

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cesaretti Ernesto, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 126.650,00	18



All'udienza del 10/10/2024, il sottoscritto Geom. Cesaretti Ernesto, con studio in Via Della Madonnina 44 - 55012 - Capannori (LU), email tonelli.cesaretti@gmail.com, PEC ernesto.cesaretti@geopec.it, Tel. 0583 429048, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Folgore n. 25, interno 5, piano 1

Appartamento ad uso di civile abitazione , contraddistinto dal n. interno 5 , posto al piano primo di un fabbricato composto da n. 12 unità immobiliari e composto da :
Ingresso-soggiorno con angolo cottura , piccolo disimpegno, due camere , bagno, ripostiglio e terrazzo, corredato al piano terra da due posti auto scoperti e corredato da tutte le parti comuni dell'intero fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Folgore n. 25, interno 5, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si rinvia al " Modulo di controllo procedura " redatto n data 24.01.2025

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

- L'appartamento Confina nel complesso con beni distinti nel foglio di mappa n. 24 dal mappale 1422 sub.6 , dal mappale n. 1422 sub. 37, dal mappale n. 1422 sub. 8 , ed area su mappale 1422 sub. 1;

- Il posto auto distinto nel foglio di mappa n. 24 dal mappale n. 1422 sub. 22 confina con beni distinti nel foglio di mappa n. 24 dai mappali n. 1422 sub. 23 , dal mappale n.1422 sub .38 , dal mappale n. 1422 sub. 23 con beni "IFFI S.p.A." ;

- Il posto auto distinto nel foglio di mappa n. 24 dal mappale n. 1422 sub. 23 confina con beni distinti nel foglio di mappa n. 24 dai mappali n. 1422 sub. 22 , dal mappale n.1422 sub .38 , dal mappale n. 1422 sub. 24 con beni "IFFI S.p.A." ;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,55 mq	74,35 mq	1	74,35 mq	2,71 m	1
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	14,30 mq	14,30 mq	0,45	6,44 mq	2,71 m	1
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	Terra
Posto auto scoperto per Disabili-Dritti di 1/12	3,33 mq	3,33 mq	0,25	0,83 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				88,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/2005 al 11/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 549

Dal 27/04/2005 al 11/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 24, Part. 160
Dal 27/04/2005 al 11/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 24, Part. 161
Dal 11/07/2017 al 20/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 24, Part. 1247
Dal 11/07/2017 al 20/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 24, Part. 1258
Dal 11/07/2017 al 20/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 24, Part. 1244
Dal 20/09/2018 al 21/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 1422, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 36,26 Piano Terra
Dal 20/09/2018 al 21/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 1422, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 89 mq Rendita € 320,20 Piano 1
Dal 20/09/2018 al 21/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 1422, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 36,26 Piano Terra
Dal 21/12/2018 al 03/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 1422, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 36,26 Piano Terra
Dal 21/12/2018 al 03/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 1422, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 36,26 Piano Terra
Dal 21/09/2108 al 03/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 24, Part. 1422, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 89 mq Rendita € 320,20 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	1422	5		A3	5	4 vani	89 mq	320,2 €	Primo	
	24	1422	22		C6	1	13 mq.	13 mq	36,26 €	Terra	
	24	1422	23		C6	1	13 mq.	13 mq	30,26 €	Terra	

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

PRECISAZIONI

..

PATTI

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in Buono Stato di Conservazione .

PARTI COMUNI

All'appartamento fanno parte le seguenti parti comuni e sono erappresentate nell'Eelaborato Planimetrico del 21.09.2018 prot. LU0071452:

- Posto Auto Scoperto per Disabili rappresentato nel Foglio di mappa n. 24 dal mappale n. 1422 sub. 40 Cat. C/6 Classe 1 di mq. 18 con la R.C. di €. 50,20 ;
- Vano Ascensore Interno rappresentato nel Foglio di mappa n. 24 dal mappale n. 1422 sub. 37 ;
- Viabilità Condominiale rappresentato nel Foglio di mappa n. 24 dal mappale n. 1422 sub. 38 ;
- Viabilità Condominiale rappresentato nel Foglio di mappa n. 24 dal mappale n. 1422 sub. 39 ;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

-- Servitù passiva di passo pedonale e carrabile costituita con atto Notaio Monaco Fabio di Viareggio (LU) autenticato in data 17 ottobre 2018, repertorio n. 55.169, raccolta n.22.625, registrato a Viareggio in data 22 ottobre 2018 al n. 4994, serie 1T, trascritto a Lucca in data 22 ottobre 2018 al n. 11439 di registro particolare,gravante la viabilità condominiale distinta esclusivamente con il subalterno 39 della particella 1422 e relativa all'accesso per la manutenzione delle pompe di sollevamento;



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord - Est ;

Altezza interna utile : mt. 2,71

Str. verticali: Pilastrini in c.a. con tamponatura in muratura con blocchi tipo Toppeti di cm. 37 ed intonaco civile interno ed esterno ;

Solai: Il larterizio armato ;

Copertura: Solaio in Laterocemento ed isolamento termico ;

Manto di copertura: Tegole in cotto tipo portoghese ;

Pareti esterne ed interne: muratura con blocchi tipo Toppeti mattoni , pareti divisorie interne in mattoni forati ;

Pavimentazione interna in mattonelle di grès simil-legno , rivestimenti in bagno e cucina in mattonelle di ceramica;

Infissi esterni in legno con avvolgibili, infissi interni in tamburato di legno ;

Scale condominiali in c.a. con rivestimento in travertino ;

Impianto elettrico sottotraccia ; impianto di riscaldamento elettrico con pompe di calore ;

Posto auto: posti auto scoperti ;

Dotazioni condominiali : Ascensore, posto auto per portatore disabili, viabilità di accesso comune con pavimentazione in autobloccanti;

Pannelli fotovoltaici sul tetto ;

Predisposizione per impianto di gas metano ;

Allacciamento alla pubblica fognatura ;

Allacciamento al pubblico acquedotto ;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** dal 07.12.2021

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/01/1986 al 01/03/1995	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		MARTINELLI SABATINO	05/01/1986			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate P.I. di Lucca	03/09/1986	10003	7291	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Agenzia delle Entrate di Lucca	04/08/1986	49	1287	
Dal 05/01/1986 al 27/04/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		MARTINELLI SABATINO	05/01/1986			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate P.I. di Lucca	03/09/1986	10003	7291	
		Agenzia delle Entrate di Lucca	04/08/1986	49	1287	
Dal 05/01/1986 al 27/04/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		MARTINELLI SABATINO	05/01/1986			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate P.I. di Lucca	03/09/1986	10003	7291	
		Agenzia delle Entrate di Lucca	04/08/1986	49	1287	
Dal 05/01/1986 al 27/04/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		MARTINELLI SABATINO	05/01/1986			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate P.I. di Lucca	03/09/1986	10003	7291	
		Agenzia delle Entrate di Lucca	04/08/1986	49	1287	
Dal 05/01/1986 al 27/04/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		MARTINELLI SABATINO	05/01/1986			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate P.I. di Lucca	03/09/1986	10003	7291	
		Agenzia delle Entrate di Lucca	04/08/1986	49	1287	

		Agenzie delle Entrate P.I. di Lucca	03/09/1986	10003	7291
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Lucca	04/08/1986	46	1287
Dal 05/01/1986 al 27/04/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARTINELLI SABATINO	05/01/1986		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate P.I. di Lucca	03/09/1986	10003	7291
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Lucca	04/08/1986	49	1287
Dal 01/03/1995 al 27/04/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PANATTONI LOLA	01/03/1995		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate P.I. di Lucca	11/12/1995	15550	11187
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Lucca	15/11/1995	46	1454
Dal 01/03/1995 al 27/04/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PANATTONI LOLA	01/03/1995		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate P.I. di Lucca	11/12/1995	15550	11187
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate	15/11/1995	46	1454

		di Lucca		
Dal 01/03/1995 al 27/04/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Panattoni Lola	01/03/1995	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia delle Entrate P.I. di Lucca	11/12/1995	15550
		Registrazione		
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Agenzia delle Entrate di Lucca	15/11/1995	46	1454	
Dal 01/03/1995 al 27/04/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		PANATTONI LOLA	01/03/1995	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia delle Entrate P.I. di Lucca	11/12/1995	15550
		Registrazione		
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Agenzia delle Entrate di Lucca	15/11/1995	46	1454	
Dal 27/04/2005 al 17/07/2017	**** Omissis ****	Atto di Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Francesco RIZZO di Viareggio (LU)	27/04/2005	251233
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia delle Entrate P.i: di Lucca	03/05/2005	8485
		Registrazione		
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Agenzia Entrate di Viareggio (LU)				
Dal 17/07/2017 al 21/12/2018	**** Omissis ****	Atto di Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Fabio MONACO	17/07/2017	53938

		di Viareggio (LU)			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate P.I. di Lucca	14/07/2017	11065	7840
		Registrazione			
Dal 21/12/2018 al 21/01/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabio MONACO di Viareggio (LU)	21/12/2018	55375	22780
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ufficio PI di LUCCA	28/12/2018	20404	14386
		Registrazione			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA aggiornate al 22/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO
 Iscritto a LUCCA il 28/12/2018
 Reg. gen. 20405 - Reg. part. 3269
 Quota: 1/1
 Importo: € 220.000,00

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 110.000,00
Interessi: € 110.000,00
Percentuale interessi: 1,50 %
Rogante: Notaio MONACO Fabio
Data: 21/12/2018
N° repertorio: 55376
N° raccolta: 22781

Trascrizioni

- **ATTO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a LUCCA il 18/09/2024
Reg. gen. 15494 - Reg. part. 11792
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

QUADRO PROPOSITIVO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - ADOZIONE del. C.C. n° 26 del 28.04.2015
APPROVAZIONE del.C.C.n° 47 del 28.07.2015

Art. N.T.A. del Regolamento Urbanistico

34.4 - Zone C: Aree destinate a insediamenti a prevalente carattere residenziale

1. Le zone C si articolano in :

- Zone C1: Aree destinate a insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani in corso di esecuzione.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, direzionale, commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianali di servizio, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private ad esclusione delle attrezzature cimiteriali.

3. Le Tavv. 6-13 del R.U. individuano i comparti, all'interno dei quali sono comprese superfici fondiari, strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune.

4. Le tabelle parametriche delle singole UTOE contengono gli indici urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare, mentre per quelle in corso di esecuzione si fa riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi contenuti nelle normative dei rispettivi piani attuativi.

5. Qualora nella stesura dei progetti si preveda, anche nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento sino ad un massimo del 20% della S.U.L. prevista nei termini del regolamento vigente.

6. Le Zone C1, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, ai fini degli interventi ammessi fanno riferimento a quanto previsto per le Zone B sature.

CONVENZIONE EDILIZIA

* che il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è stato costruito, in esecuzione e conformità del titolo abilitativo rilasciato dal comune di Altopascio menzionato nella regolarità edilizia, in conseguenza di

convenzione edilizia stipulata dai danti causa della società "IFFI S.p.A.", a sua volta dante causa della Giacomo Fonio & C. s.r.l., con il comune di Altopascio ai rogiti del Segretario Generale del medesimo comune in data 20 ottobre 2004, repertorio n.ro 7.457, registrato a Lucca il 25 ottobre 2004 al n. 101324, serie 1, trascritto a Lucca il 25 ottobre 2004 al n. 11733 del registro particolare, avente ad oggetto un intervento urbanistico di iniziativa privata riguardante l'intera area a prevalente uso residenziale a margine di Corte Lupori in Altopascio, nonché dalla convenzione edilizia integrativa stipulata dalla società "IFFI S.p.A." con il comune di Altopascio ai rogiti del Segretario Generale del medesimo comune in data 31 ottobre 2008, repertorio n.ro 8029, registrato a Lucca il 7 novembre 2008 al n.90, trascritta a Lucca il 7 novembre 2008 al n. 13845 registro particolare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è stato costruito, in esecuzione e conformità del titolo abilitativo rilasciato dal comune di Altopascio :

- permesso di costruire n. 1191/2016 rilasciato dal comune di Altopascio in data 24 febbraio 2017 cui hanno fatto seguito comunicazione di inizio lavori presentata al medesimo comune in data 3 aprile 2017, protocollo n. 9309;
- variante in corso d'opera a stato finale rilasciata in data 20 settembre 2018, protocollo n. 25064;
- comunicazione di fine lavori presentata in data 24 settembre 2018, protocollo n. 25328;
- segnalazione certificata di inizio attività presentata in data 3 settembre 2018, protocollo n. 23449 per la realizzazione delle recinzioni
- comunicazione di fine lavori presentata in data 27 settembre 2018, protocollo n. 25743, corredate da tutte le attestazioni, asseverazioni ed elaborati progettuali prescritti dalle norme in vigore;
- Attestazione Asseverata di Agibilità presentata al Comune di Altopascio in data 08/10/2018 prot. n. 30822 ;

Convenzioni con il Comune di Aaltopascio :

-- Il fabbricato di cui fa parte è stato costruito, in esecuzione e conformità del titolo abilitativo rilasciato dal comune di Altopascio permesso di costruire n. 1191/2016 in data 24 febbraio 2017 in conseguenza di convenzione edilizia stipulata dai sigg. Martinelli danti causa della società "IFFI S.p.A.", a sua volta dante causa della GIACOMO SONIO & C. S.R.L., a sua volta dante causa della sig.ra SGAI FRANCA , con il comune di Altopascio ai rogiti del Segretario Generale del medesimo comune in data 20 ottobre 2004, repertorio n.ro 7.457, registrato a Lucca il 25 ottobre 2004 al n. 101324, serie 1, trascritto a Lucca il 25 ottobre 2004 al n. 11733 del registro particolare, avente ad oggetto un intervento urbanistico di iniziativa privata riguardante l'intera area a prevalente uso residenziale a margine di Corte Lupori in Altopascio, nonché dalla convenzione edilizia integrativa stipulata dalla società "IFFI S.p.A." con il comune di Altopascio ai rogiti del Segretario Generale del medesimo comune in data 31 ottobre 2008, repertorio n.ro 8029, registrato a Lucca il 7 novembre 2008 al n.90, trascritta a Lucca il 7 novembre 2008 al n. 13845 di formalità.

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.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il progetto allegato all'Ultima Autorizzazione corrisponde allo stato di fatto ;

Gli impianti sono a norma ;

L'appartamento è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) in risulta essere di Classe A4 ed è stata rilasciata il 24/09/2018 (Allegata all'atto di acquist).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 660,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 660,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Per gli oneri e vincoli condominiali si rinvia al Regolamento di Condominio reso pubblico con verbale di deposito ai rogiti del Notaio Fabio MONACO di Viareggio rep. n. 55168 del 17/10/2018 e Trascritto a Lucca il 22/10/2018 al n. 11438 del Reg. Part.

La sig.ra **** Omissis **** risulta in pari con le quote di condominio .

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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



- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Folgore n. 25, interno 5, piano 1
 Appartamento ad uso di civile abitazione , contraddistinto dal n. interno 5 , posto al piano primo di un fabbricato composto da n. 12 unità immobiliari e composto da : Ingresso-soggiorno con angolo cottura , piccolo disimpegno, due camere , bagno, ripostiglio e terrazzo, corredato al piano terra da due posti auto scoperti e corredato da tutte le parti comuni dell'intero fabbricato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 24, Part. 1422, Sub. 5, Categoria A3 - Fig. 24, Part. 1422, Sub. 22, Categoria C6 - Fig. 24, Part. 1422, Sub. 23, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 149.000,00
 Valore di stima in arrotondato per DIFETTO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Altopascio (LU) - Via Divisione Folgore n. 25, interno 5, piano 1	88,12 mq	1.700,00 €/mq	€ 149.000,00	100,00%	€ 149.000,00
				Valore di stima:	€ 149.000,00

Valore di stima: € 149.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro Deprezzamento per vendita all'Asta	15,00	%

Valore finale di stima: € 126.650,00

Per il calcolo del valore dell'immobile è stato preso in considerazione la vendita di due immobili simili poste nelle vicinanze .

- Atto notaio Roberto CENTONI di Pescia (PT) in data 28/09/2021 Rep. n. 3457 Trascritto a Lucca in data 30/09/2021 al n. 12669 Reg. Part.
- Atto notaio Luisa TROMBETTA di Pietrasanta (LU) in data 19/10/2022 n. 3669 Trascritto a Lucca il 25/05/2022 al n. 6845 Reg. Part.

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

Capannori, li 10/02/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cesaretti Ernesto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - ATTESTAZIONE AGIBILITÀ
- ✓ Concessione edilizia - COCESSIONE EDILIZIA
- ✓ Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Planimetrie catastali - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - STORICO RESIDENZIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Folgore n. 25, interno 5, piano 1
Appartamento ad uso di civile abitazione, contraddistinto dal n. interno 5, posto al piano primo di un fabbricato composto da n. 12 unità immobiliari e composto da: Ingresso-soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e terrazzo, corredato al piano terra da due posti auto scoperti e corredato da tutte le parti comuni dell'intero fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1422, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 24, Part. 1422, Sub. 22, Categoria C6 - Fg. 24, Part. 1422, Sub. 23, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: QUADRO PROPOSITIVO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - ADOZIONE del C.C. n° 26 del 28.04.2015 APPROVAZIONE del C.C. n° 47 del 28.07.2015 Art. N.T.A. del Regolamento Urbanistico 34.4 - Zone C: Aree destinate a insediamenti a prevalente carattere residenziale 1. Le zone C si articolano in: - Zone C1: Aree destinate a insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani in corso di esecuzione. 2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, direzionale, commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianali di servizio, turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private ad esclusione delle attrezzature cimiteriali. 3. Le Tavv. 6-13 del R.U. individuano i comparti, all'interno dei quali sono comprese superfici fondiari, strade, parcheggi, standard pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune. 4. Le tabelle parametriche delle singole UTOE contengono gli indici urbanistici per la trasformazione delle aree da attuare, mentre per quelle in corso di esecuzione si fa riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi contenuti nelle normative dei rispettivi piani attuativi. 5. Qualora nella stesura dei progetti si preveda, anche nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento sino ad un massimo del 20% della S.U.L. prevista nei termini del regolamento vigente. 6. Le Zone C1, una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione, ai fini degli interventi ammessi fanno riferimento a quanto previsto per le Zone B saturate. CONVENZIONE EDILIZIA * che il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è stato costruito, in esecuzione e conformità del titolo abilitativo rilasciato dal comune di Altopascio menzionato nella regolarità edilizia, in conseguenza di convenzione edilizia stipulata dai danti causa della società "IFFI S.p.A.", a sua volta dante causa della Giacomo Fonio & C. s.r.l., con il comune di Altopascio ai rogiti del Segretario Generale del medesimo comune in data 20 ottobre 2004, repertorio n.ro 7.457, registrato a Lucca il 25 ottobre 2004 al n. 101324, serie 1, trascritto a Lucca il 25 ottobre 2004 al n. 11733 del registro particolare, avente ad oggetto un intervento urbanistico di iniziativa privata riguardante l'intera area a prevalente uso residenziale a margine di Corte Lupori in Altopascio, nonché dalla convenzione edilizia integrativa stipulata dalla società "IFFI S.p.A." con il comune di Altopascio ai rogiti del Segretario Generale del medesimo comune in data 31 ottobre 2008, repertorio n.ro 8029, registrato a Lucca il 7 novembre 2008 al n.90, trascritta a Lucca il 7 novembre 2008 al n. 13845 registro particolare.

Prezzo base d'asta: € 126.650,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.650,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Altopascio (LU) - Via Divisione Folgore n. 25, interno 5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1422, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 24, Part. 1422, Sub. 22, Categoria C6 - Fg. 24, Part. 1422, Sub. 23, Categoria C6	Superficie	88,12 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in Buono Stato di Conservazione .		
Descrizione:	Appartamento ad uso di civile abitazione , contraddistinto dal n. interno 5 , posto al piano primo di un fabbricato composto da n. 12 unità immobiliari e composto da : Ingresso-soggiorno con angolo cottura , piccolo disimpegno, due camere , bagno, ripostiglio e terrazzo, corredato al piano terra da due posti auto scoperti e corredato da tutte le parti comuni dell'intero fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** dal 07.12.2021		

