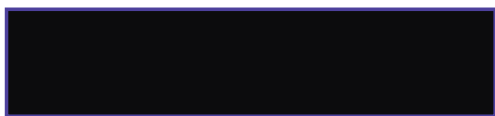


TRIBUNALE DI LUCCA

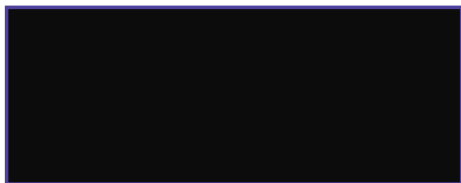
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lazzari Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2025 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra	12
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1.....	13



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra	19
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1.....	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1.....	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2025 del R.G.E.....	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.792,00	29



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1.....	30
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra	30



INCARICO

All'udienza del 08/09/2025, il sottoscritto Geom. Lazzari Stefano, con studio in Via della Chiesa XXI, 267 - 55100 - Lucca (LU), email stefanolazzari1967@gmail.com, PEC stefano.lazzari@geopec.it, Tel. 3476909546, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2025 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 F.lli Rosselli n.25, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO 1

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo sul lato nord, al quale si accede tramite ingresso a comune posto sulla via F. Rosselli n. 25. Tale appartamento è corredato di locale a uso cantina/ripostiglio al piano seminterrato accessibile dal vano scale condominiale. L'appartamento al suo interno è così composto: Sala corredata da piccolo terrazzo, cucina, bagno, disimpegno, due camere, terrazzo sul lato nord-est collegato con le camere, e locale a uso scantinato nel piano seminterrato. Fa parte inoltre della suddetta unità immobiliare, la quota proporzionale di comproprietà su tutte le parti ed i servizi del fabbricato, che ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, sono di ragione condominiale ed in particolare i beni comuni non censibili di seguito indicati al capitolo "PARTI COMUNI".

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO TERRA

Posto auto scoperto di proprietà esclusiva ubicato nella corte esterna.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO 1

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

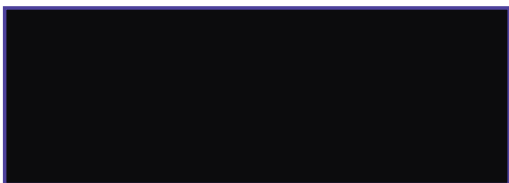
BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO 1


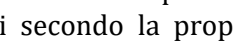

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

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

- 

Si precisa che dall'atto di provenienza ai rogiti del notaio Manuele Stella di Lucca del 10.11.2017 rep. 881, risulta quanto segue:

"I regimi e i vincoli matrimoniali o previsti dalla l. n 76 del 2016 sono stati dichiarati dalle parti. I signori  confermano di essere tra loro coniugati secondo la propria legge nazionale e concordemente confermano e convengono che i loro rapporti patrimoniali siano regolati dalla legge dello Stato Italiano. Agli effetti della legge 151/75 e stante quanto sopra la signora  dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor , secondo la legge nazionale italiana, e precisa che il bene in oggetto non entra a far parte della comunione legale dei beni, essendo



stato acquistato con il ricavato della vendita di beni personali. Contestualmente il signor [REDACTED], presente all'atto, dichiara a sua volta e conferma che i beni in oggetto non entrano a far parte della comunione per i motivi sopra dichiarati."

Infine, il sottoscritto C.T.U. ha fatto accesso all'Ufficio Civile del Comune di Altopascio per richiedere l'estratto dell'Atto di Matrimonio della debitrice sig.ra [REDACTED], tuttavia non risulta trascritto presso il suddetto Comune (vedi Allegato 11).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO TERRA

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Si precisa che dall'atto di provenienza ai rogiti del notaio Manuele Stella di Lucca del 10.11.2017 rep. 881, risulta quanto segue:

"I regimi e i vincoli matrimoniali o previsti dalla l. n 76 del 2016 sono stati dichiarati dalle parti. I signori [REDACTED] confermano di essere tra loro coniugati secondo la propria legge nazionale e concordemente confermano e convengono che i loro rapporti patrimoniali siano regolati dalla legge dello Stato Italiano. Agli effetti della legge 151/75 e stante quanto sopra la signora [REDACTED] dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor [REDACTED], secondo la legge nazionale italiana, e precisa che il bene in oggetto non entra a far parte della comunione legale dei beni, essendo stato acquistato con il ricavato della vendita di beni personali. Contestualmente il signor [REDACTED] presente all'atto, dichiara a sua volta e conferma che i beni in oggetto non entrano a far parte della comunione per i motivi sopra dichiarati."

Infine, il sottoscritto C.T.U. ha fatto accesso all'Ufficio Civile del Comune di Altopascio per richiedere l'estratto dell'Atto di Matrimonio della debitrice [REDACTED] tuttavia non risulta trascritto presso il suddetto Comune (vedi Allegato 11).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO 1

Vi confinano:

-quanto all'appartamento al piano primo sul lato Nord-Ovest con colonna d'aria prospiciente la resede del fabbricato condominiale di ex proprietà dell' Immobiliare F.T. S.N.C.; sul lato Nord-Est con colonna d'aria prospiciente la resede esclusiva dell'unità sottostante contraddistinta con il sub 14; sul lato Sud - Ovest con unità immobiliare contraddistinta con il sub. 17 lettera "A" e vano scale condominiale; e sul lato Sud - Est con colonna d'aria prospiciente la resede a comune dell'unità sottostante contraddistinta con il sub. 16 e unità immobiliare contraddistinta con il sub. 17 lettera "A", salvo se altri o più recenti confini;

-quanto al locale a uso cantina/ripostiglio al piano seminterrato sul lato Nord - Ovest con ex beni Immobiliare F.T. S.N.C.; lato Nord-Est e Sud - Est con locale cantina dell'unità soprastante contraddistinto con il sub. 15; sul lato Sud - Ovest con vano scale condominiale e corridoio a comune dei sub. 17 e 19 contraddistinto con il sub.



21, salvo se altri o più recenti confini.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO TERRA

Vi confinano:

quanto al posto auto mappale 399 sub 16, mappale 1150 sub 2, 398 sub 19 e 399 sub 14, salvo se altri o più recenti confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,06 mq	81,10 mq	1	81,10 mq	3,05 m	1
Cantina	27,71 mq	31,50 mq	0,30	9,45 mq	2,18 m	S1
Terrazza	31,14 mq	31,14 mq	0,25	7,79 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				98,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO 1



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/2003 al 24/11/2003		Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 399, Sub. 19 Categoria A3 Cl.5, Cons. VANI 5 Rendita € 400,25 Piano S1-1
Dal 24/11/2003 al 10/11/2017		Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 399, Sub. 19 Categoria A3 Cl.5, Cons. VANI 5 Rendita € 400,25 Piano S1-1
Dal 10/11/2017 al 25/10/2025		Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 399, Sub. 19 Categoria A3 Cl.5, Cons. VANI 5 Superficie catastale Totale: 97 m ² Totale: escluse aree scoperte 89 m ² mq Rendita € 400,25 Piano S1-1

Ai fini della continuità catastale si precisa:

- il mappale 399 sub 19 deriva dal mappale 399 subalterni 10, 11, 13 e mappale 400 a seguito di denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento e fusione del 12 novembre 2003 n. 14899.1/2003, protocollo n. 237214;
- il mappale 399 subalterni 8, 9, 10, 11, 12, 13 e mappale 400 derivano dal mappale 399 subalterni 4, 5, 6 e 7 a seguito di denuncia di variazione per ristrutturazione - frazionamento e fusione - variazione toponomastica del 18 settembre 2000 n. 4299.1/2000, protocollo n. 183487;
- i mappali 399 sub 4, 399 sub 5, 399 sub 6 e 399 sub 7 derivano dai mappali 399 sub 1, 399 sub 2 e 399 sub 3 a seguito di denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 30 luglio 1986 n. 11578/1986 in atti dal 26 giugno 1998;
- i mappali 399 sub 1, 399 sub 2 e 399 sub 3 derivano dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

Al catasto terreni:

- il mappale 399 risulta ente urbano di mq. 558 e comprende i mappali 1101, 572 a seguito di tipo Mappale e Tabella di Variazione del 3 agosto 2000 n. 1672.1/2000, protocollo n. 101353.
- il mappale 1101 deriva dal Mappale 400 a seguito di Tipo di Frazionamento del 3 agosto 2000 n. 1672.1/2000, protocollo n. 101353;
- i mappali 339, 400 e 572 derivano dall'impianto meccanografico del 15 maggio 1975.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/2017 al 10/11/2017		Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1150, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.13 Superficie catastale Totale: 15 m ² mq Rendita € 36,26 Piano Terra
Dal 10/11/2017 al 25/10/2025		Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1150, Sub. 1



	Proprieta' 1/1 Regime: bene personal	Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.13 Superficie catastale Totale: 15 m ² mq Rendita € 36,26 Piano Terra
--	--------------------------------------	--

Ai fini della continuità catastale si precisa che:

- il mappale 1150 sub 1 deriva dai mappali 1167, 1150 e 1151 a seguito di denuncia di variazione per frazionamento e fusione con cambio di destinazione del 19 luglio 2017 n. 11472.1/2017, in atti dal 20 luglio 2017, protocollo n. LU0073766.
- i mappali 1150 e 1151 derivano dal mappale 1100 sub 2 a seguito di denuncia di variazione per divisione del 12 novembre 2003 n. 14900.1/2003, protocollo n. 237260;
- il mappale 1100 sub 2 deriva da denuncia di variazione per unità afferenti edificate su arre di corte del 18 settembre 2000 n. 1530.1/2000, protocollo n. 183521;
- il mappale 1167 deriva dal mappale 398 sub 17 graffato con il mappale 400 sub 2 a seguito di denuncia di variazione per divisione del 2 agosto 2004 n. 9333.1/2004, protocollo n. LU0129531;
- il mappale 398 sub 17 graffato con il mappale 400 sub 2 deriva dai mappali 398 sub 4 e 400 sub 1 a seguito di denuncia di variazione per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione e frazionamento del 20 luglio 2004 n. 8875.1/2004, protocollo n. LU0123068;
- il mappale 398 sub 4 deriva dal mappale 398 sub 3 a seguito di denuncia di variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 18 settembre 2000 n. 4301.1/2000, protocollo n. 183606.

Al catasto terreni:

- il mappale 1150 risulta ente urbano di mq. 41 e comprende i mappali 1151 e 1167 a seguito di tipo mappale del 13 luglio 2017 n. 71839.1/2017, protocollo n. LU0071839;
- i mappali 1150 e 1151 derivano dal mappale 1100 a seguito di Tipo di Frazionamento del 18 agosto 2003 n. 6551./2003, protocollo n. 164867;
- il mappale 1100 deriva dal mappale 400 a seguito di Tipo di Frazionamento e tipo mappale del 3 agosto 2000 n. 1672.1/2000, protocollo n. 101353;
- il mappale 1167 deriva dal mappale 398 a seguito di Tipo Mappale del 23 luglio 2004 n. 125181.1/2004, protocollo n. LU0125181;
- il mappale 398 comprende il mappale 1149 a seguito di Tipo Mappale del 19 maggio 2004 n. 86517.1/2004, protocollo n. LU0086517; comprende il mappale 1099 a seguito di Tabella di variazione del 3 agosto 2000 n. 1672.1/2000, protocollo n. 101353; comprende il mappale 401 e parte del mappale 400 a seguito di Tipo Mappale del 30 luglio 1986 n. 11576.1/1986, in atti dal 19 aprile 2000, protocollo n. 71845;
- il mappale 398 deriva dall'impianto meccanografico del 15 maggio 1975;
- il mappale 1149 deriva dal mappale 400 a seguito di Tipo di Frazionamento del 18 agosto 2003 n. 6551./2003, protocollo n. 164867;
- il mappale 1099 deriva dal mappale 400 a seguito di Tipo di Frazionamento e tipo mappale del 3 agosto 2000 n. 1672.1/2000, protocollo n. 101353;
- i mappali 400 e 401 derivano dall'impianto meccanografico del 15 maggio 1975.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	399	19		A3	5	VANI 5	Totale: 97 m ² Totale:esl use aree scoperte 89 m ² mq	400,25 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	1150	1		C6	1	mq.13	Totale: 15 m ² mq	36,26 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO 1

LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui appresso: Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole. Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento,



abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli. Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto. Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo. Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti nei gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia. Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge. Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari. Non sono state effettuate 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) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Si precisa infine che per le U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario .

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO TERRA

LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui appresso: Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole. Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

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



immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge. Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari. Non sono state effettuate 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) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Si precisa infine che per le U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario .

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO 1

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO TERRA

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO 1

L'appartamento ha uno stato conservativo buono, tenuto conto del periodo di ristrutturazione, risalente all'anno 2003, da un esame sommario l'immobile non presenta problemi di stabilità, sia le murature portanti, sia i solai non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO TERRA

Lo stato conservativo del posto auto scoperto è nella norma.

PARTI COMUNI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO 1

Dall'atto di provenienza si rileva quanto segue: "Nella presente vendita è compresa la quota proporzionale di proprietà su tutte le parti ed i servizi del fabbricato che ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, sono di ragione condominiale ed in particolare rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel Foglio di mappa 24 mappali:

- 399 sub. 20, via Fratelli Rosselli n. 25, piani seminterrato e terra, bene comune non censibile a servizio dei subalterni 17, 18, 19 e 21 del mappale 399 - quanto al vano scale;
- 399 sub. 21, via Fratelli Rosselli n. 25, piano seminterrato, bene comune non censibile a servizio dei subalterni 17 e 19 del mappale 399 - quanto al corridoio piano seminterrato."

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO TERRA

Non si rilevano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO 1

Dall'atto di provenienza ai rogiti del notaio Stella del 10/11/2017 rep. 881 si rileva che nell'atto di permuta, costituzione di servitù e rinuncia, ai rogiti del Notaio Maurizio Novelli, di Lucca, del 13 settembre 2004, Repertorio n 241267/8038, regolarmente registrato a Lucca e trascritto a Lucca il dì 1 ottobre 2004 ai numeri 10729, 10730 e 10731 del registro particolare, è stata costituita servitù di passo carraio e pedonale e servitù di interrimento di impianti tecnologici e scarichi, a carico del fondo servente mappali 398 sub 19 graffato con il mappale 400 sub 3 ed a favore del fondo dominante mappali 1150, 1151 e 1167 e che la servitù di cui sopra è stata costituita in modifica e sostituzione della servitù costituita con atto ai rogiti del Notaio Maurizio Novelli, di Lucca, del 24 novembre 2003, Repertorio n. 226715.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO TERRA

Dall'atto di provenienza ai rogiti del notaio Stella del 10/11/2017 rep. 881 si rileva che nell'atto di permuta, costituzione di servitù e rinuncia, ai rogiti del Notaio Maurizio Novelli, di Lucca, del 13 settembre 2004, Repertorio n 241267/8038, regolarmente registrato a Lucca e trascritto a Lucca il dì 1 ottobre 2004 ai numeri 10729, 10730 e 10731 del registro particolare, è stata costituita servitù di passo carraio e pedonale e servitù di interrimento di impianti tecnologici e scarichi, a carico del fondo servente mappali 398 sub 19 graffato con il mappale 400 sub 3 ed a favore del fondo dominante mappali 1150, 1151 e 1167 e che la servitù di cui sopra è stata costituita in modifica e sostituzione della servitù costituita con atto ai rogiti del Notaio Maurizio Novelli, di Lucca, del 24 novembre 2003, Repertorio n. 226715.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO 1

L'appartamento ha una esposizione nord, ovest, altezza interna utile mt. 3,05 circa, è pavimentato in mattonelle di ceramica o simili. Il bagno è rivestito da mattonelle in ceramica e dotato di sanitari, lavandino e doccia. Gli infissi esterni sono in legno con vetro termico e avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tamburato,



l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è formato da una caldaia murale a gas metano posta in cucina che alimenta radiatori in ghisa. L'esecutata ha riferito che l'abitazione è allacciata alla pubblica fognatura e al pubblico acquedotto. Non sono stati prodotti né i certificati di conformità relativi agli impianti, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO TERRA

Trattasi di un posto auto scoperto su corte esterna, completamente pavimentata con pezzame di pietra di porfido e granito.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO 1

L'immobile risulta occupato al momento del sopralluogo dall'esecutata [REDACTED] dove risulta risiedere con la propria famiglia composta dal marito [REDACTED] figli [REDACTED].

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO TERRA

L'unità risulta occupata al momento del sopralluogo dall'esecutata [REDACTED] e dalla propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2000 al 10/11/2017	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Novelli, di Lucca	24/11/2003	226715	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LUCCA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	27/11/2003	21016	14020



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/2017 al 25/10/2025		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Manuele Stella di Lucca	10/11/2017	881	725
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LUCCA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	16/11/2017	17639	12493
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Lucca	15/11/2017	8602	serie 1T

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2000 al 10/11/2017		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Novelli, di Lucca	24/11/2003	226715	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LUCCA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	27/11/2003	21016	14020
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/2017 al 25/10/2025		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Manuele Stella di Lucca	10/11/2017	881	725
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Ufficio Provinciale di LUCCA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	16/11/2017	17639	12493
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 25/10/2024
Reg. gen. 17837 - Reg. part. 2333
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 63.844,00
Rogante: Tribunale di Livorno
Data: 22/10/2024
N° repertorio: 1009/2024

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Lucca il 28/03/2025
Reg. gen. 4920 - Reg. part. 3804
Quota: 1/1
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Dal quadro D della nota di trascrizione del pignoramento risulta quanto segue: IL PIGNORAMENTO SI ESTENDE FINO ALLA SOMMA DI EURO 92.562,76, IN PARTE CAPITALE ED INTERESSI, COMPETENZE PROFESSIONALI E SPESE SUCCESSIVE O CCORRENDE COME DA ATTO DI PRECETTO DEL 11.02.2025. IL SIGNOR [REDACTED] ELEGGE DOMICILIO IN CECINA PIAZZA DELLA CHIESA, 1B PRESSO E NELLO STUDIO DELL'AVVOCATO FRONGILLO ANTONIO CHE LO RAPPRESENTA E DIFENDE. CON ESONERO PER IL CONSERVATORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LUCCA DA OGNI RESPONSABILITA'.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO TERRA



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 25/10/2024

Reg. gen. 17837 - Reg. part. 2333

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 63.844,00

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 22/10/2024

N° repertorio: 1009/2024

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Lucca il 28/03/2025

Reg. gen. 4920 - Reg. part. 3804

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Dal quadro D della nota di trascrizione del pignoramento risulta quanto segue: IL PIGNORAMENTO SI ESTENDE FINO ALLA SOMMA DI EURO 92.562,76, IN PARTE CAPITALE ED INTERESSI, COMPETENZE PROFESSIONALI E SPESE SUCCESSIVE O CCORRENDE COME DA ATTO DI PRECETTO DEL 11.02.2025. IL SIGNOR [REDACTED] ELEGGE DOMICILIO IN CECINA PIAZZA DELLA CHIESA, 1B PRESSO E NELLO STUDIO DELL'AVVOCATO FRONGILLO ANTONIO CHE LO RAPPRESENTA E DIFENDE. CON ESONERO PER IL CONSERVATORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LUCCA DA OGNI RESPONSABILITA'.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO 1

Nel Regolamento Urbanistico Vigente del Comune di Altopascio, l'immobile di cui fa parte l'abitazione oggetto della presente perizia, ricade in 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 "saturo", 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 "saturo", 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 (saturo), 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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO TERRA

Nel Regolamento Urbanistico Vigente del Comune di Altopascio, l'immobile e la corte esterna di cui fa parte il posto auto oggetto della presente perizia, ricade in 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 "saturo", 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 "saturo", 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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO 1

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

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione oggetto di perizia è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 (precisamente con Autorizzazione a costruire n. 721 rilasciata dal Comune di Altopascio il 2 settembre 1957 e successiva variante per sopraelevazione n. 742 del 16 dicembre 1957).

Successivamente a tale data non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione, autorizzazione, permesso di costruire, denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, ad eccezione:

- Concessione Edilizia n. 177 rilasciata dal Comune di Altopascio in data 30 dicembre 1981, relativa alla costruzione di porzione di recinzione a Sud del fabbricato;
- Concessione Edilizia di cui alla Pratica edilizia n. 247 rilasciata dal Comune di Altopascio del 1983, relativa alla pavimentazione esterna dell'accesso carrabile posto sulla via L. da Vinci;
- Autorizzazione Edilizia n. 162 rilasciata dal Comune di Altopascio in data 29 luglio 1993, relativa alla ristrutturazione del manto di copertura del fabbricato;
- Autorizzazione Edilizia a parziale sanatoria n. 35 rilasciata dal Comune di Altopascio, in data 3 agosto 2000, relativa alla sanatoria di differenze interne, prospettiche e alla recinzione di pertinenza e successive Variante in corso d'opera, Prot. n. 04483 del 9 marzo 2002;
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Altopascio, Prot. 022781 del dì 11 novembre 2000, relativa al progetto di frazionamento di due unità immobiliari in tre unità e successiva Variante di fine lavori e conformità finale Prot. n. 23031 del dì 11 novembre 2003;
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Altopascio Prot. 14833 del 13 luglio 2004, relativa al



riposizionamento di parcheggio pertinenziale a corredo delle unità immobiliari;

- Attestazione di Abitabilità - Agibilità N. 78 presentata al Comune di Altopascio in data 18 febbraio 2002 Prot. 04484 del 9 marzo 2002;

Successivamente a seguito di alcune difformità interne ed esterne all'interno fabbricato che hanno interessato tutte le unità immobiliari in esso compreso, è stata presentata una richiesta di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della L.R. 65/2014, Prot. n. 13529 il 24 maggio 2016, Pratica Edilizia n. 473/2016, a seguito della quale è stato rilasciato il seguente titolo da parte dei competenti uffici del Comune di Altopascio:

Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 473/2016 ai sensi dell'Art. 209 della L.R. 65/2014, previo pagamento di sanzione pecuniaria, ai sensi della determinazione n. 339 del 17 maggio 2006 di Euro 1.032,00 (milletrentadue virgola zero zero), pagata tramite bonifico bancario in data 10 maggio 2017, Ordinante: Eredità giacente [REDACTED] - Cro numero: 0000028632053911482480024800IT.

Successivamente a quanto sopra non sono stati posti in essere interventi edilizi tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzatori neppure in sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Per quanto attiene all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, nell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Stella del 10/11/2017 rep. 881, si rileva, allegato, un Attestato di prestazione energetica, del 27 ottobre 2017 con validità fino al 31 dicembre 2017 redatto dall'Ingegnere Wanier Palmerini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lucca al n. A1959 ed inviato alla regione tramite il portale Apaci in data 27 ottobre 2017, protocollo n. 0516671, dal quale risulta che l'immobile in oggetto appartiene alla classe energetica "G".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO TERRA

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

Il posto auto, è stato oggetto di costituzione e rappresentazione nei seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Altopascio, Prot. 022781 del dì 11 novembre 2000, relativa al progetto di frazionamento di due unità immobiliari in tre unità e successiva Variante di fine lavori e conformità finale Prot. n. 23031 del dì 11 novembre 2003;

- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Altopascio Prot. 14833 del 13 luglio 2004, relativa al riposizionamento di parcheggio pertinenziale a corredo delle unità immobiliari;

Successivamente a quanto sopra non sono stati posti in essere interventi edilizi tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzatori.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO 1

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

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

Dall'atto di provenienza ai rogiti del notaio Manuele stella di Lucca del 10.11.2017 rep. 881, si rileva quanto segue:

"La parti contraenti dichiarano e si danno reciprocamente atto che in ordine alle aree esterne, di proprietà del fabbricato confinante identificate come beni comuni non censibili, al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, contraddistinte con il mappale 398 sub. 19 unito con il mappale 400 sub. 3 a comune dei sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 21 è stata costituita servitù attiva di passo carraio con qualsiasi mezzo e pedonale e servitù di interrimento di impianti tecnologici e scarichi liquidi da parte del fondo servente (fabbricato confinante) da parte della Società [REDACTED] a favore al fondo dominante [REDACTED], costituita con atto di permuta e costituzione di servitù del Notaio Maurizio Novelli del 13 settembre 2004, Repertorio n. 241.267/8.038 meglio infra descritto. Inoltre, dichiarano e si danno reciprocamente atto le parti contraenti, che in ordine al B.C.N.C. Mappale 399 sub. 16 (comune ai sub 14 e 15) in corrispondenza dell'ingresso carrabile sulla via L. Da Vinci risulta una porzione di terreno del mappale confinante 396 di altra proprietà sulla quale grava servitù di passo."

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO TERRA

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

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

Dall'atto di provenienza ai rogiti del notaio Manuele stella di Lucca del 10.11.2017 rep. 881, si rileva quanto segue:

"La parti contraenti dichiarano e si danno reciprocamente atto che in ordine alle aree esterne, di proprietà del fabbricato confinante identificate come beni comuni non censibili, al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, contraddistinte con il mappale 398 sub. 19 unito con il mappale 400 sub. 3 a comune dei sub. 7, 8, 9,



10, 11, 12, 13 e 21 è stata costituita servitù attiva di passo carraio con qualsiasi mezzo e pedonale e servitù di interrimento di impianti tecnologici e scarichi liquidi da parte del fondo servente (fabbricato confinante) da parte della Società [REDACTED], a favore al fondo dominante [REDACTED], costituita con atto di permuta e costituzione di servitù del Notaio Maurizio Novelli del 13 settembre 2004, Repertorio n. 241.267/8.038 meglio infra descritto. Inoltre, dichiarano e si danno reciprocamente atto le parti contraenti, che in ordine al B.C.N.C. Mappale 399 sub. 16 (comune ai sub 14 e 15) in corrispondenza dell'ingresso carrabile sulla via L. Da Vinci risulta una porzione di terreno del mappale confinante 396 di altra proprietà sulla quale grava servitù di passo."

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 F.lli Rosselli n.25, piano 1
Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo sul lato nord, al quale si accede tramite ingresso a comune posto sulla via F. Rosselli n. 25. Tale appartamento è corredato di locale a uso cantina/ripostiglio al piano seminterrato accessibile dal vano scale condominiale. L'appartamento al suo interno è così composto: Sala corredata da piccolo terrazzo, cucina, bagno, disimpegno, due camere, terrazzo sul lato nord-est collegato con le camere, e locale a uso scantinato nel piano seminterrato. Fa parte inoltre della suddetta unità immobiliare, la quota proporzionale di comproprietà su tutte le parti ed i servizi del fabbricato, che ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, sono di ragione condominiale ed in particolare i beni comuni non censibili di seguito indicati al capitolo "PARTI COMUNI".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 399, Sub. 19, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 98.340,00
Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.
OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:
COMPARATIVO 1
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 28/10/2025
Fonte di informazione: Mediatori Group
Descrizione: Appartamento in piccolo complesso zona Altopascio. Nel cuore di Altopascio, in una delle zone più eleganti e tranquille del centro, proponiamo in vendita un ampio e luminoso appartamento situato al primo piano di una palazzina ben curata.
Indirizzo: Via L. Da Vinci n. 14 Altopascio (LU)
Superficie commerciale: mq. 173
Prezzo: 220.000,00 pari a 1.271,67 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/08/2025

Fonte di informazione: Building Re

Descrizione: Altopascio centro zona Via Verdi. In bellissima zona residenziale tra via Firenze e Via Verdi, bellissimo appartamento anni '80 inserito in un piccolo complesso posto al piano primo. L'appartamento si sviluppa su oltre 145 mq e a corredo vi è un bella cantina e garage.

Indirizzo: via G. Verdi, 10, Altopascio Centro (LU)

Superficie commerciale: mq. 145

Prezzo: €. 155.000,00 pari a 1.068,96 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2025 - semestre 1

Abitazioni di tipo economico Valore minimo: 750,00 Valore massimo: 1.100,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra

Posto auto scoperto di proprietà esclusiva ubicato nella corte esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1150, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.900,00

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio vendita asta

Data contratto/rilevazione: 28/10/2025

Fonte di informazione: Tribunale di Lucca

Descrizione: posto auto scoperto della superficie di mq. 16,23, sito esternamente al piano interrato di un edificio condominiale elevato a tre piani fuori terra, posto in Comune di Altopascio, Via Valico.

Indirizzo: Via del Valico n. 77 Altopascio (LU)

Superficie commerciale: mq. 16,23

Prezzo: 7.016,00 pari a 532,28 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2025 - semestre 1

Box Valore minimo: 370,00 Valore massimo: 550,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1	98,34 mq	1.000,00 €/mq	€ 98.340,00	100,00%	€ 98.340,00
Bene N° 2 - Posto auto Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra	13,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.900,00	100,00%	€ 3.900,00
				Valore di stima:	€ 102.240,00



Valore di stima: € 102.240,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 81.792,00

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 29/10/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/10/2025)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ELAB. PLAN. MAP. 399 e elenco subalterni (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ELAB. PLAN. MAP. 1150 e elenco subalterni (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale abitazione (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale posto auto (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTALE ABITAZIONE (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTALE POSTO AUTO (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - VISURA IPOTECARIA al nominativo [REDACTED] (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - A.C.S. 473_2016 RILASCIO (Aggiornamento al 15/10/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Dichiarazione su estratto atto di matrimonio COMUNE DI ALTOPASCIO (Aggiornamento al 23/10/2025)



✓ N° 12 Altri allegati - Certificato di residenza e stato civile (Aggiornamento al 29/10/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1
Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo sul lato nord, al quale si accede tramite ingresso a comune posto sulla via F. Rosselli n. 25. Tale appartamento è corredato di locale a uso cantina/ripostiglio al piano seminterrato accessibile dal vano scale condominiale. L'appartamento al suo interno è così composto: Sala corredata da piccolo terrazzo, cucina, bagno, disimpegno, due camere, terrazzo sul lato nord-est collegato con le camere, e locale a uso scantinato nel piano seminterrato. Fa parte inoltre della suddetta unità immobiliare, la quota proporzionale di comproprietà su tutte le parti ed i servizi del fabbricato, che ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, sono di ragione condominiale ed in particolare i beni comuni non censibili di seguito indicati al capitolo "PARTI COMUNI".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 399, Sub. 19, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Regolamento Urbanistico Vigente del Comune di Altopascio, l'immobile di cui fa parte l'abitazione oggetto della presente perizia, ricade in 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.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra

Posto auto scoperto di proprietà esclusiva ubicato nella corte esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1150, Sub. 1, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Nel Regolamento Urbanistico Vigente del Comune di Altopascio, l'immobile e la corte esterna di cui fa parte il posto auto oggetto della presente perizia, ricade in 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: € 81.792,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.792,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 399, Sub. 19, Categoria A3	Superficie	98,34 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ha uno stato conservativo buono, tenuto conto del periodo di ristrutturazione, risalente all'anno 2003, da un esame sommario l'immobile non presenta problemi di stabilità, sia le murature portanti, sia i solai non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.		
Descrizione:	Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo sul lato nord, al quale si accede tramite ingresso a comune posto sulla via F. Rosselli n. 25. Tale appartamento è corredato di locale a uso cantina/ripostiglio al piano seminterrato accessibile dal vano scale condominiale. L'appartamento al suo interno è così composto: Sala corredata da piccolo terrazzo, cucina, bagno, disimpegno, due camere, terrazzo sul lato nord-est collegato con le camere, e locale a uso scantinato nel piano seminterrato. Fa parte inoltre della suddetta unità immobiliare, la quota proporzionale di comproprietà su tutte le parti ed i servizi del fabbricato, che ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, sono di ragione condominiale ed in particolare i beni comuni non censibili di seguito indicati al capitolo "PARTI COMUNI".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato al momento del sopralluogo dall'esecutata sig.ra [REDACTED], dove risulta risiedere con la propria famiglia composta dal marito [REDACTED] e dai figli [REDACTED]		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Altopascio (LU) - Via F.lli Rosselli n.25, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1150, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del posto auto scoperto è nella norma.		
Descrizione:	Posto auto scoperto di proprietà esclusiva ubicato nella corte esterna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'unità risulta occupata al momento del sopralluogo dall'esecutata [REDACTED] e dalla propria famiglia.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 25/10/2024

Reg. gen. 17837 - Reg. part. 2333

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 63.844,00

Rogante: Tribunale di Livorno

Data: 22/10/2024

N° repertorio: 1009/2024

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Lucca il 28/03/2025

Reg. gen. 4920 - Reg. part. 3804

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Dal quadro D della nota di trascrizione del pignoramento risulta quanto segue: IL PIGNORAMENTO SI ESTENDE FINO ALLA SOMMA DI EURO 92.562,76, IN PARTE CAPITALE ED INTERESSI, COMPETENZE PROFESSIONALI E SPESE SUCCESSIVE O CCORRENDE COME DA ATTO DI PRECETTO DEL 11.02.2025. IL SIGNOR [REDACTED] ELEGGE DOMICILIO IN CECINA PIAZZA DELLA CHIESA, 1B PRESSO E NELLO STUDIO DELL'AVVOCATO FRONGILLO ANTONIO CHE LO RAPPRESENTA E DIFENDE. CON ESONERO PER IL CONSERVATORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LUCCA DA OGNI RESPONSABILITA'.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA F.LLI ROSSELLI N.25, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 25/10/2024

Reg. gen. 17837 - Reg. part. 2333

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 63.844,00
Rogante: Tribunale di Livorno
Data: 22/10/2024
N° repertorio: 1009/2024

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Lucca il 28/03/2025

Reg. gen. 4920 - Reg. part. 3804

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Dal quadro D della nota di trascrizione del pignoramento risulta quanto segue: IL PIGNORAMENTO SI ESTENDE FINO ALLA SOMMA DI EURO 92.562,76, IN PARTE CAPITALE ED INTERESSI, COMPETENZE PROFESSIONALI E SPESE SUCCESSIVE O CCORRENDE COME DA ATTO DI PRECETTO DEL 11.02.2025. IL SIGNOR [REDACTED] ELEGGE DOMICILIO IN CECINA PIAZZA DELLA CHIESA, 1B PRESSO E NELLO STUDIO DELL'AVVOCATO FRONGILLO ANTONIO CHE LO RAPPRESENTA E DIFENDE. CON ESONERO PER IL CONSERVATORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LUCCA DA OGNI RESPONSABILITA'.

