

---

# TRIBUNALE DI LUCCA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Coviello Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 251/2022 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare .....	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 251/2022 del R.G.E. ....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.138,00</b> .....	23

## INCARICO

---

All'udienza del 07/02/2024, 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 08/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - LOCALITA' BIAGIONI, VIA PROVINCIALE VALDINIEVOLE N° 44

## DESCRIZIONE

---

Villetta ad uso civile abitazione che si sviluppa al piano terreno e sottotetto non abitabile, libera su quattro lati, posta in Altopascio (LU), Frazione Spianate, Località Biagioni, Via Provinciale Valdinievole n. 44.

La villetta è composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio, due camere, disimpegno e bagno, corredata da due portici denominati "loggette" e resede in proprietà esclusiva circostante.

Dal ripostiglio si accede al sottotetto mediante una scala in legno posta in opera dall'occupante senza le dovute autorizzazioni.

L'unità abitativa si presenta in pessimo stato di conservazione.

È stato possibile verificare esclusivamente il funzionamento parziale dell'impianto elettrico, mentre non è stato possibile accertare il funzionamento delle altre utenze a causa delle condizioni generali dell'immobile.

È stato individuato il contatore dell'acqua collocato sulla recinzione, mentre la villetta non risulta collegata alla rete fognaria.

Le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'unità abitativa risalgono presumibilmente alla metà degli anni '80.

Le finestre sono dotate di infissi in legno con vetro singolo e oscuranti esterni, tutte in mediocre stato di manutenzione, rendendo necessari interventi di revisione e manutenzione.

Il bagno è dotato di sanitari base (lavandino, wc, bidet e vasca), ma necessita di una ristrutturazione completa.

L'immobile dispone di un impianto di riscaldamento autonomo alimentato da un dispositivo a pellet; tuttavia, non è stato possibile verificarne il funzionamento.

È inoltre presente un impianto di climatizzazione, il cui funzionamento non è stato possibile accertare.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui, come indicato nei titoli edilizi depositati presso il Comune di Altopascio, il fabbricato è dotato di una fossa biologica situata nella resede esclusiva. Tuttavia, non è stata riscontrata né la presenza in loco, né l'autorizzazione allo scarico per tale impianto, se non la sua sola rappresentazione sommaria sugli elaborati grafici allegati al P.E. 2284/1967.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, foglio 11, particella 228, categoria A/3, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale 146 mq e rendita catastale pari a € 668,81, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'accesso pedonale e carrabile all'unità immobiliare avviene direttamente dalla Via Provinciale Valdinievole tramite un cancello carrabile, che collega la viabilità pubblica all'area di resede esclusiva. Esiste un secondo

accesso, attraverso una viabilità interna (particella 427), che consente l'ingresso alla resede esclusiva mediante un altro cancello carrabile. Si precisa che tale accesso non è menzionato nei titoli di provenienza e sembra costituire una situazione consolidata nel tempo.

#### Descrizione della zona

L'immobile è ubicato in una zona periferica del Comune di Altopascio, denominata "Località Biagioni", in un contesto agricolo. Il traffico nella zona è sostenuto, e i parcheggi sono presenti all'interno della resede esclusiva, come precedentemente descritto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/10/2024.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Irene Luvisotto - IVG Lucca

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

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - LOCALITA' BIAGIONI, VIA PROVINCIALE VALDINIEVOLE N° 44

---

### 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 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Confina con strada provinciale Valdinievole ad Est; beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a sud; beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad Ovest ed a Nord; salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
INGRESSO	44,88 mq	7,12 mq	1	7,12 mq	3,10 m	TERRA
SOGGIORNO	15,15 mq	17,36 mq	1	17,36 mq	3,10 m	TERRA
PRANZO	14,97 mq	17,06 mq	1	17,06 mq	3,10 m	TERRA
CUCINA	12,53 mq	15,74 mq	1	15,74 mq	3,10 m	TERRA
RIPOSTIGLIO	2,30 mq	3,35 mq	1	3,35 mq	3,10 m	TERRA
CAMERA	15,64 mq	19,14 mq	1	19,14 mq	3,10 m	TERRA
BAGNO	5,31 mq	6,54 mq	1	6,54 mq	3,10 m	TERRA
CAMERA	15,72 mq	19,48 mq	1	19,48 mq	3,10 m	TERRA
C.T.	1,79 mq	2,98 mq	0,15	0,45 mq	0,00 m	TERRA
LOGGETTA EST	7,08 mq	7,20 mq	0,35	2,52 mq	0,00 m	TERRA
LOGGETTA OVEST	4,04 mq	4,44 mq	0,35	1,55 mq	0,00 m	TERRA
DISIMPEGNO	7,18 mq	7,97 mq	1	7,97 mq	3,10 m	TERRA
RESEDE ESCLUSIVA FINO A 25 MQ	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	TERRA
RESEDE ESCLUSIVA OLTRE 25 MQ	535,00 mq	535,00 mq	0,02	10,70 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>131,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>131,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1994 al 16/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 228 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 Rendita € 668,81 Piano TERRA

Dal 13/11/1994 al 16/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 228 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 VANI Rendita € 668,81 Piano TERRA
Dal 16/11/2006 al 23/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 228 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 VANI Rendita € 668,81 Piano TERRA

Si precisa che agli atti catastali e sull'atto di provenienza il debitore risulta identificato come "██████████"; all'anagrafe è identificato come "██████████"

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	228			A3	6	7 VANI	146 mq	668,81 €	TERRA	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che agli atti catastali e sull'atto di provenienza il debitore risulta identificato come "██████████"; all'anagrafe è identificato come "██████████"

Lo stato dei luoghi risulta complessivamente conforme all'ultima planimetria depositata in data 15/03/1991, ad eccezione dell'errata rappresentazione dell'area esterna posta a sud del fabbricato. In tale planimetria è infatti indicata la presenza di un porticato esteso anche sull'area sud, che, nello stato di fatto attuale, non risulta esistente. Anche nell'estratto di mappa, tale porticato è rappresentato con un tratteggio che ne indica l'ingombro.

Inoltre, è stata rilevata la chiusura con elementi in cartongesso di un'apertura tra il vano "soggiorno" e il vano "pranzo", nonché l'installazione di una scala in legno per l'accesso ai locali sottotetto, i quali risultano non abitabili.

Alla luce delle difformità riscontrate, si ritiene necessario il deposito di una variazione catastale, al fine di rappresentare con maggiore precisione lo stato dei luoghi. I costi stimati per tale procedura sono di seguito riportati.

STIMA DEI COSTI PER TIPO MAPPALE IN DEROGA PER L'AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA (salvo diversa quantificazione in sede di lavorazione) :

- Onorari (al netto degli accessori di legge che saranno sommati):

\*Redazione tipo mappale in deroga, allestimento, presentazione telematica e acquisizione ricevute di approvazione: € 650,00

- Spese:

\*Spese stimate (diritti catastali, visure, spese di servizio e varie di ufficio): € 150,00

STIMA DEI COSTI PER LA VARIAZIONE CATALE (salvo diversa quantificazione in sede di lavorazione)

-Onorari (al netto degli accessori di legge che saranno sommati):

\*Rilievo e restituzione grafica dell'unità immobiliare: € 200,00

\*Variazione catastale DoCfa, allestimento, presentazione telematica e acquisizione ricevute di approvazione: € 400,00

Spese:

- Spese stimate (diritti catastali, visure, spese di servizio e varie di ufficio): € 100,00

TOTALE COMPLESSIVO : € 1.500,00 (al netto degli accessori di legge sugli onorari).

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che NON è stato possibile svolgere le seguenti verifiche:

- misurazione dell'intero lotto edificato nonché 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, interrimento 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 residui 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.

Gli impianti tecnologici presente risalgono indicativamente a metà degli anni 80 e sono sprovvisti dei relativi certificati di conformità.

## PATTI

---

Non sono presenti patti da segnalare

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità abitativa, unitamente alla resede di pertinenza esclusiva circostante, risulta, nonostante l'attuale stato di occupazione (rilevato durante il sopralluogo del 18/10/2024), in pessimo stato di conservazione. Tale valutazione emerge dalla presenza di evidenti segni di deterioramento sia a livello edilizio che impiantistico. In particolare, gli impianti e le utenze essenziali (luce, acqua e gas) appaiono parzialmente scollegati, compromettendo così la piena funzionalità dell'immobile. Inoltre, sono stati rilevati diversi elementi danneggiati, sia interni che esterni, tra cui porte e finestre, che necessitano di interventi di ripristino e manutenzione.

Questo stato di degrado complessivo incide negativamente sia sulla sicurezza che sull'abitabilità dell'immobile, compromettendo anche la corretta fruizione degli spazi e degli impianti presenti. Pertanto, si rende indispensabile una valutazione più approfondita e interventi di manutenzione straordinaria volti a ristabilire le condizioni minime di sicurezza, salubrità e funzionalità richieste per una regolare destinazione d'uso residenziale.

## PARTI COMUNI

---

non sono presenti parti comuni in quanto trattasi di villetta libera su quattro lati corredata di resede esclusiva.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono presenti servitù, censi, livelli ed usi civici.

## 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 Ovest.

Esposizione principale dell'unità abitativa ( camere ) : le camere sono esposte a Nord.

Altezza interna utile: 3.10 ml

Strutture verticali: Muratura

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 : Tegole in cotto. Si precisa che non è stato possibile effettuare un'ispezione diretta della copertura.

Pareti esterne ed interne: Laterizio.

Pavimentazioni interne: Prevalentemente in graniglia.



Pavimentazione esterna: l'area circostante al fabbricato è formata da giardino. E' presente un marciapiede con finiture miste.

Infissi (esterni ed interni) e porte: Finestre e porta di accesso in legno con vetro singolo; le finestre sono corredate da elementi oscuranti esterni di tipo "tapparelle in legno". Le porte interne sono in legno tamburato.

Scale : All'interno del fabbricato in corrispondenza del ripostiglio è stata rilevata una scala in legno ( non autorizzata) per l'accesso al piano sottotetto.

Impianto elettrico, idrico, termico ed altri impianti: presente impianto elettrico ed impianto idrotermosanitario presumibilmente risalenti alla metà degli anni '80; L'impianto di riscaldamento e quello di climatizzazione risultano essere di recente realizzazione, tuttavia non è stato possibile determinare con precisione la data della loro installazione.

Posto auto: il posto auto esclusivo dell'unità abitativa si trova all'interno della resede esclusiva.

Smaltimento liquami: Per lo smaltimento dei reflui, come indicato nei titoli edilizi depositati presso il Comune di Altopascio, l'area comune è dotata di una fossa biologica ubicata nell'area di pertinenza esclusiva. Tuttavia, non è stata rilevata un'apposita autorizzazione allo scarico per tale impianto, ma solo la sua rappresentazione sugli elaborati grafici (bozzetto) allegato al Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 2284 del 1967.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data di sopralluogo del 18/10/2024 risultava occupato dall'ex coniuge del debitore, signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*2529 reg.gen del 2021## con la quale l'attuale occupante si vede assegnare la casa coniugale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/1989 al 11/03/1994	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/01/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO	22/06/1989	5189	
Dal 15/01/1989 al 11/03/1994	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/01/1989		

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO	22/06/1989	5189	
Dal 15/01/1989 al 11/03/1994	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			15/01/1989		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO	22/06/1989	5189	
Dal 15/01/1989 al 11/03/1994	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			15/01/1989		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO	22/06/1989	5189	
Dal 15/01/1989 al 11/03/1994	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			15/01/1989		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO	22/06/1989	5189	
Dal 29/10/1993 al 13/06/1994	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			11/03/1994		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI LUCCA	24/12/2001	20482	13722
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO	20/11/2001	2265/94			
Dal 29/10/1993 al 13/06/1994	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			11/03/1994		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI LUCCA	24/12/2001	20482	13722
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO	20/11/2001	2265/94			
Dal 29/10/1993 al 13/06/1994	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			11/03/1994		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI LUCCA	24/12/2001	20482	13722
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO	20/11/2001	2265/94			
Dal 29/10/1993 al 13/06/1994	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		11/03/1994		
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	AGENZIA DEL TERRITORIO DI LUCCA	24/12/2001	20482	13722
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	AGENZIA DELLE ENTRATE DI MILANO	20/11/2001	2265/94	
Dal 13/06/1994 al 16/11/2006	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>		
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		13/06/1994		
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	AGENZIA DEL TERRITORIO DI LUCCA	02/02/1995	1569	1154
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	AGENZIA DELLE ENTRATE DI LUCCA	10/11/1994	67	1488
Dal 13/06/1994 al 16/11/2006	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>		
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		13/06/1994		
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	AGENZIA DEL TERRITORIO DI LUCCA	02/02/1995	1569	1154
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	AGENZIA DELLE ENTRATE DI LUCCA	10/11/1994	67	1488
Dal 16/11/2006 al 24/10/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA - CESSIONE DI DIRITTI E DIVISIONE</b>		
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	NOTAIO ROBERTO MARTINELLI	16/11/2006	153323	14999
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		AGENZIA DEL TERRITORIO DI LUCCA	24/11/2006	25825	14683
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA ENTRATE DI LUCCA	23/11/2006	7042	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Si segnala che in merito alla successione della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta il [REDACTED] per la quale è stata presentata una denuncia di successione registrata a Milano il 22/06/1989 con il numero 5189 non è stata rilevata la relativa trascrizione.

Agli atti risultano trascritte le seguenti accettazioni tacite di eredità:

- Trascrizione del 12/01/2024 - Reg. Part. 574, Reg. Gen. 739 - a Favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Trascrizione del 12/01/2024 - Reg. Part. 575, Reg. Gen. 740 - a Favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Trascrizione del 12/01/2024 - Reg. Part. 576, Reg. Gen. 741 - a Favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Trascrizione del 12/01/2024 - Reg. Part. 577, Reg. Gen. 742 - a Favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Trascrizione del 12/01/2024 - Reg. Part. 578, Reg. Gen. 743 - a Favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA aggiornate al 23/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Lucca il 11/11/2022  
Reg. gen. 20455 - Reg. part. 14698  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## 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 E1 - Aree agricole della Piana Lucchese -

Art. 26 - Zone E1: Aree agricole della piana lucchese - Disciplina specifica.

1. Nelle zone E1, oltre a quanto definito al precedente art. 25, devono essere osservate le seguenti indicazioni tese alla salvaguardia paesaggistica del territorio ed al mantenimento della diversificazione ecosistemica:

a) deve essere mantenuta la maglia agraria in forme di coltura estensiva e devono essere salvaguardati quegli elementi che caratterizzano la tessitura minuta dei campi tipica della piana lucchese quali fossi, filari e alberi isolati;

b) nella progettazione di qualsiasi nuovo intervento edilizio inerente sia gli edifici che gli annessi e le opere pertinenziali, così come le opere riguardanti il patrimonio edilizio esistente, dovranno essere individuate tipologie architettoniche e localizzative riconducibili a quelle della "corte lucchese" quand'anche rivisitate in chiave moderna.

2. Le aree estrattive sono consentite sulla base della individuazione definita nella tav. 6-13 Una volta dismessal'attività estrattiva, le aree verranno recuperate nell'ambito delle attività rurali, del tempo libero e del turismo, con eventuale trasferimento del settore produttivo ad esso collegate in aree ad esso destinate dal presente R.U..

Le sistemazioni ambientali delle aree di pertinenza dovranno essere realizzate in modo da superare il degrado eomorfologico, il rischio idraulico e idrogeologico, attraverso la conservazione e il ripristino dei sistemi vegetazionali, la valorizzazione di ambiti paesaggistici di pregio, il recupero degli assetti viari poderali e interpoderali e il corretto mantenimento degli alvei dei corsi d'acqua.

3. La progettazione, pur dipendendo strettamente dalle caratteristiche fisico-meccaniche della formazione oggetto di coltivazione, dovrà essere congruente con i caratteri morfologici esterni al perimetro di cava e non dovrà mai prescindere dall'obbiettivo finale del recupero ambientale secondo le caratteristiche della formazione ecologia (ecosistemi naturali o agroecosistemi) prevalente nell'intorno di 1Km misurato dal perimetro di cava. Per questo il progetto di recupero dovrà essere studiato contemporaneamente a quello di coltivazione ed i due dovranno essere reciprocamente congruenti. Dovrà essere sempre garantita la stabilità delle scarpate, sia provvisorie che finali. In ogni fase della coltivazione dovrà essere garantita la corretta regimazione delle acque superficiali, mediante fossi di guardia sul ciglio superiore di coltivazione ed una rete di drenaggio, estesa all'intera area estrattiva, capace di raccogliere le acque dall'intero fronte di cava e dal piazzale e di convogliarle nei ricettori naturali esistenti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

1\_ P.E. 680/1957 presentato per la "costruzione di una casa per civile abitazione"

2\_ Nulla osta esecuzione lavori Edili P.E. 2284/1967 presentato per la "installazione fossa biologica e costruzione nuovo scarico per la fossa biologica e l'acquaio".

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Agli atti risulta presentata la richiesta di Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 1303/1986 del 01/10/1986, prot. 13788, relativa alla "Chiusura parziale del portico per la costruzione di una centrale termica", non rilasciata a causa della mancata presentazione della documentazione integrativa richiesta in data 24/05/1994.

L'unità abitativa, realizzata alla fine degli anni '50, è stata oggetto dei due titoli edilizi sopracitati, ma in occasione dei sopralluoghi sono state rilevate le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato ed autorizzato con il Permesso di Costruire n. 680/1957:

- Nel vano ingresso è stata riscontrata una diversa conformazione della finestra, le cui dimensioni e proporzioni, rilevate in sede di sopralluogo, risultano difformi rispetto a quanto autorizzato;
- Nel vano ripostiglio è stata individuata una scala in legno ed un'apertura nel solaio per l'accesso ai locali sottotetto non abitabili;
- Nel soggiorno è stato rilevato un camino aperto;
- Nel vano "pranzo" è presente una finestra priva della muratura rompi-tratto prevista nel progetto autorizzato con P.E. n. 680/1957;
- Sul fronte sud non è stata rilevata la terrazza autorizzata con P.E. n. 680/1957;
- La scala di accesso alla loggia, posta in corrispondenza dell'ingresso, presenta una conformazione difforme, con un gradino di forma trapezoidale;
- All'interno della resede esclusiva sono stati rilevati manufatti in legno e strutture telonate non autorizzate;
- In corrispondenza della "loggetta" ovest è stata riscontrata la presenza di una centrale termica non autorizzata;
- A causa delle condizioni di manutenzione dell'intera unità immobiliare, non è stato possibile verificare la presenza e l'ubicazione dell'impianto di smaltimento dei liquami previsto nel Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edilizi, P.E. n. 2284/196.

Si precisa, inoltre, che l'elaborato grafico allegato alla P.E. n. 680/1957 risulta privo di quote; le stesse sono state ricavate graficamente e confrontate con i rilievi eseguiti durante i sopralluoghi, non evidenziando incongruenze significative oltre le tolleranze previste dalle normative vigenti.

### **Conclusioni:**

Al fine di regolarizzare lo stato di fatto, così come oggi discusso presso gli uffici tecnici comunali, sarà necessario presentare una SCIA in Sanatoria ed una nuova autorizzazione allo scarico.

I costi sono di seguito stimati.

STIMA SCIA IN SANATORIA ( salvo se diversamente quantificati in sede di lavorazione)

Onorari ( al netto degli accessori di legge che dovranno essere aggiunti)

- Rilievo e ricostruzione grafica dell'unità abitativa € 500,00
- SCIA in Sanatoria € 2.500,00

SPESE E SANZIONI ( salvo se diversamente quantificati in sede di istruttoria)

- diritti di segreteria e varie € 250,00
- Sanzioni minime stimate € 3.000,00

AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO ( salvo se diversamente quantificati in sede di lavorazione)

Onorari ( al netto degli accessori di legge che dovranno essere aggiunti)

- Predisposizione e deposito nuova autorizzazione allo scarico completa di allegati richiesti € 1.200,00
- Relazione geologica € 800,00

\* Sono escluse eventuali opere di adeguamento dell'impianto esistente, valutabile solo a seguito di maggiori indagini e dalle risultanze della relazione geologica.

SPESE

- Diritti di segreteria e varie € 100,00 ( salvo se diversamente quantificati in sede di istruttoria)

TOTALE € 8.350,00 ( oltre accessori di legge su gli onorari)

PRECISAZIONI:

L'iter di regolarizzazione indicato deve essere considerato come una linea guida generale. Gli importi sopra riportati sono stati stimati con attenzione, cercando di valutare al meglio i costi di sanatoria, i quali potrebbero comunque subire variazioni nel corso dell'istruttoria della pratica.

Non sono state rilevate rappresentazioni e/o autorizzazioni relative alla recinzione che vista la tipologia e gli allineamenti con le altre recinzioni limitrofe, potrebbe risalire all'epoca di realizzazione del fabbricato.

Relativamente ai manufatti presenti all'interno della resede, ovvero la casetta in legno e le strutture telonate, si evidenzia che tali elementi risultano privi di titolo autorizzativo e, pertanto, dovranno essere smontati e rimossi. Per questi manufatti è stata presentata l'istanza n. 752/2022, attualmente sospesa dal Comune di Altopascio.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

L'immobile oggetto di procedura si presenta come un unica villetta per civile abitazione, corredato di resede esclusiva. 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 così costituito:



- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - LOCALITA' BIAGIONI, VIA PROVINCIALE VALDINIEVOLE N° 44

Villetta ad uso civile abitazione che si sviluppa al piano terreno e sottotetto non abitabile, libera su quattro lati, posta in Altopascio (LU), Frazione Spianate, Località Biagioni, Via Provinciale Valdinievole n. 44. La villetta è composta da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio, due camere, disimpegno e bagno, corredata da due portici denominati "loggette" e resede in proprietà esclusiva circostante. Dal ripostiglio si accede al sottotetto mediante una scala in legno posta in opera dall'occupante senza le dovute autorizzazioni. L'unità abitativa si presenta in pessimo stato di conservazione. È stato possibile verificare esclusivamente il funzionamento parziale dell'impianto elettrico, mentre non è stato possibile accertare il funzionamento delle altre utenze a causa delle condizioni generali dell'immobile. È stato individuato il contatore dell'acqua collocato sulla recinzione, mentre la villetta non risulta collegata alla rete fognaria. Le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'unità abitativa risalgono presumibilmente alla metà degli anni '80. Le finestre sono dotate di infissi in legno con vetro singolo e oscuranti esterni, tutte in mediocre stato di manutenzione, rendendo necessari interventi di revisione e manutenzione. Il bagno è dotato di sanitari base (lavandino, wc, bidet e vasca), ma necessita di una ristrutturazione completa. L'immobile dispone di un impianto di riscaldamento autonomo alimentato da un dispositivo a pellet; tuttavia, non è stato possibile verificarne il funzionamento. È inoltre presente un impianto di climatizzazione, il cui funzionamento non è stato possibile accertare. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui, come indicato nei titoli edilizi depositati presso il Comune di Altopascio, il fabbricato è dotato di una fossa biologica situata nella resede esclusiva. Tuttavia, non è stata riscontrata né la presenza in loco, né l'autorizzazione allo scarico per tale impianto, se non la sua sola rappresentazione sommaria sugli elaborati grafici allegati al P.E. 2284/1967. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, foglio 11, particella 228, categoria A/3, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale 146 mq e rendita catastale pari a € 668,81, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale e carrabile all'unità immobiliare avviene direttamente dalla Via Provinciale Valdinievole tramite un cancello carrabile, che collega la viabilità pubblica all'area di resede esclusiva. Esiste un secondo accesso, attraverso una viabilità interna (particella 427), che consente l'ingresso alla resede esclusiva mediante un altro cancello carrabile. Si precisa che tale accesso non è menzionato nei titoli di provenienza e sembra costituire una situazione consolidata nel tempo. Descrizione della zona L'immobile è ubicato in una zona periferica del Comune di Altopascio, denominata "Località Biagioni", in un contesto agricolo. Il traffico nella zona è sostenuto, e i parcheggi sono presenti all'interno della resede esclusiva, come precedentemente descritto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 228, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 98.610,00

Nel procedimento estimativo adottato, sono stati accuratamente considerati tutti i pregi e i difetti dell'unità immobiliare, del fabbricato e della zona in cui esso è collocato. Sono state valutate le qualità intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la sua posizione, l'esposizione, la distanza dai servizi primari, nonché la relazione tra domanda e offerta nel mercato immobiliare della zona.

Per determinare il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto, è stato applicato il parametro del valore al metro quadrato. 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 1° semestre del 2024.

Lo stato di conservazione dell'immobile è stato verificato durante il sopralluogo eseguito in data 18 ottobre 2024, durante il quale è stato possibile acquisire elementi utili per individuare il più probabile valore di mercato. Al fine di ottenere una stima il più attendibile possibile rispetto all'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata completata da ricerche atte a verificare la consistenza del bene, nonché da un'indagine di mercato per beni similari nella zona interessata.

Dalle ricerche effettuate è emerso che, nella zona in cui è situato l'immobile in oggetto, non sono state registrate recenti compravendite di unità immobiliari con caratteristiche simili, nonostante l'immobile sia censito nella categoria A/3. L'unità immobiliare si configura, infatti, come un villino singolo sviluppato su un unico piano, dotato di resede esclusiva circostante, e sarà quindi collocato sul mercato immobiliare come tale.

Anche approfondendo la ricerca in tal senso, non sono emerse compravendite recenti. La zona infatti è prevalentemente caratterizzata da fabbricati a schiera di vecchia costruzione e immobili indipendenti di maggiori dimensioni sviluppati su più piani.

Sono stati rilevati annunci di vendita di immobili nella zona di interesse con caratteristiche non paragonabili, ma attraverso tali ricerche è stato possibile individuare un prezzo medio al metro quadrato per immobili indipendenti, corredati di resede esclusiva e in normale stato di conservazione, pari a circa € 1.200,00.

La coerenza delle informazioni raccolte è stata verificata rispetto ai valori medi rilevati dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI (1° semestre 2024) e dal Borsino Immobiliare di zona. Dal confronto è stata rilevata una media dei prezzi al metro quadrato applicati nelle recenti compravendite per immobili simili a quello oggetto di valutazione, avvenute nella macroarea di riferimento.

Considerato lo stato di conservazione complessivamente pessimo dell'unità immobiliare, il piano, la luminosità, l'esposizione, la vista, l'età dell'edificio e la presenza di aree esterne esclusive, si ritiene congruo applicare un prezzo al metro quadrato pari a € 750,00, sviluppando così la seguente valutazione:

- Superficie Esterna Lorda commerciale, complessiva mq 131.48 (commerciale) ad Euro 750,00 €/mq = Euro 98.610,00
- Spese di regolarizzazione delle difformità = Euro 9.750,00 + accessori di legge su gli onorari. Le spese di regolarizzazione sono state così determinate.

#### ONORARI PROFESSIONALI STIMATI

- \* Aggiornamento cartografico € 650,00
  - \* Variazione catastale per corretta rappresentazione dell'unità abitativa, incluso rilievo e grafica € 600,00
  - \* Scia in sanatoria € 3.000 ( al netto degli accessori di legge)
  - \* Autorizzazione allo scarico € 2.000,00
- Totale onorari professionali: € 6.250,00 ( Importi stimati oggetto di revisione o conferma in fase di studio ed istruttoria della pratica edilizia di sanatoria)

#### SPESE STIMATE

- \* Diritti catastali € 250
  - \* Diritti di segreteria oneri e sanzioni € 3.250,00 ( Importi stimati oggetto di revisione o conferma in fase di istruttoria della pratica edilizia di sanatoria)
- Totale costi stimati € 3.500,00

SOMMA = € 6.250,00 + € 3.500,00 = € 9.750,00

VALORE DI MERCATO ( calcolato in quota e diritto di 1/1 al netto degli aggiustamenti) = Euro 98.610,00 - Euro 9.750,00 = Euro 88.860,00

- Riduzione forfettaria del 20% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e della mancanza di garanzia per vizi occulti, come richiesto nel quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione = Euro 88.860,00 x 20% = Euro 17.772,00

- VALORE DI MERCATO (calcolato in quota e diritto di 1/1 al netto degli aggiustamenti) = €uro 88.860,00 - €uro 19.722,00 = €uro 69.138,00 approssimato a €uro 70.000,00  
 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA ALLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA = €uro 70.000 (Settantamila/00).

**DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE**

- \* Consistenza commerciale complessiva unità abitativa: 131,48 mq
- \* Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova : 88.860,00 € approssimato ad € 90.000,00
- \* Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: 70.000,00 €
- \* Data della valutazione 24/10/2024

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Altopascio (LU) - LOCALITA' BIAGIONI, VIA PROVINCIALE VALDINIEVOLE N° 44	131,48 mq	750,00 €/mq	€ 98.610,00	100,00%	€ 98.610,00
Valore di stima:					€ 98.610,00

Valore di stima: € 98.610,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spesa stimata per regolarizzazione difformità	9750,00	€
Altro_Riduzione forfettaria del 20% come richiesto nel quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione	20,00	%

**Valore finale di stima: € 69.138,00** approssimato ad € 70.000,00

**RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Il sottoscritto Geom. Domenico Coviello, in qualità di esperto nominato dal G.E., si riserva circa la possibilità di ottenere una sanatoria urbanistica per le difformità riscontrate. Per quanto riguarda le difformità rilevate è necessario svolgere ulteriori approfondimenti e colloqui con gli uffici competenti. Questi accertamenti potrebbero comportare modifiche all'ipotesi di regolarizzazione attualmente considerata, incluso l'eventuale necessità di eseguire opere edilizie di adeguamento, al momento non quantificabili.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 18/10/2024, è stata rilevata la presenza di una scala in legno all'interno del vano ripostiglio, utilizzata per accedere al sottotetto non abitabile. L'accesso al sottotetto è stato ottenuto tramite un'apertura realizzata nel solaio di copertura. Per tale intervento sarà necessario acquisire il

parere di uno strutturista e, qualora necessario, eseguire eventuali opere di consolidamento strutturale.

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 25/10/2024

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita-Cessione di diritti e divisione Notaio Martinelli Roberto di Altopascio del 16/11/2006 rep. 153323 (Aggiornamento al 24/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Note di trascrizione successioni (Aggiornamento al 24/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile CATASTO FABBRICATI (Aggiornamento al 24/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Comune di Altopascio foglio 11 p.lla 228 (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Altopascio fg. 11 p.lla 228 (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Estratto satellitare (Aggiornamento al 24/10/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Estratto CTR (Aggiornamento al 24/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Sovrapposizione vista satellitare - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 24/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto dal registro di matrimonio del debitore (Aggiornamento al 22/03/2024)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Titoli edilizi (Aggiornamento al 24/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco delle Formalità, nota pignoramento e note accettazioni tacite (Aggiornamento al 24/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Schema difformità urbanistiche e catastali rilevate (Aggiornamento al 24/10/2024)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - LOCALITA' BIAGIONI, VIA PROVINCIALE VALDINIEVOLE N° 44

Villetta ad uso civile abitazione che si sviluppa al piano terreno e sottotetto non abitabile, libera su quattro lati, posta in Altopascio (LU), Frazione Spianate, Località Biagioni, Via Provinciale Valdinievole n. 44. La villetta è composta da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio, due camere, disimpegno e bagno, corredata da due portici denominati "loggette" e resede in proprietà esclusiva circostante. Dal ripostiglio si accede al sottotetto mediante una scala in legno posta in opera dall'occupante senza le dovute autorizzazioni. L'unità abitativa si presenta in pessimo stato di conservazione. È stato possibile verificare esclusivamente il funzionamento parziale dell'impianto elettrico, mentre non è stato possibile accertare il funzionamento delle altre utenze a causa delle condizioni generali dell'immobile. È stato individuato il contatore dell'acqua collocato sulla recinzione, mentre la villetta non risulta collegata alla rete fognaria. Le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'unità abitativa risalgono presumibilmente alla metà degli anni '80. Le finestre sono dotate di infissi in legno con vetro singolo e oscuranti esterni, tutte in mediocre stato di manutenzione, rendendo necessari interventi di revisione e manutenzione. Il bagno è dotato di sanitari base (lavandino, wc, bidet e vasca), ma necessita di una ristrutturazione completa. L'immobile dispone di un impianto di riscaldamento autonomo alimentato da un dispositivo a pellet; tuttavia, non è stato possibile verificarne il funzionamento. È inoltre presente un impianto di climatizzazione, il cui funzionamento non è stato possibile accertare. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui, come indicato nei titoli edilizi depositati presso il Comune di Altopascio, il fabbricato è dotato di una fossa biologica situata nella resede esclusiva. Tuttavia, non è stata riscontrata né la presenza in loco, né l'autorizzazione allo scarico per tale impianto, se non la sua sola rappresentazione sommaria sugli elaborati grafici allegati al P.E. 2284/1967. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, foglio 11, particella 228, categoria A/3, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale 146 mq e rendita catastale pari a € 668,81, intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'accesso pedonale e carrabile all'unità immobiliare avviene direttamente dalla Via Provinciale Valdinievole tramite un cancello carrabile, che collega la viabilità pubblica all'area di resede esclusiva. Esiste un secondo accesso, attraverso una viabilità interna (particella 427), che consente l'ingresso alla resede esclusiva mediante un altro cancello carrabile. Si precisa che tale accesso non è menzionato nei titoli di provenienza e sembra costituire una situazione consolidata nel tempo. Descrizione della zona L'immobile è ubicato in una zona periferica del Comune di Altopascio, denominata "Località Biagioni", in un contesto agricolo. Il traffico nella zona è sostenuto, e i parcheggi sono presenti all'interno della resede esclusiva, come precedentemente descritto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 228, 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 E1 - Aree agricole della Piana Lucchese - Art. 26 - Zone E1: Aree agricole della piana lucchese - Disciplina specifica. 1. Nelle zone E1, oltre a quanto definito al precedente art. 25, devono essere osservate le seguenti indicazioni tese alla salvaguardia paesaggistica del territorio ed al mantenimento della diversificazione ecosistemica: a) deve essere mantenuta la maglia agraria in forme di coltura estensiva e devono essere salvaguardati quegli elementi che caratterizzano la tessitura minuta dei campi tipica della piana lucchese quali fossi, filari e alberi isolati; b) nella progettazione di qualsiasi nuovo intervento edilizio inerente sia gli edifici che gli annessi e le opere pertinenziali, così come le opere riguardanti il patrimonio edilizio esistente, dovranno essere individuate tipologie architettoniche e localizzative riconducibili a quelle della "corte lucchese" quand'anche rivisitate in chiave moderna. 2. Le aree estrattive sono consentite sulla base della

individuazione definita nella tav. 6-13 Una volta dismessal'attività estrattiva, le aree verranno recuperate nell'ambito delle attività rurali, del tempo libero e del turismo, con eventuale trasferimento del settore produttivo ad esso collegate in aree ad esso destinate dal presente R.U.. Le sistemazioni ambientali delle aree di pertinenza dovranno essere realizzate in modo da superare il degrado eomorfologico, il rischio idraulico e idrogeologico, attraverso la conservazione e il ripristino dei sistemi vegetazionali, la valorizzazione di ambiti paesaggistici di pregio, il recupero degli assetti viari poderali e interpoderali e il corretto mantenimento degli alvei dei corsi d'acqua. 3. La progettazione, pur dipendendo strettamente dalle caratteristiche fisico-meccaniche della formazione oggetto di coltivazione, dovrà essere congruente con i caratteri morfologici esterni al perimetro di cava e non dovrà mai prescindere dall'obbiettivo finale del recupero ambientale secondo le caratteristiche della formazione ecologia (ecosistemi naturali o agroecosistemi) prevalente nell'intorno di 1Km misurato dal perimetro di cava. Per questo il progetto di recupero dovrà essere studiato contemporaneamente a quello di coltivazione ed i due dovranno essere reciprocamente congruenti. Dovrà essere sempre garantita la stabilità delle scarpate, sia provvisorie che finali. In ogni fase della coltivazione dovrà essere garantita la corretta regimazione delle acque superficiali, mediante fossi di guardia sul ciglio superiore di coltivazione ed una rete di drenaggio, estesa all'intera area estrattiva, capace di raccogliere le acque dall'intero fronte di cava e dal piazzale e di convogliarle nei ricettori naturali esistenti.

**Prezzo base d'asta: € 69.138,00** approssimato ad € 70.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 251/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.138,00 approssimato ad € 70.000,00**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Altopascio (LU) - LOCALITA' BIAGIONI, VIA PROVINCIALE VALDINIEVOLE N° 44		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 228, Categoria A3	<b>Superficie</b>	131,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità abitativa, unitamente alla resede di pertinenza esclusiva circostante, risulta, nonostante l'attuale stato di occupazione (rilevato durante il sopralluogo del 18/10/2024), in pessimo stato di conservazione. Tale valutazione emerge dalla presenza di evidenti segni di deterioramento sia a livello edilizio che impiantistico. In particolare, gli impianti e le utenze essenziali (luce, acqua e gas) appaiono parzialmente scollegati, compromettendo così la piena funzionalità dell'immobile. Inoltre, sono stati rilevati diversi elementi danneggiati, sia interni che esterni, tra cui porte e finestre, che necessitano di interventi di ripristino e manutenzione. Questo stato di degrado complessivo incide negativamente sia sulla sicurezza che sull'abitabilità dell'immobile, compromettendo anche la corretta fruizione degli spazi e degli impianti presenti. Pertanto, si rende indispensabile una valutazione più approfondita e interventi di manutenzione straordinaria volti a ristabilire le condizioni minime di sicurezza, salubrità e funzionalità richieste per una regolare destinazione d'uso residenziale.		
<b>Descrizione:</b>	Villetta ad uso civile abitazione che si sviluppa al piano terreno e sottotetto non abitabile, libera su quattro lati, posta in Altopascio (LU), Frazione Spianate, Località Biagioni, Via Provinciale Valdinievole n. 44. La villetta è composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio, due camere, disimpegno e bagno, corredata da due portici denominati "loggette" e resede in proprietà esclusiva circostante. Dal ripostiglio si accede al sottotetto mediante una scala in legno posta in opera dall'occupante senza le dovute autorizzazioni. L'unità abitativa si presenta in pessimo stato di conservazione. È stato possibile verificare esclusivamente il funzionamento parziale dell'impianto elettrico, mentre non è stato possibile accertare il funzionamento delle altre utenze a causa delle condizioni generali dell'immobile. È stato individuato il contatore dell'acqua collocato sulla recinzione, mentre la villetta non risulta collegata alla rete fognaria. Le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'unità abitativa risalgono presumibilmente alla metà degli anni '80. Le finestre sono dotate di infissi in legno con vetro singolo e oscuranti esterni, tutte in mediocre stato di manutenzione, rendendo necessari interventi di revisione e manutenzione. Il bagno è dotato di sanitari base (lavandino, wc, bidet e vasca), ma necessita di una ristrutturazione completa. L'immobile dispone di un impianto di riscaldamento autonomo alimentato da un dispositivo a pellet; tuttavia, non è stato possibile verificarne il funzionamento. È inoltre presente un impianto di climatizzazione, il cui funzionamento non è stato possibile accertare. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui, come indicato nei titoli edilizi depositati presso il Comune di Altopascio, il fabbricato è dotato di una fossa biologica situata nella resede esclusiva. Tuttavia, non è stata riscontrata né la presenza in loco, né l'autorizzazione allo scarico per tale impianto, se non la sua sola rappresentazione sommaria sugli elaborati grafici allegati al P.E. 2284/1967. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, foglio 11, particella 228, categoria A/3, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale 146 mq e rendita catastale pari a € 668,81, intestato a **** Omissis ****. L'accesso pedonale e carrabile all'unità immobiliare avviene direttamente dalla Via Provinciale Valdinievole tramite un cancello carrabile, che collega la viabilità pubblica all'area di resede esclusiva. Esiste un secondo accesso, attraverso una viabilità interna (particella 427), che consente l'ingresso alla resede esclusiva mediante un altro cancello carrabile. Si precisa che tale accesso non è menzionato nei titoli di provenienza e sembra costituire una situazione consolidata nel tempo. Descrizione della zona L'immobile è ubicato in una zona periferica del Comune di Altopascio, denominata "Località Biagioni", in un contesto agricolo. Il traffico nella zona è sostenuto, e i parcheggi sono presenti all'interno della resede esclusiva, come precedentemente descritto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile alla data di sopralluogo del 18/10/2024 risultava occupato dall'ex coniuge del debitore, signora **** Omissis ****2529 reg.gen del 2021## con la quale l'attuale occupante si vede assegnare la		

casa coniugale.