogli firmati a norma di legge.
Si rilascia per uso TRASCRIZIONE
Altopascio 17.03.03

Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore [redacted] Vis. tel.

Comune: (LU) ALTOPASCIO
Foglio: 30
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protcollo pratica T22323/2025
17-Mar-2025 8:46:19

1 Particella: 1359

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Lucca

Dichiarazione protocollo n. LU0211219 del 17/10/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Altopascio

LOC. CIMITERO civ.

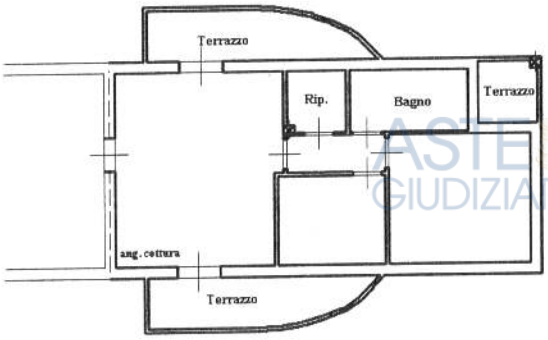
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 1359
Subalterno: 3

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Lucca N. 984

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano primo

H = 2.70



Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilata da:
[redacted]

Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Lucca N. 984

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

[redacted]

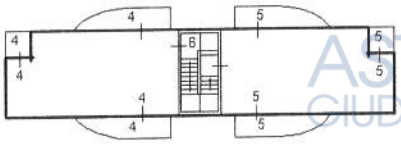
Comune di Altopascio
Sezione: Foglio: 30 Particella: 1359

Protocollo n. EU0211219 del 17/10/2007
Tipo Mappale n. 166343 del 09/08/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Piano secondo



Ultima planimetria in atti

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilata da:
[redacted]

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lucca N. 984

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

[redacted]

Comune di Altopascio

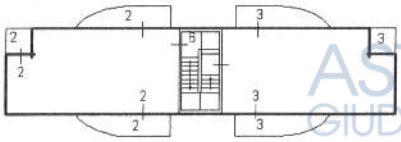
Sezione: Foglio: 30 Particella: 1359

Protocollo n. LU0211219 del 17/10/2007
Tipo Mappale n. 166343 del 09/08/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Piano primo



Ultima planimetria in atti

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilata da:
[redacted]

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lucca N. 984

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

Comune di Altopascio

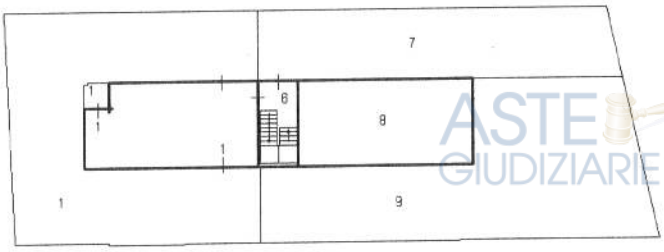
Sezione: Foglio: 30 Particella: 1359

Protocollo n. LU0211219 del 17/10/2007
Tipo Mappale n. 166343 del 09/08/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Piano Terra



Ultima planimetria in atti

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **17/03/2025**
Ora: **08:45:29**
Numero Pratica: **T21962**
Pag: **1 - Fine**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

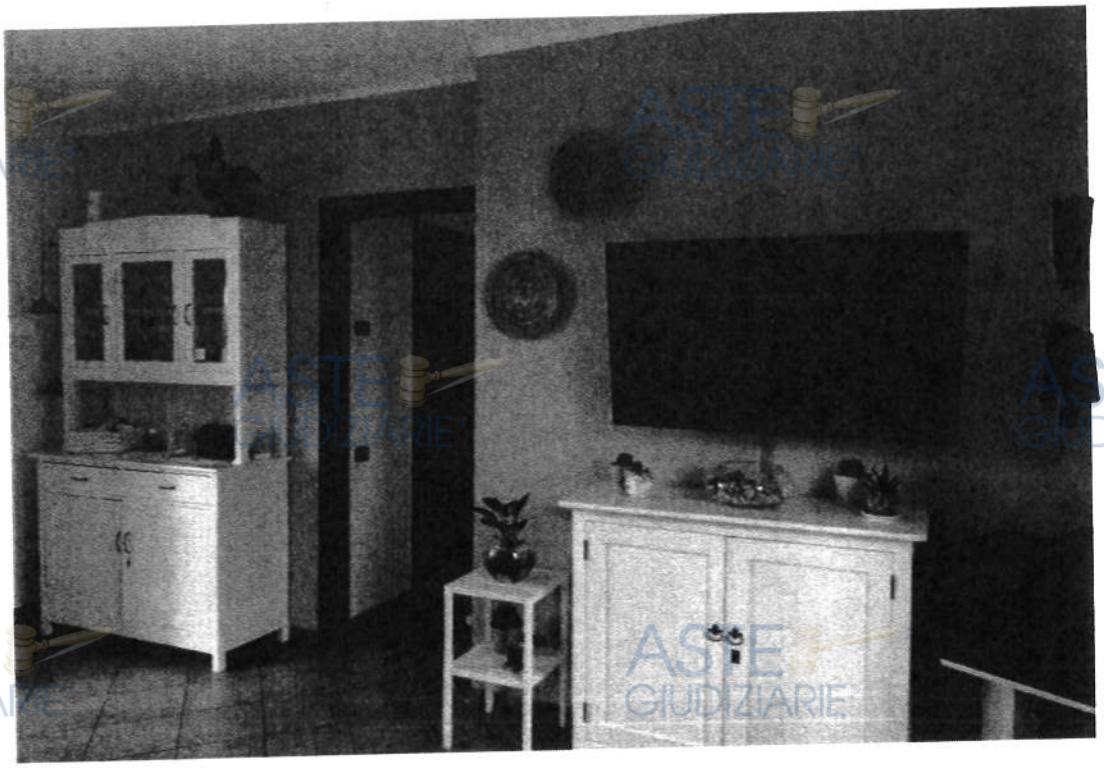
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ALTOPASCIO		30	1359	166343	09/08/2007

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	LOC. CIMITERO		T			Abitazione di tipo economico
2	LOC. CIMITERO		1			Abitazione di tipo economico
3	LOC. CIMITERO		1			Abitazione di tipo economico
4	LOC. CIMITERO		2			Abitazione di tipo economico
5	LOC. CIMITERO		2			Abitazione di tipo economico
6	LOC. CIMITERO		T-1 - 2			BCNC ai sub. 1-2-3-4-5 -ingresso e vano scala-
7	LOC. CIMITERO		T			BCNC ai sub. 1-2-3-4-5 -viabilità-
8	LOC. CIMITERO		T			BCNC ai sub. 2-3-4-5 -porticato-
9	LOC. CIMITERO		T			BCNC ai sub. 2-3-4-5 -parcheggio e resede-

Visura telematica

TRIBUNALE DI LUCCA
ESECUZIONE IMMOBILIARE 02/2025
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1

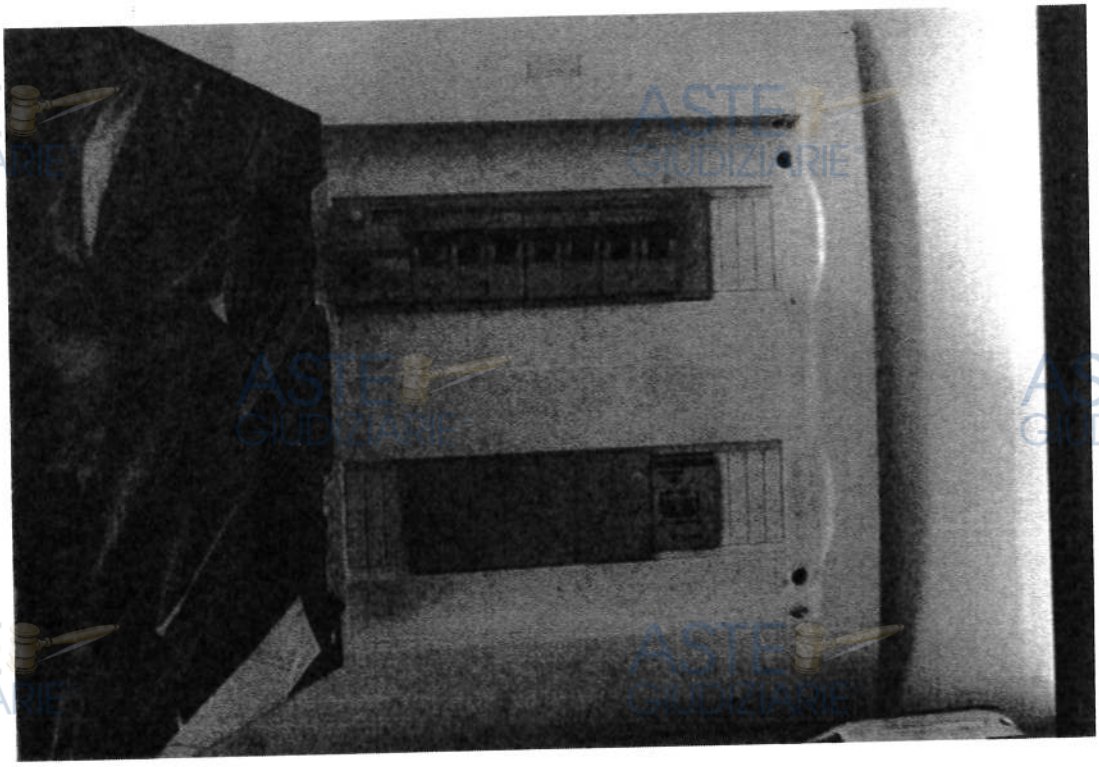


2

3

4

5



6

7

8

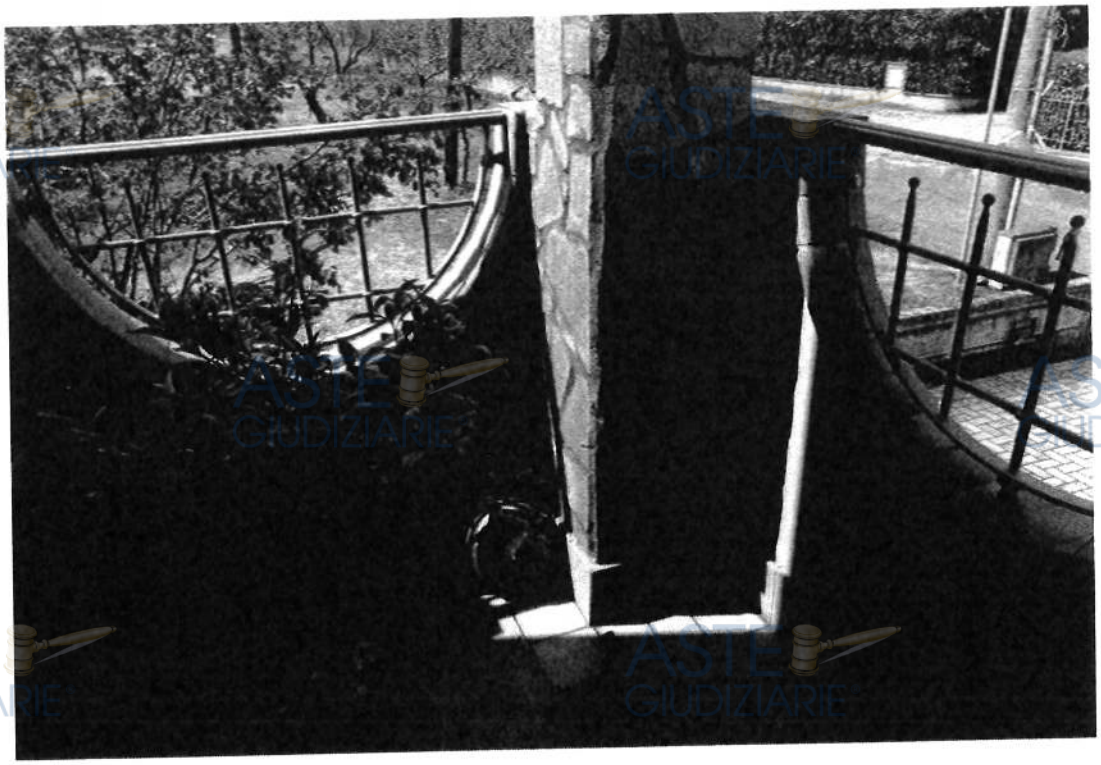
9

10

11

12

13

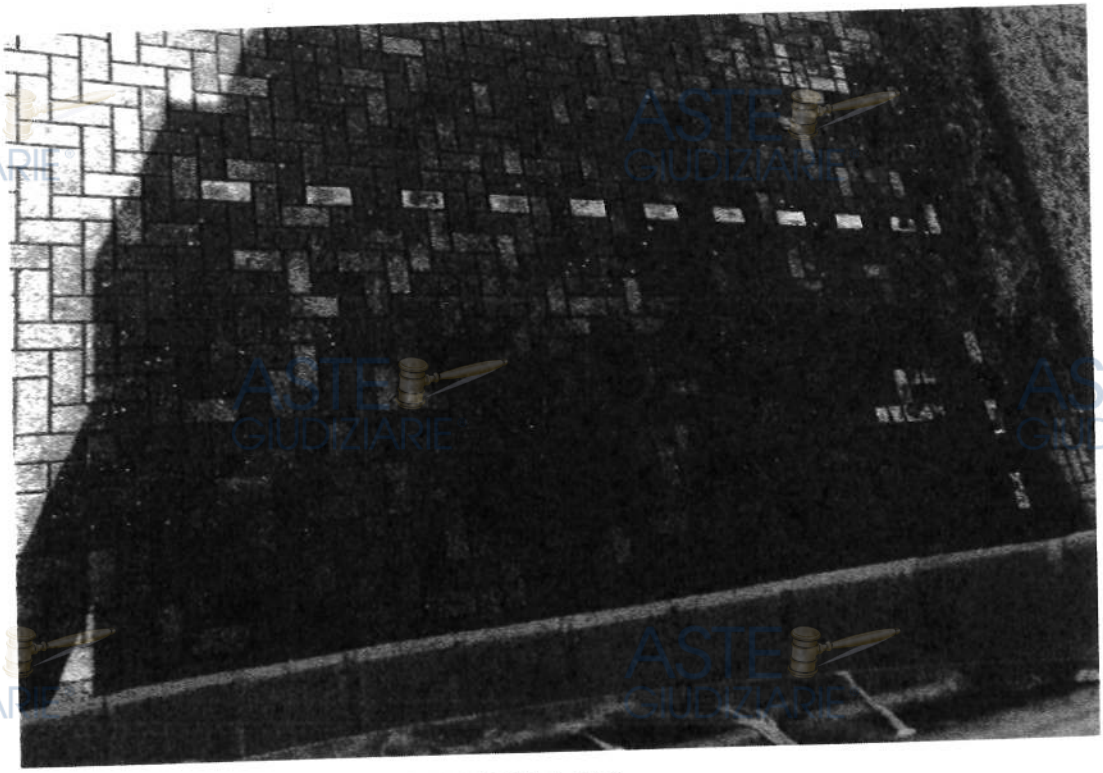


14

15

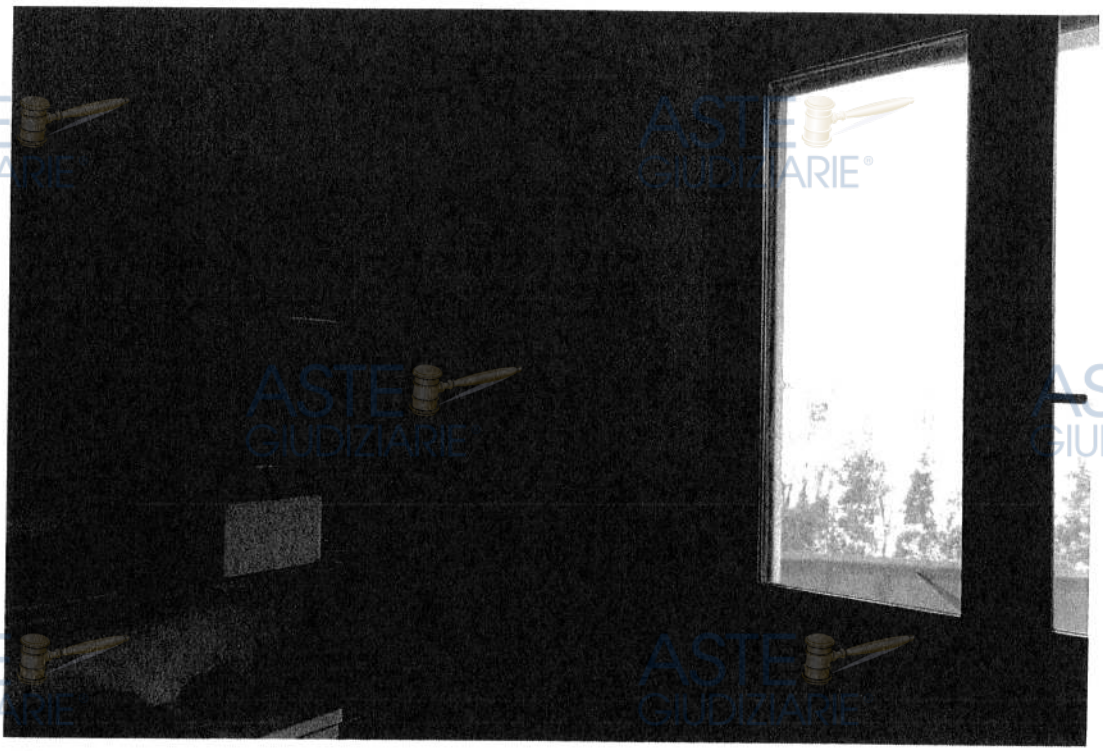
16

17

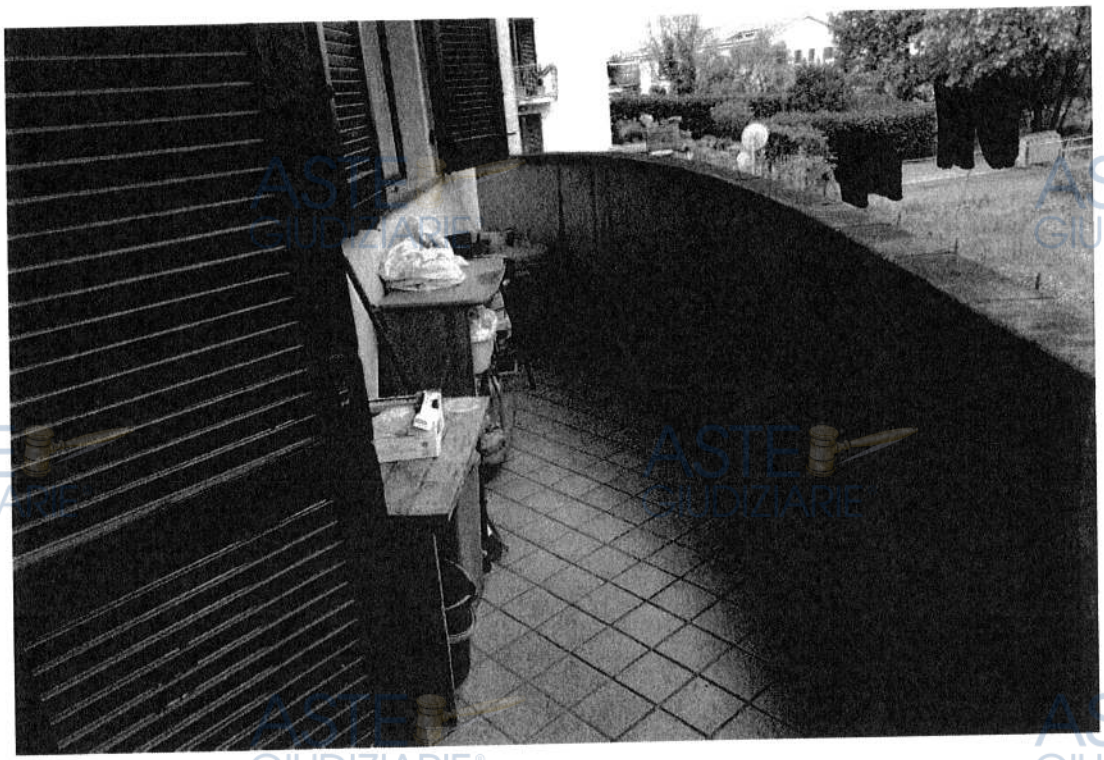


18 - POSTO AUTO ASSEGNATO
su atto di provenienza identificato come posto auto n° 5

19



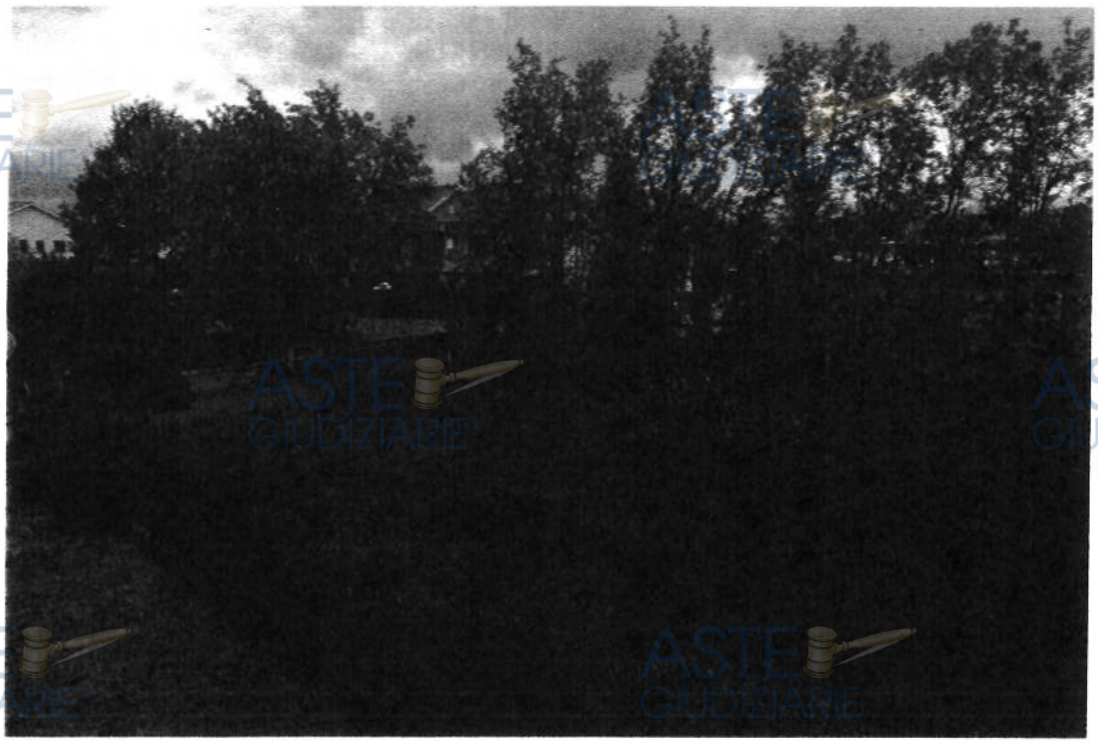
20 - PO



21

22

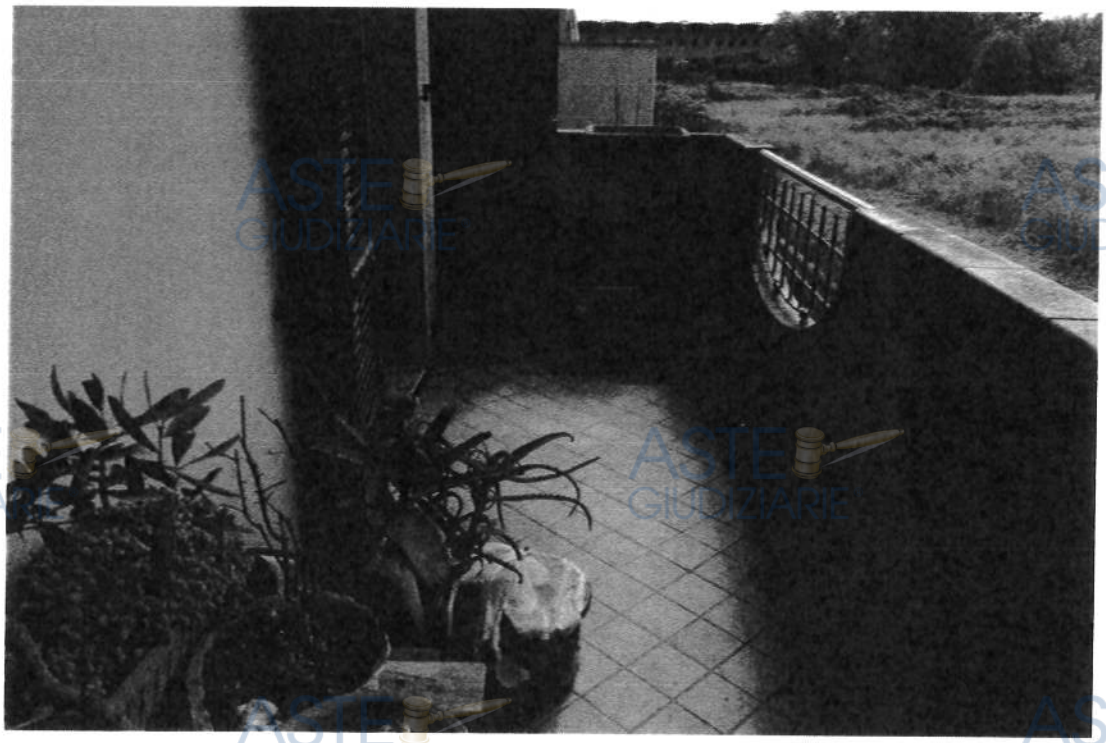
23



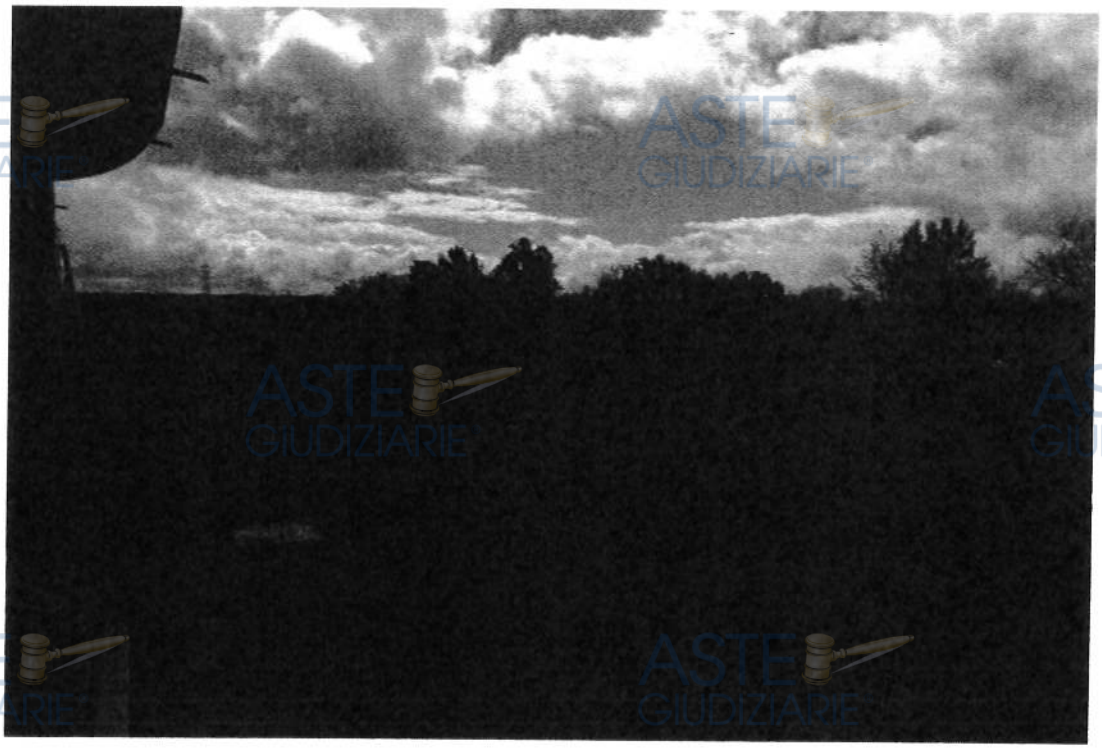
~~24~~ 24 - po

25 - posizione caldaia murale

26 Digita qui il testo

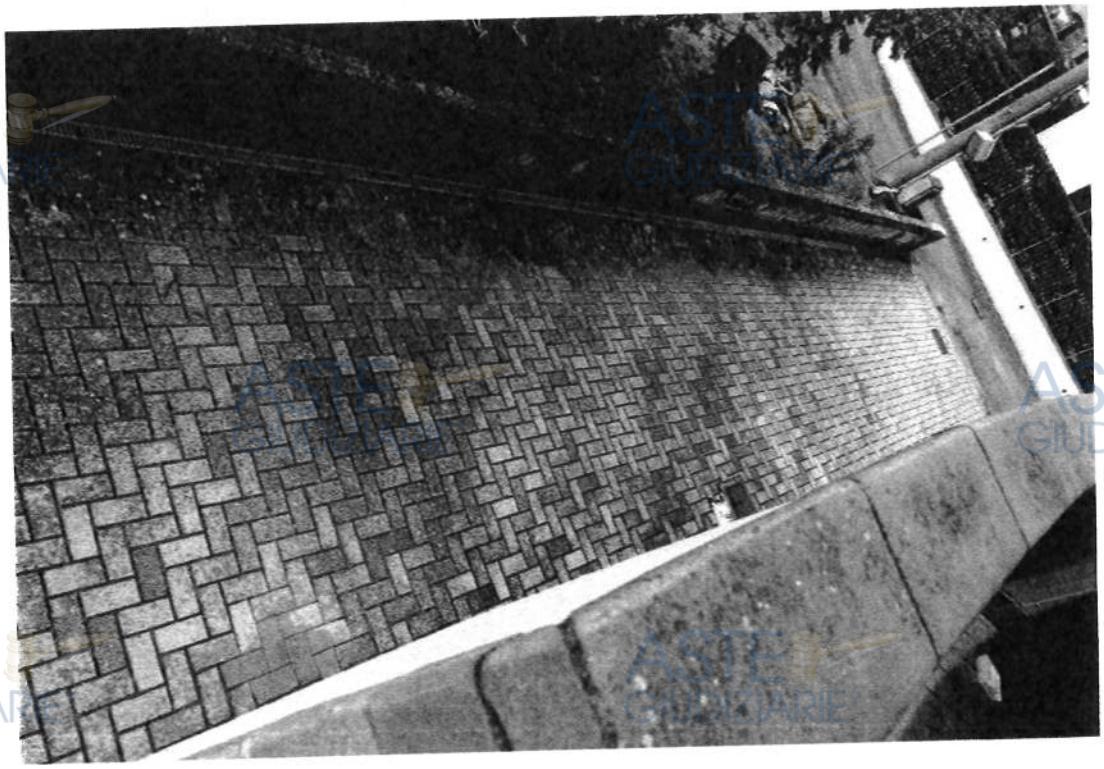


27



28

29

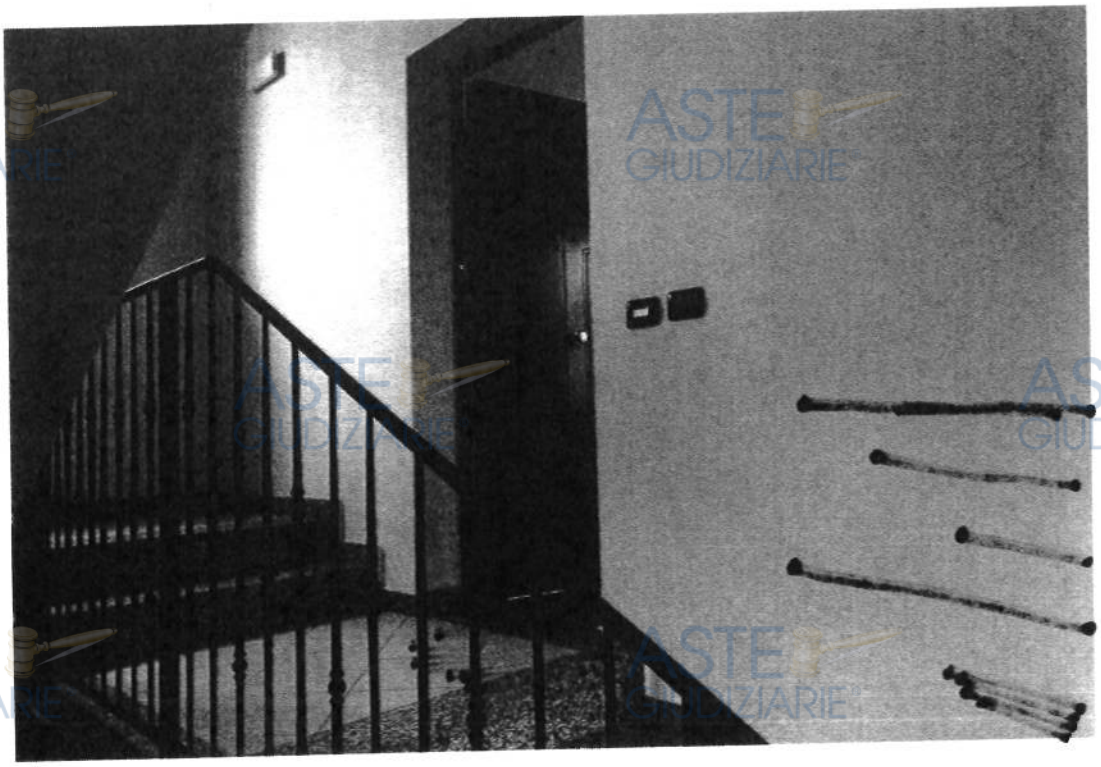


30

31

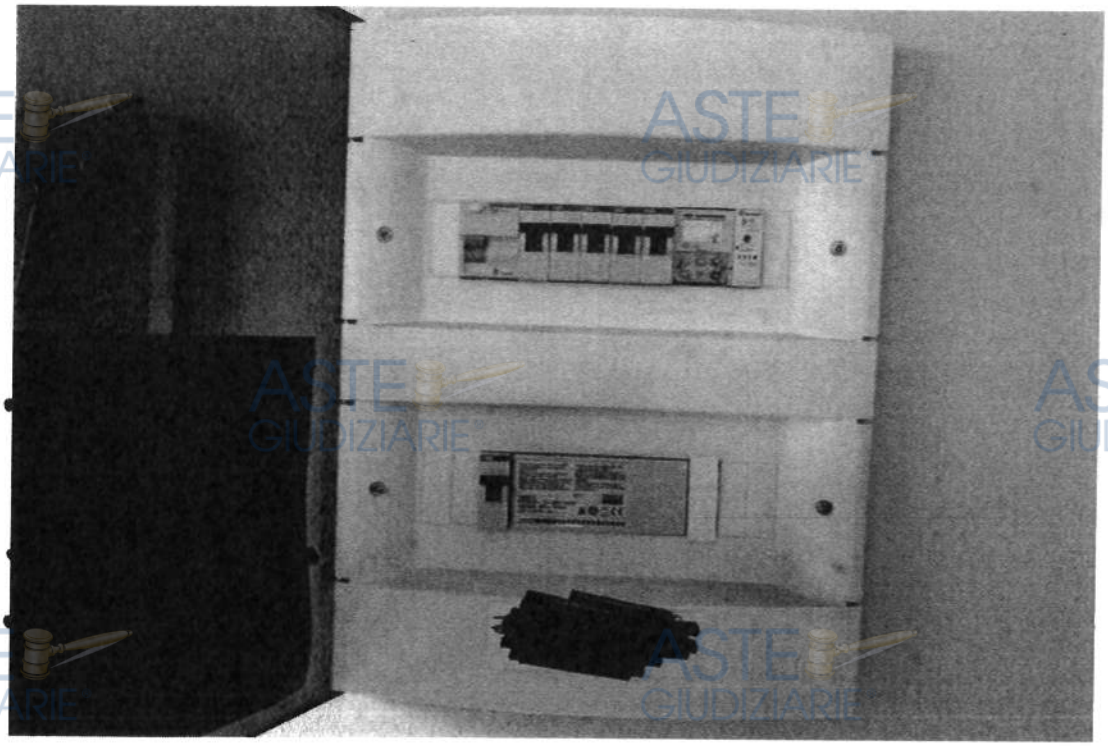
32

33



34

35



36 - quadro elettrico vano scale comune

posto a
assegn
n° 1

37

posto auto
assegnato
n° 5

38

posto auto
assegnato
n° 1

39 - posto auto assegnato n° 1

40 - POSTO AUTO ASSEGNATO
su atto di provenienza identificato come posto auto n. 5

41

42 Digita qui il testo

42

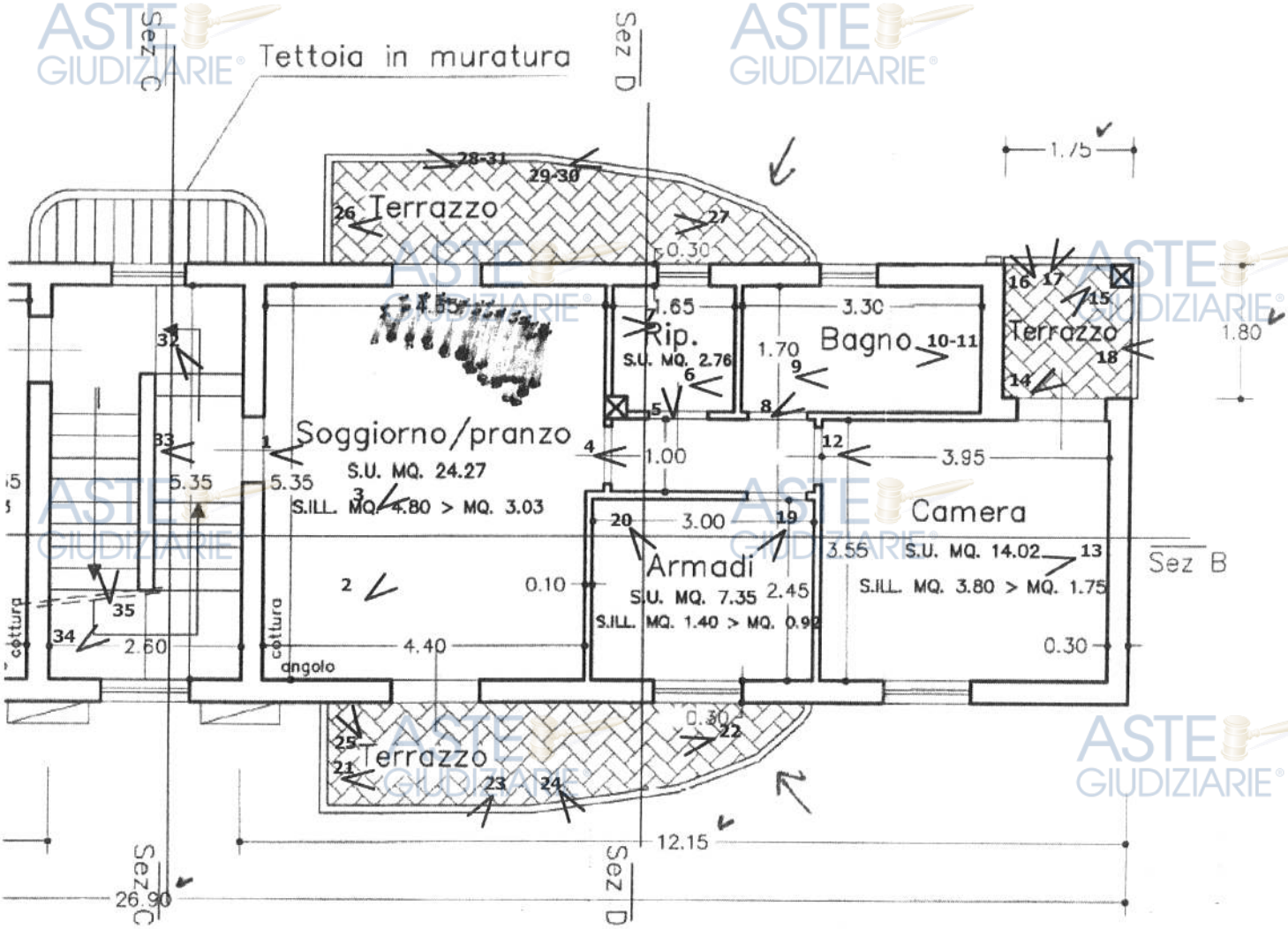
43

44

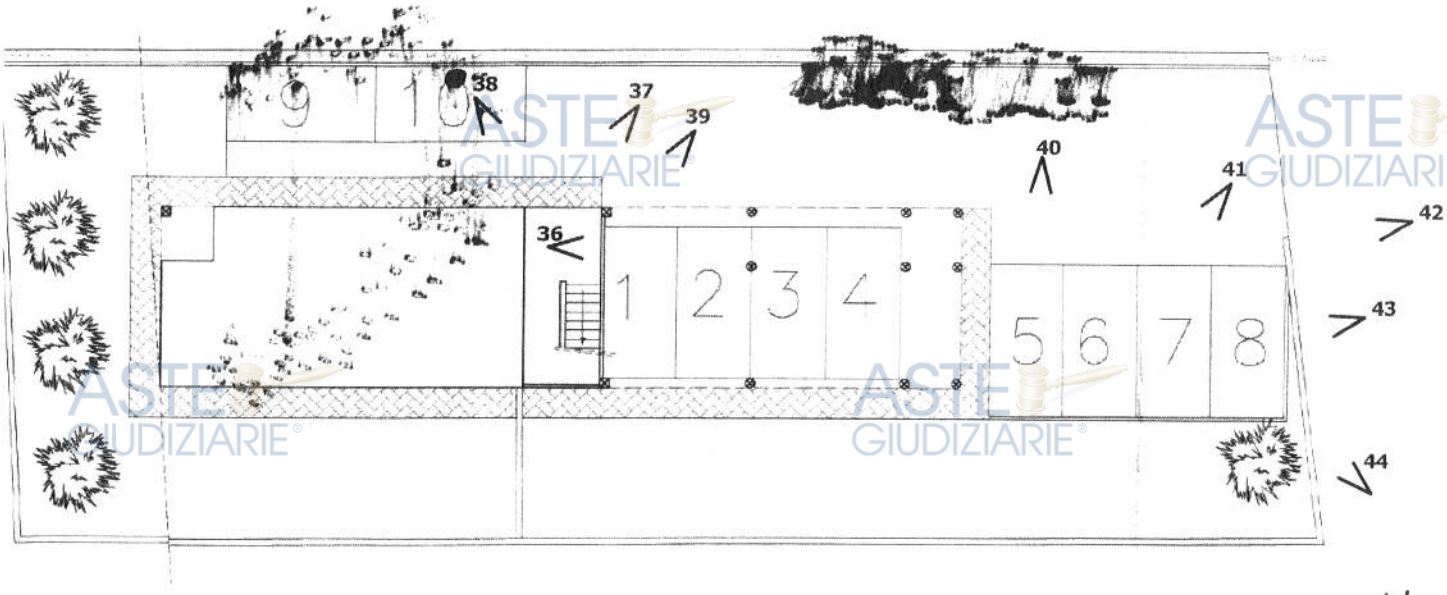
45

46

PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

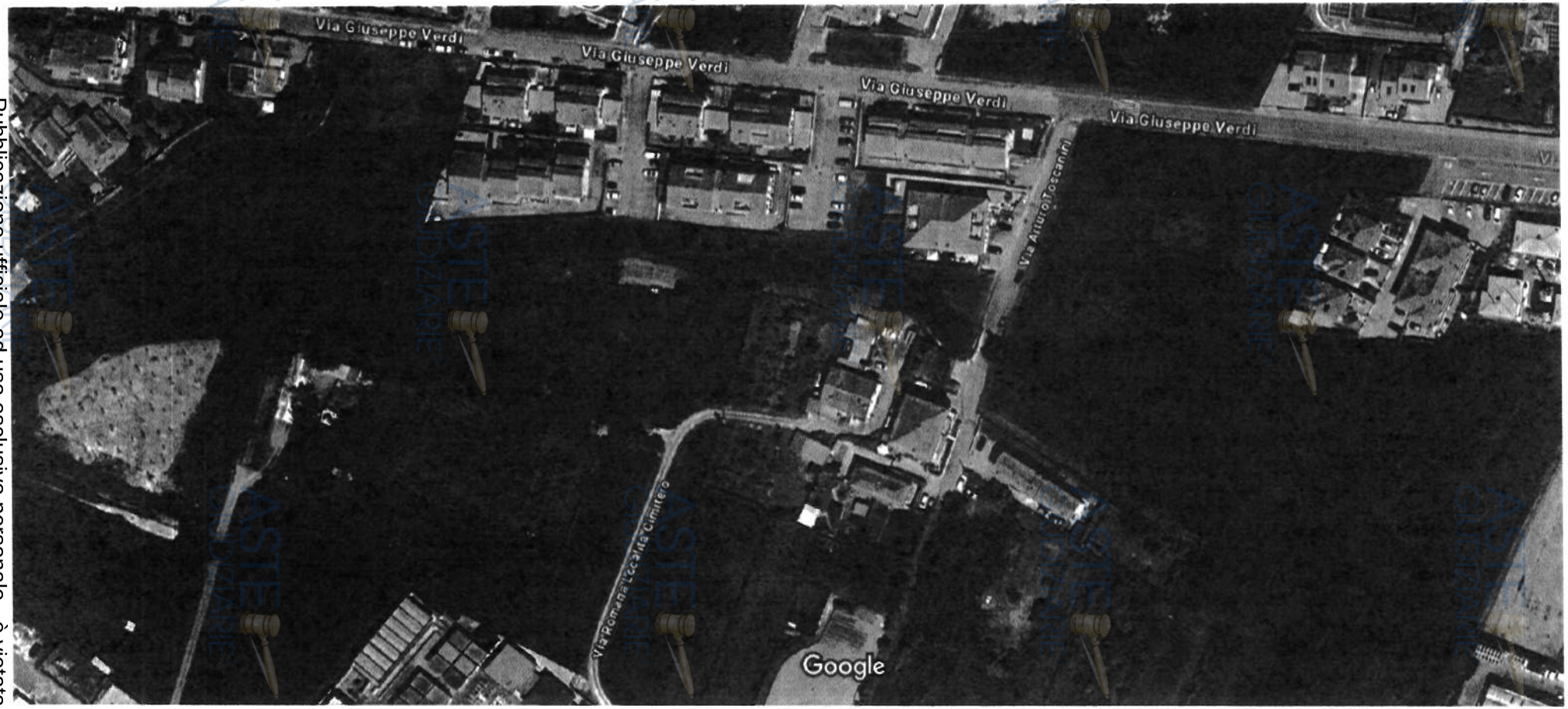


PIANTA PIANO PRIMO



PIANO TERRA

Google Maps



Immagini ©2025 Airbus,Immagini ©2025 Airbus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2025 20 m

Regione Toscana

GEOscopio

Regione Toscana - SIPT: Carta tecnica regionale

TRIBUNALE DI LUCCA - ES. IMM. 02/2025

Scala 1 :2,000

ESECUZIONE IMMOBILIARE 02/2025

Rappresentazione delle difformità rilevate

PRECISAZIONI

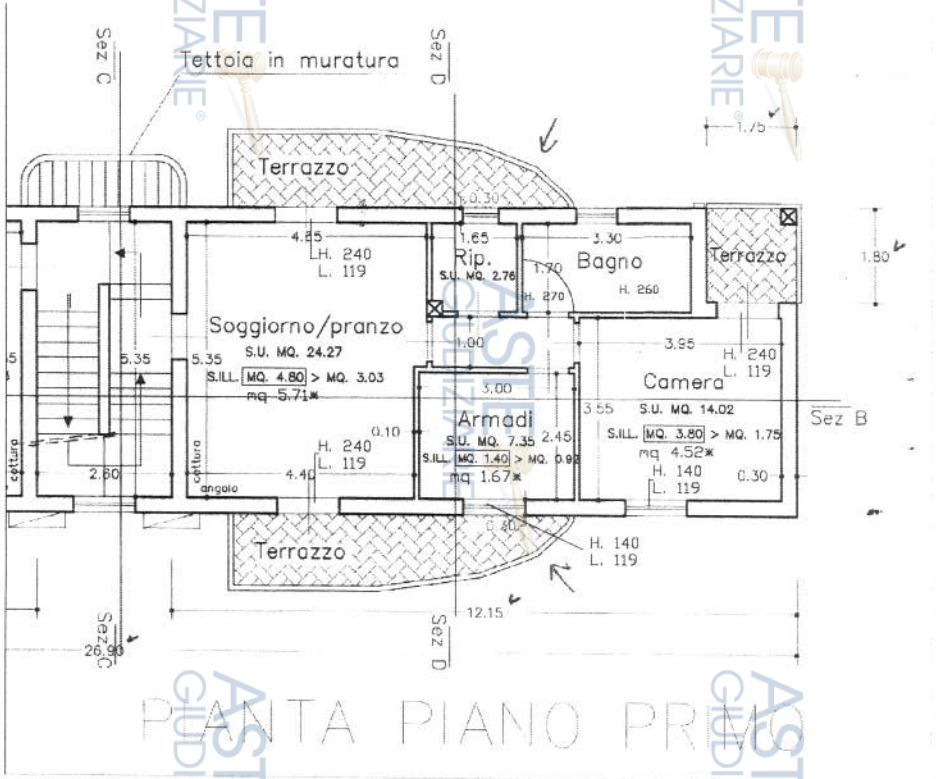
In merito alle tavole grafiche relative alla rappresentazione delle difformità rilevate in sede di sopralluogo, si precisa che le tavole allegate illustrano le difformità in modo schematico e fuori scala, al fine di rendere nota l'entità delle stesse.

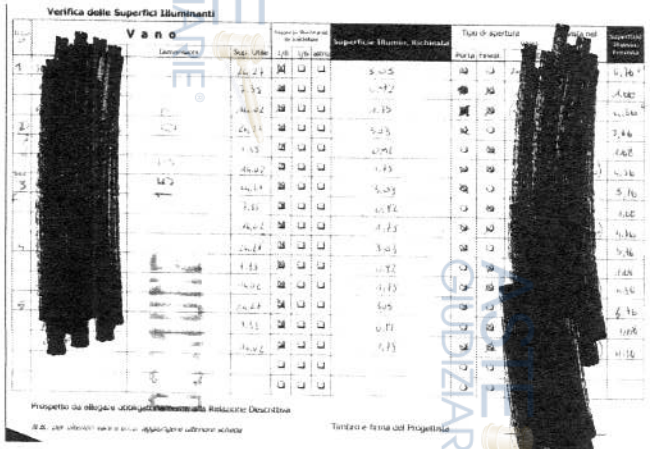
Per la presentazione delle eventuali future pratiche edilizie e catastali volte alla regolarizzazione delle difformità presenti, si raccomanda di eseguire un rilievo di maggior dettaglio.

Geom. Domenico Coviello

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DELLE DIFFORMITA' RILEVATE
ESTRATTO ULTIME PLANIMETRIE AGLI ATTI

- FUORI SCALA -





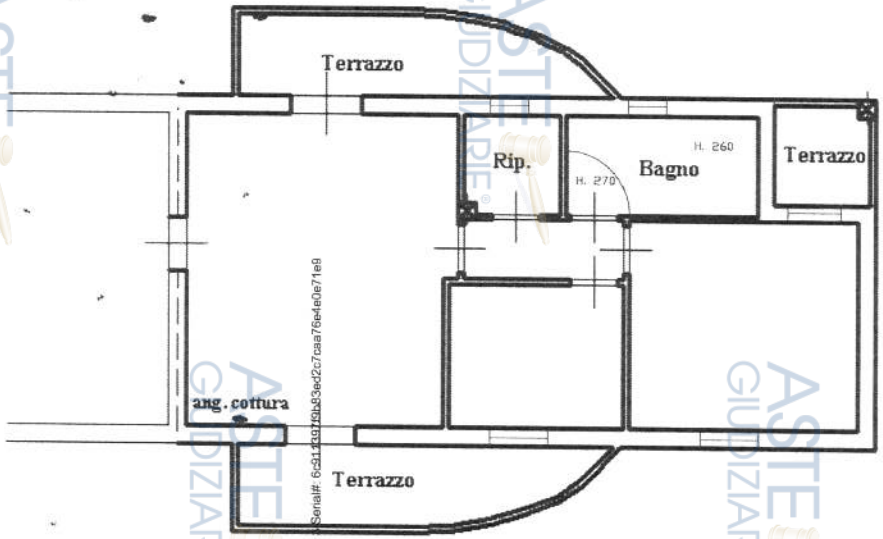
ESTRATTO DALLA P.E. 155/2007

LEGENDA

MQ XXX	Errata indicazione riportata sulla tavola grafica allegata alla P.E. 155/07
XXX*	superficie aeroluminante rilevata e in tolleranza con i valori indicati nella tabella 'verifica delle superfici illuminanti' allegata alla P.E. 155/07

Piano primo

H = 2.70



ULTIMA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI - LU0211219 DEL 17/10/2007

TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n. 02/2025

ELABORATI GRAFICI - DIFFORMITA' RILEVATE

STUDIO TECNICO
Geom. DOMENICO COVIELLO -
Via delle Ville Prima n. 1948/R - 55100 Lucca
Tel. 340 6587725 - PEC: domenico.coviello@geopec.it -
Email: geom.coviellodomenico@gmail.com

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di LUCCA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/03/2025 Ora 09:26:29

Ispezione telematica
per titolo telematico
Richiedente CVLDNC

Ispezione n. T44531 del 17/03/2025

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 22324
Registro Particolare 16956

Data di presentazione 30/12/2024

Documento composto da 11 pagine [redacted]

Firmatario
Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019)
IT
VATIT-80052590587
Organizzazione TINIT-MRLDAA87D55H501K [redacted]
Firmatario Notaio
Scadenza 20/06/2026

[redacted]

Repertorio n.2282 Raccolta n.1783

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro il giorno diciotto del mese di dicembre

18 dicembre 2024

In Altopascio, Via Enrico Fermi n. 10 nel mio studio secondario.

Avanti a me **Dr.ssa Ada Morelli, Notaio in Lucca**, con studio in Piazza San Frediano n. 18, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Lucca,

sono presenti:

- [redacted] residente [redacted] il quale dichiara di essere [redacted]
- [redacted] residente [redacted] il quale dichiara di essere [redacted].

Detti comparenti,della cui identità personale io notaio sono certo,mi richiedono di ricevere il presente atto,retto dai seguenti patti:

ARTICOLO 1 - Consenso ed oggetto

- Il signor [redacted] con tutte le garanzie di legge, [redacted] che accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato sito in Comune di Altopascio, Via Toscanini n.10, (in Catasto Località Cimitero snc), e precisamente:

- appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, stanza armadi, ripostiglio, bagno, due terrazzi e loggia.

=Confini

Vi confinano: vano scala condominiale, resede comune, area condominiale, salvo se altri.

=Referenze catastali

Rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio 30 dalla particella:**

- [redacted] categoria A/3, classe 6, vani 4,5, mq.75, rendita Euro 429,95.

Beni comuni - Vengono inoltre trasferiti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge e destinazione ed in particolare, senza che la specificazione possa derogare alla generalità su quanto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio 30 dalle particelle 1359 sub.6 (ingresso e vano scala comune ai sub. 1-2-3-4-5), 1359 sub.7 (viabilità comune ai sub. 1-2-3-4-5), 1359 sub.8 (porticato comune ai sub. 2-3-4-5) 1359 sub.9 (parcheggio e resede comune ai sub.

2-3-4-5), beni comuni non censibili.

ARTICOLO 2 - Provenienza

Pervenuto al venditore con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Lucca in data [redacted] registrato a Lucca il [redacted] al n. [redacted], ivi trascritto il [redacted] al n. [redacted] di formalità.

ARTICOLO 3 - Prezzo

Il prezzo è convenuto dalle parti in **Euro** [redacted] regolato come in seguito precisato.

La parte alienante rilascia finale e liberatoria quietanza di saldo,con rinunzia al diritto di ipoteca legale,ed esonero per il competente signor Conservatore dell'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

Modalità di pagamento - mediazione

- Le parti richiamate sulle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. **445/2000** circa le responsabilità penali cui vanno incontro i rei di dichiarazioni false o mendaci,sotto la propria responsabilità dichiarano:

* che il prezzo è stato corrisposto secondo le seguenti modalità:

- euro [redacted] a mezzo assegno circolare [redacted] emesso [redacted] data odierna;
- che non si sono avvalse di agenzia di intermediazione.

Prezzo valore

La parte acquirente dichiara di non agire nell'esercizio di attività commerciali,artistiche o professionali e chiede a me notaio di far constare ai sensi della legge 23 dicembre 2005 n.266 che la base imponibile ai fini delle imposte di registro,ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art.52 commi 4 e 5 del Decreto del Presidente della Repubblica n.131 del 1986 e successivi ed è di **Euro** [redacted]

Deposito prezzo

In relazione alle facoltà di cui all'articolo 1 (commi 63 e 66) della legge 27.12.2013 n.147,per come modificata dall'art.1 (comma 142) della legge n.124 del 4.8.2017, le parti contraenti dichiarano di esserne state informate dal Notaio rogante della possibilità di avvalersi della disciplina del c.d. "deposito prezzo" di cui alle sopracitate norme e di non aver conferito al Notaio rogante alcun incarico a tale riguardo.

ARTICOLO 4 - Patti

L'immobile si intende trasferito ed accettato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova,che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare con tutti gli annessi e connessi;adiacenze dipendenze e

pertinenze;a corpo e non a misura;diritti,azioni e ragioni;servitù attive e passive.

ARTICOLO 5 - Garanzie

La parte [redacted] piena ed esclusiva proprietà e la [redacted] oneri, vincoli, trascrizioni, iscrizioni o altri [redacted] volendo, in caso contrario, risponderne come per legge.
L'alienante [redacted] di essere in pari con il pagamento delle spese condominiali e che [redacted] ha deliberato esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione.

ARTICOLO 6 - Impiantistica

- Ai sensi di quanto disposto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n.37 del 22 gennaio 2008 (pubblicato sulla G.U. n. 61 del 12 marzo 2008), la parte alienante dichiara - e la parte acquirente ne prende atto, per ogni effetto di legge - che gli impianti esistenti nel fabbricato oggetto del presente atto sono conformi alla normativa in vigore all'epoca dell'installazione e la parte acquirente si impegna agli eventuali adeguamenti a sua completa cura e spese.

ARTICOLO 7 - Rendimento Energetico

La parte [redacted] informazioni [redacted] dell'attestato che **qui si allega sub "A", previa dispensa dalla sua lettura** [redacted] e debitamente sottoscritto, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.
L'attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal [redacted] e dall' [redacted] in data 8 ottobre 2015 ed inviato tramite pec al Comune di Altopascio in data 10 ottobre 2015 protocollo n.0024433/2015 dal quale risulta che la porzione immobiliare in oggetto appartiene alla classe energetica "D".
L'alienante dichiara che successivamente al rilascio del detto atte[redacted] immobile in parola non ha subito modifiche.

ARTICOLO 8 - [redacted]

La parte acquirente è immessa nel possesso in data odierna da cui decorrono gli effetti del presente atto.

ARTICOLO 9 - Conformità catastale

La parte alienante dichiara che i dati catastali sopra riportati fanno riferimento alla planimetria depositata in catasto e che i dati catastali e la planimetria depositata in catasto sopra richiamati sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.
In relazione a quanto previsto dall'articolo 29,comma 1 bis,della legge 27 febbraio 1985 n.52 io notaio ho verificato che la consistenza immobiliare con il presente atto compravenduta risulta correttamente intestata all'alienante sia al Catasto Fabbricati del Comune di

Altopascio che nei Registri Immobiliari di Lucca.

ARTICOLO 10 - Situazione urbanistica

La parte alienante, richiamata sulle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. 445/2000 circa le responsabilità penali cui vanno incontro i rei di dichiarazioni false o mendaci, dichiara ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e D.P.R. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni Legislative e regolamentari in Materia Edilizia) che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione è stato edificato con Concessione edilizia n.24bis/2002 del 31 gennaio 2002 e successiva variante di stato finale dei lavori del 16 marzo 2007 prot. 6137;

che in data 13 dicembre 2007 è stata presentata certificazione di conformità e dichiarazione di attestazione di abitabilità con prot. 27931;

che successivamente quanto in parola non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza,concessione, autorizzazione,D.I.A. o S.C.I.A. ed è pienamente commerciabile non risultando provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 11 - Prima Casa

La parte acquirente dichiara di voler godere delle agevolazioni previste dall'articolo 1, nota II-bis, Tariffa Parte I,allegata al D.P.R. n.131/1986 e successive modifiche ed integrazioni, essendo in possesso di tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla Legge stessa.

A tal fine dichiara: **che l'immobile in parola è ubicato nel Comune di residenza**;di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà,usufrutto,uso e abitazione di altra casa posta nel Comune ove è sito l'immobile in oggetto;di non essere titolare,neppure per quote,su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà,usufrutto,uso,abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dall'acquirente con le agevolazioni di cui alla presente Legge ed a quelle di "prima casa" succedutesi nel tempo a partire dalla Legge 168/82.

ARTICOLO 12 - Spese

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico del venditore.

ARTICOLO 13 - Trattamento dati

I comparenti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del Regolamento UE n.679/2016;gli stessi potranno essere inseriti in banche dati,archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me redatto e letto ai comparenti, i quali dichiaratolo conforme alla loro volontà lo approvano e sottoscrivono con me

Notaio, alle ore dodici.
Scritto parte a macchina da persona di mia fiducia ed in minima parte a mano da me Notaio.
Consta di due fogli per facciate cinque fin qui.
FIRMATO:
[redacted]
Ada Morelli notaio segue sigillo