
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gradi Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2025 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.011,95	22



INCARICO

All'udienza del 12/02/2026, il sottoscritto Geom. Gradi Alessandro, con studio in Stradone Di Camigliano, 136 - 55010 - Capannori (LU), email alessandrogradi@yahoo.it, PEC alessandro.gradi@geopec.it, Tel. 3469484060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/02/2026 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 Pietro Mascagni, nc. 17, piano S1-T

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 spettanti alla **** Omissis ****, sull'appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato condominiale elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre, oltre piano seminterrato, corredato da cantina, posto auto coperto e posto auto scoperto, il tutto sito nel Comune di Altopascio (LU), Via Pietro Mascagni, nc. 17.

L'appartamento, al quale si accede a mezzo vialetto d'accesso e vano scale comune (sub.1), direttamente dalla Via Pietro Mascagni, si compone, da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno; è corredato da un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato al quale si accede mediante vano scale e disimpegno comune (sub.1 e sub. 14), oltre resede esclusiva posta sul lato sud-ovest del fabbricato.

L'appartamento è corredato altresì, al piano seminterrato da un posto auto coperto (sub.20) e da un posto auto scoperto (sub.21), nonché dalla comunanza sui beni comuni non censibili identificati dai subalterni 1 e 14, e da tutte le parti condominiali del fabbricato a norma dell'art. 1117 del C.C., e comunque da tutte quelle parti che per uso e per legge risultino comuni.

Si accede di fatto ai due posti auto dalla Via G.Rossini a mezzo rampa e viabilità comune (sub.14);nonchè al posto auto coperto (sub.20) dall'interno dell'edificio a mezzo vano scale e disimpegno comune (sub.1 e sub. 14).

Per quanto concerne l'accesso al posto auto scoperto (sub. 21) si rimanda alle precisazioni nella sezione "corrispondenza catastale".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/03/2026.

Custode delle chiavi: 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** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Pietro Mascagni, nc. 17, piano S1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c..

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)

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

CONFINI

L'appartamento (sub.2), confina complessivamente con beni identificati al catasto fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio 26 particella 1071 sub. 3, sub.1, aria su sub. 14 e con la particella 1158, salvo se altri.

La cantina al piano seminterrato (sub.2), confina complessivamente con terrapieno su due lati, beni identificati dal sub. 3 e disimpegno comune (sub.14), salvo se altri.

Il posto auto coperto (sub.20), confina complessivamente con terrapieno su un lato, beni identificati dal sub. 19 e disimpegno e viabilità comune (sub.14), salvo se altri.

Il posto auto scoperto (sub.21), confina complessivamente con beni identificati dal sub.2, beni identificati dal sub. 22, viabilità comune (sub.14) e con il mappale 1158, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,75 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	terra
Cantina	7,59 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	2,30 m	seminterrato
Giardino	78,00 mq	78,00 mq	0,10	7,80 mq	0,00 m	terra



Giardino	2,00 mq	2,00 mq	0,02	0,04 mq	0,00 m	terra
Posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	2,30 m	seminterrato
posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,1	1,20 mq	0,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				92,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che per superficie netta è stata adottata la Superficie Interna Netta (SIN), per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata a un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento;
Per superficie lorda è stata adottata la Superficie Esterna Lorda (SEL), per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
Si arrotonda la superficie netta e lorda al mq..

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/2001 al 27/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1032 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 491
Dal 27/11/2001 al 18/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1071 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 491
Dal 15/12/2001 al 18/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1071, Sub. 21 Categoria C6
Dal 15/12/2001 al 18/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1071, Sub. 20 Categoria C6
Dal 15/12/2001 al 18/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1071, Sub. 2 Categoria A3

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che gli attuali identificativi catastali (F.26 P.1071 S.2-20-21), sono stati originati a seguito di denuncia di costituzione presentata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca Territorio Servizi Catastali in data 15/12/2001 n. 2595.1/2001 protocollo n.328.747; in precedenza a



seguito tipo mappale presentato all'Agenzia del Territorio di Lucca in data 27/11/2001 pratica n.283156 (n.2855.1/2001) l'originaria particella 1032, qualità seminativo arborato (acquistata dalla società eseguita in data 22/06/2001 con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli repertorio 119.764) è stata soppressa ed ha originato la particella 1071 qualità ente urbano.

L'intestazione catastale presente in visura, riporta la precedente sede della società eseguita **** Omissis ****, anziché l'attuale sede **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1071	2		A3	6	4,5	88 mq	429,95 €	S1-T	
	26	1071	20		C6	3	13	13 mq	49,68 €	S1	
	26	1071	21		C6	1	12	12 mq	33,47 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I beni comuni sono rappresentati al Catasto fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio 26, particella 1071 dai subalterni 1, bene comune non censibile area scoperta e vano scale comune ai sub. 2,3,10,11,12,13,17,18,19 e 20 nonché dal subalterno 14, bene comune non censibile disimpegno comune ai sub. 2,3,10,11,15,16,17,18,19 e 20.

Il tutto come risulta dall'elaborato planimetrico in atti presentato in data 15/12/2001 prot. LU000328747.

In virtù di quanto sopra, preciso che il subalterno 21 (posto auto scoperto), risulta sprovvisto della comunanza sulla rampa e sulla viabilità di accesso comune rappresentata dal subalterno 14.

La planimetria catastale dell'appartamento (Sub.2), non è conforme allo stato di fatto in quanto la rappresentazione dell'attuale resede esclusiva dell'appartamento non rispecchia l'andamento della recinzione in muratura esistente prospiciente i posti auto esclusivi (sub. 4-5-6-7-8) lato Via P.Mascagni, pertanto si configura, uno scambio di consistenze tra la superficie dei posti auto e la superficie della resede esclusiva dell'appartamento, riconducibile al diverso andamento della recinzione delimitante la proprietà; inoltre la porzione sud-ovest della resede esclusiva prospiciente i posti auto scoperti, è rappresentata erroneamente al piano terreno, mentre di fatto risulta posta al piano inferiore (seminterrato) in adiacenza al posto auto scoperto (sub.21). L'orientamento (nord) indicato nella planimetria risulta errato.

A maggior chiarimento si rimanda all'elaborato grafico allegato.

La planimetria catastale del posto auto coperto (Sub.20) risulta conforme allo stato di fatto. L'orientamento (nord) indicato nella planimetria risulta errato.



La planimetria catastale del posto auto scoperto (Sub.21) risulta conforme allo stato di fatto. L'orientamento (nord) indicato nella planimetria risulta errato.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, risultano rispondenti con le risultanze presenti nella banca dati catastale.

Si ritiene che le difformità riscontrate nella planimetria catastale dell'abitazione (sub.2) sulla resede esclusiva, potranno essere regolarizzate, per quanto concerne l'andamento della recinzione lato via Mascagni, mediante un atto notarile ricognitivo dello stato dei luoghi, con il coinvolgimento degli attuali proprietari dei posti auto interessati e la redazione delle pratiche catastali necessarie al fine di aggiornare le relative planimetrie catastali in atti, in virtù dello stato dei luoghi. Tale operazione, dovrà essere eseguita previa la regolarizzazione urbanistica dell'attuale recinzione esistente (per la quale non sono stati reperiti titoli autorizzativi - a maggior chiarimento si rimanda alla sezione "regolarità edilizia");

Per quanto concerne la rappresentazione della porzione di resede al piano seminterrato, potrà essere regolarizzata contestualmente alla presentazione della pratica catastale di cui sopra, trattandosi di una miglior rappresentazione grafica (detta porzione di resede, posta al piano seminterrato, non essendo comunicante con il resto della resede posta al piano terra, si ritiene opportuno, per una miglior rappresentazione catastale, identificarla con un proprio subalterno o in alternativa accorparla al sub. 21). Dette pratiche catastali dovranno riguardare anche l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni in atti.

Le spese per tali procedure di regolarizzazione (spese notarili, professionali nonché i diritti catastali dovuti) sono stimabili in quota parte con gli altri soggetti interessati in € 3.000,00 (Euro Tremila/00).

Le difformità riscontrate sulla mancata comunanza del posto auto scoperto sulla viabilità di accesso comune, potrà essere regolarizzata mediante costituzione di servitù di passaggio sull'attuale subalterno 14 a favore del subalterno 21, con la stipula di un atto notarile pubblico, sottoscritto da tutti gli attuali aventi diritto sul subalterno 14. I costi previsti per tale operazione sono stimabili in € 4.000,00 (Euro Quattromila/00).

I costi inerenti le regolarizzazioni rimangono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrate quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del



Decreto Ministeriale 22 Gennaio 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 delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliare esaminata delle quali pertanto si ignora la conformità;

- 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.) delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente documento, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

PATTI

Detti immobili si intendono trasferiti a accettati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (impiantistica inclusa), con tutti gli annessi e connessi, adiacenze, dipendenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive legalmente costituite, anche non apparenti, con ogni accessorio e pertinenza.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al momento del sopralluogo (24.03.2026), si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, in virtù di un lungo periodo di inutilizzo dell'immobile.

L'edificio nel suo complesso, di cui l'unità immobiliare ne fa parte, le parti comuni, i posti auto e la cantina, risultano in buono stato di manutenzione e conservazione.



Non risultano attive le utenze ai servizi di rete.

PARTI COMUNI

I beni comuni sono rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio 26, particella 1071:
- dal subalterno 1, bene comune non censibile area scoperta e vano scale comune ai sub. 2,3,10,11,12,13,17,18,19 e 20;
- dal subalterno 14, bene comune non censibile disimpegno comune ai sub. 2,3,10,11,15,16,17,18,19 e 20.

Il tutto come risulta dall'elaborato planimetrico in atti presentato in data 15/12/2001 prot. LU000328747. Il disimpegno comune ha un'altezza netta di m. 2,32, lo stato di manutenzione è buono e le caratteristiche strutturali risultano le stesse descritte per l'immobile oggetto di stima. Ai fini della valutazione ho ritenuto ininfluenza, la loro superficie, visto il carattere di bene comune che ricoprono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al posto auto scoperto (sub. 21) al momento del sopralluogo, avviene mediante la rampa e la viabilità comune identificata dal sub. 14, quale bene comune non censibile disimpegno comune ai sub. 2,3,10,11,15,16,17,18,19 e 20. Il tutto come risulta dall'elaborato planimetrico in atti presentato in data 15/12/2001 prot. LU000328747.

In virtù di quanto sopra, si evidenzia, che il subalterno 21 (posto auto scoperto), risulta sprovvisto della comunanza su detto subalterno 14. (Si rimanda alla sezione "corrispondenza catastale").

Sul bene comune non censibile rappresentato dal sub.1 (via d'accesso e vano scale comune), è stata costituita servitù di passo perpetua, di passaggio pedonale a favore delle cantine identificate dai subalterni 15 e 16, mediante atti di costituzione servitù di passo ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli del 30/07/2002 repertorio 126.811 e 126.812, rispettivamente trascritti a Lucca in data 28/08/2002 ai n.ri 10015-10016 di registro particolare ed in data 07/08/2002 al n. 9524 di registro particolare; inoltre in detto atto viene specificato che per necessità costruttive esistono tra le varie unità immobiliari che costituiscono il complesso immobiliare reciproche servitù di vedute dirette ed oblique, nonché per la posa in opera di tubazioni, manufatti ed altro a distanze anche inferiori a quelle legali.

Nelle trascrizioni presenti sul mappale ex 1032 censito al catasto terreni (oggi mappale 1071) risulta un'atto d'obbligo edilizio, autenticato dal Segretario Generale del Comune di Altopascio in data 27/09/2000, repertorio n.6688, registrato a Lucca il 02/10/2000 al n. 1429 ed ivi trascritto il 20/10/2000 al n. 10.411 di registro particolare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non è stato possibile verificarle in fase di sopralluogo.

Esposizione: Sud-Ovest, Est.

Altezza interna utile: 2,70 m.

Str. verticali: Muratura ordinaria in buono stato di manutenzione.

Solai: Laterizio in buono stato di manutenzione.

Copertura: A padiglione in laterizio.

Manto di copertura: Manto in cotto.



Pareti esterne ed interne: In laterizio, intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: In ceramica

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in persiane in legno (in pessimo stato di manutenzione), finestre e porte finestre in legno, portoncino d'ingresso blindato.

Scale Condominiali: In muratura, con rivestimento in pietra.

Impianto elettrico sottotraccia a 220V, idrotermosanitario con caldaia a metano e radiatori in alluminio.

Terreno esclusivo: Giardino, marciapiedi in cotto e porzione al piano seminterrato in autobloccante.

Posto auto coperto: pavimentazione in ceramica;

Posto auto scoperto: pavimentazione in autobloccante;

Cantina: pavimentazione in ceramica.

Dotazioni condominiali: Vialetti delimitati da recinzioni in muratura, vano scale con pavimentazione in ceramica e scala rivestita in pietra.

Gli immobili sono posti nella immediata periferia del centro di Altopascio, in una zona a prevalente destinazione residenziale e pertanto a poca distanza da tutti i servizi primari (scuole, attività commerciali e altro). Nelle immediate vicinanze dell'immobile è presente un parcheggio pubblico con giardinetto e parco giochi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 19/03/2026, l'immobile è risultato inaccessibile.

Al momento del primo accesso, eseguito in modo forzoso, effettuato in data 24/03/2026, l'immobile è risultato libero.

Inoltre, a seguito della richiesta trasmessa all'U.N.E.P. di Lucca in data 26/02/2026, non sono emersi contratti di locazione e/o comodato, registrati a nome dell'esecutato ricadenti sugli immobili oggetto della presente perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/2001	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Martinelli	22/06/2001	119764	10432
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Lucca	18/07/2001	11084	7242
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Lucca	07/07/2001	2467	
--	--	-------	------------	------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ai fini della cronistoria, si precisa che gli attuali identificativi catastali sono derivati da denuncia di costituzione presentata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca Territorio Servizi Catastali in data 15/12/2001 n. 2595.1/2001 protocollo n.328.747; in precedenza con tipo mappale prot. 283.156 del 27/11/2001 n. 2855.1/2001, l'originario mappale 1032 (oggetto di acquisto da parte della società **** Omissis **** dalla società **** Omissis **** con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli del 22/06/2001 repertorio 119764, raccolta 10.432, registrato a Lucca il 07/07/2001 al n. 2467, ivi trascritto il 18/07/2001 al n. 7242 r.p.) è stato soppresso ed ha originato il mappale 1071.

Alla società **** Omissis **** il mappale 1032 era pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Marco Regni del 05/01/2000 repertorio 126.713, raccolta 18.043, registrato a Pistoia il 24/01/2000 al n. 249/v e trascritto a Lucca il 21/01/2000 al n. 675 r.p..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Lucca aggiornate al 31/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Lucca il 26/06/2002
 Reg. gen. 11185 - Reg. part. 2409
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 75.000,00
 Spese: € 75.000,00
 Percentuale interessi: 6,13 %
 Rogante: Notaio Martinelli Roberto
 Data: 20/06/2002
 N° repertorio: 126116
 Note: Grava sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio 26, particella 1071, subalterni 2, 20, 21, 1 (BCNC - nella nota indicato come ente comune) e 14 (BCNC - nella nota indicato come ente comune) per i diritti di proprietà pari a 1/1. Documenti successivi correlati: 1.
 Iscrizione Reg. Part. n. 1511 del 01/06/2022



- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e da D.Lgs. 193/01
 Iscritto a Lucca il 29/01/2007
 Reg. gen. 2058 - Reg. part. 409
 Importo: € 25.709,52
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 12.854,76
 Rogante: RISCOSSIONE UNO S.P.A.
 Data: 09/01/2007
 N° repertorio: 100294
 N° raccolta: 70
 Note: Grava sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio 26, particella 1071, subalterni 2, 20 e 21 per i diritti di proprietà pari a 1/1.
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Lucca il 01/06/2022
 Reg. gen. 10035 - Reg. part. 1511
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 75.000,00
 Spese: € 75.000,00
 Rogante: Notaio Martinelli Roberto
 Data: 20/06/2002
 N° repertorio: 126116
 Note: Rinnovazione all'ipoteca originaria iscritta a Lucca il 26/06/2002 al n. 2409 di registro particolare.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
 Trascritto a Lucca il 19/12/2025
 Reg. gen. 21656 - Reg. part. 16374
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Grava sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio nel foglio 26, particella 1071, subalterni 2, 20, 21, 1 (BCNC - nella nota indicato come ente comune) e 14 (BCNC - nella nota indicato come ente comune) per i diritti di proprietà pari a 1/1.

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione è a carico della procedura.



Si precisa che in tutte le formalità pregiudizievoli di cui sopra, ad eccezione dell'iscrizione del 29/01/2007 reg. part. 409, nel quadro immobili sono stati inseriti, come enti comuni, anche i due beni comuni non censibili rappresentati al catasto fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio 26, particella 1071, sub. 1 e 14.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico vigente, nel Comune di Altopascio, 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 gli immobili ricadono in zona " B: Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria" - art. 34.2.

.." 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 "saturni", 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 "saturni", 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 (saturni), 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

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

L'edificio di cui gli immobili eseguiti ne costituiscono porzione, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Altopascio in data 4/11/2000, al nr. 109/2000 (a seguito domanda del 11/11/1999 pratica 328/99 prot. 22269) e successiva variante rilasciata il 11/12/2001 al nr. 153/2001 (a seguito domanda del 16/05/2001 pratica 176/01 prot. 10140), nonché Attestazione di Abitabilità presentata al Comune di Altopascio in data 17/12/2001 protocollo n. 25.455.

Successivamente a tale data non sono state rintracciate ulteriori pratiche edilizie presso gli archivi delle pratiche edilizie del Comune di Altopascio.

Dal rilievo effettuato dell'appartamento non si rilevano difformità rispetto a quanto autorizzato nel titolo edilizio. Le lievi differenze riscontrate, tra le quote autorizzate e le misure rilevate rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 198 della L.R. 65/2014.

Si precisa che nel rilascio della C.E. nr. 109/2000 del 04/11/2000, è riportata la seguente prescrizione: "le recinzioni e sistemazioni esterne dovranno essere oggetto di separata richiesta edilizia"; dalle ricerche effettuate presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Altopascio, non sono state rintracciate pratiche riguardanti le recinzioni e le sistemazioni esterne esistenti. Pertanto la regolarizzazione di tali opere si ritiene debba interessare l'intero edificio e tutti i proprietari delle unità immobiliari che lo costituiscono. La regolarizzazione delle suddette opere dovrà avvenire mediante la presentazione di idoneo titolo edilizio, che sulla base delle informazioni acquisite, si ritiene essere una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 bis della L.R. 65/2014. Tale titolo edilizio prevede il pagamento di una sanzione tra € 1.032,00 ed € 5.164,00, che sarà quantificata dal SUE del Comune di Altopascio in fase di istruttoria preliminare.

In base alle normative edilizie vigenti all'epoca della realizzazione nonché alle normative vigenti oggi, non si esclude la necessità di eventuali opere di adeguamento inerenti le altezze dei muretti e/o recinzioni. Al fine di quantificazione degli oneri complessivi della sanatoria, si ritiene congruo ipotizzare come sanzione, data la natura delle opere, la minima prevista pari ad € 1.032,00.

Infine, nella tavola della C.E. in variante rilasciata il 11/12/2001 al nr. 153/2001, a titolo indicativo e non esaustivo, si evidenziano alcune difformità al titolo autorizzativo, di carattere condominiale, riscontrate mediante la comparazione tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici, in particolare:

- 1) lo spostamento della porta interna al piano seminterrato tra il disimpegno comune (sub.14) e il vano scale comune (sub.1), nonché una diversa distribuzione delle alzate della scala condominiale di collegamento tra il piano seminterrato e il piano terra.
- 2) Copertura del vano scale comune (sub.1) al piano secondo, con l'installazione di una tettoia in struttura metallica con copertura in plastica trasparente.

Per tali difformità, in alternativa ad una eventuale regolarizzazione a mezzo SCIA in Sanatoria, sopra già descritta, in particolare modo per la copertura del vano scale, dovrà essere valutata la rimessa in pristino dello stato autorizzato; comunque trattandosi di difformità su parti comuni, si ritiene necessario il coinvolgimento e l'accordo di tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato, nonché un rilievo dettagliato di tutte le parti condominiali al fine effettuare una più ampia verifica dei beni comuni e dei parametri urbanistici dell'intero fabbricato.



Le spese di cui sopra (regolarizzazioni e/o ripristino), dovrebbero essere ripartite tra tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato, mediante la stesura delle relative tabelle millesimali (attualmente non presenti) o secondo altri accordi tra le parti (quota di competenza presunta, per il bene oggetto della presente perizia è di € 3.000,00).

I costi inerenti la regolarizzazione e/o la rimessa in pristino rimangono a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Relativamente alle certificazioni degli impianti, le stesse risultano allegate all'Attestazione di Abitabilità presentata al Comune di Altopascio in data 17/12/2001 protocollo n. 25.455.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

A seguito delle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, tra le trascrizioni presenti sul mappale ex 1032 censito al catasto terreni (oggi mappale 1071), risulta presente un'atto d'obbligo edilizio, autenticato dal Segretario Generale del Comune di Altopascio in data 27/09/2000, repertorio n.6688, registrato a Lucca il 02/10/2000 al n. 1429 ed ivi trascritto il 20/10/2000 al n. 10.411 di registro particolare, in detto atto d'obbligo la società **** Omissis ****, al tempo proprietaria dei terreni identificati dai mappali 1032 e 1033, si impegnava per se stessa, successori ed aventi causa, "ad inibire alle n.2 (due) unità abitative poste al piano terzo ed ultimo dell'immobile composto da n. 6 appartamenti a tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito ad autorimessa, da costruire ad Altopascio in Via P.Mascagni, angolo Via G.Rossini l'accesso e l'utilizzo del piano seminterrato." L'impegno ha espresso riferimento alla pratica edilizia n. 328/99 protocollo n. 22269 del 11/11/1999.

Nell'atto di costituzione di servitù ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli del 30/07/2002, repertorio 126.811, trascritto a Lucca il 28/08/2002 al n. 10.015 di registro particolare, precedentemente già citato, viene specificato che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del viale di accesso e del vano scale saranno a carico delle unità immobiliari che ne usufruiscono.



A seguito delle informazioni assunte in fase di sopralluogo, è emerso che non è formalmente costituito un condominio, non è stato nominato un amministratore e non sono presenti regolamenti di condominio e tabelle millesimali.

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 Pietro Mascagni, nc. 17, piano S1-T Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 spettanti alla **** Omissis ****, sull'appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato condominiale elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre, oltre piano seminterrato, corredato da cantina, posto auto coperto e posto auto scoperto, il tutto sito nel Comune di Altopascio (LU), Via Pietro Mascagni, nc. 17. L'appartamento, al quale si accede a mezzo vialetto d'accesso e vano scale comune (sub.1), direttamente dalla Via Pietro Mascagni, si compone, da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno; è corredato da un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato al quale si accede mediante vano scale e disimpegno comune (sub.1 e sub. 14), oltre resede esclusiva posta sul lato sud-ovest del fabbricato. L'appartamento è corredato altresì, al piano seminterrato da un posto auto coperto (sub.20) e da un posto auto scoperto (sub.21), nonché dalla comunanza sui beni comuni non censibili identificati dai subalterni 1 e 14, e da tutte le parti condominiali del fabbricato a norma dell'art. 1117 del C.C., e comunque da tutte quelle parti che per uso e per legge risultino comuni. Si accede di fatto ai due posti auto dalla Via G.Rossini a mezzo rampa e viabilità comune (sub.14);nonchè al posto auto coperto (sub.20) dall'interno dell'edificio a mezzo vano scale e disimpegno comune (sub.1 e sub. 14). Per quanto concerne l'accesso al posto auto scoperto (sub. 21) si rimanda alle precisazioni nella sezione "corrispondenza catastale".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1071, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 26, Part. 1071, Sub. 20, Categoria C6 - Fg. 26, Part. 1071, Sub. 21, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 114.131,70

La valutazione è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi. Il metodo prevede il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Detto metodo di stima, ha l'obiettivo di stimare il valore di mercato dell'immobile in oggetto (subject), attraverso il confronto con un insieme di immobili (comparabili).

Le fasi del metodo MCA sono principalmente le seguenti:



- identificazione del segmento di mercato dell'immobile;
- ricerca di atti di compravendita recenti, appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima;
- verifica evoluzione mercato e andamento dei prezzi;
- rilevazione dati immobili;
- compilazione tabella dati e caratteristiche immobile;
- analisi prezzi marginali;
- valutazione.

Al fine di reperire i necessari comparabili, è stata condotta una ricerca presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, per individuare atti di compravendita stipulati nella stessa zona o nelle zone limitrofe, di immobili con caratteristiche e destinazioni simili, all'immobile oggetto di stima, tenendo in considerazione un arco temporale massimo di dodici mesi circa.

I tre comparabili utilizzati per la valutazione mediante il metodo MCA, sono riferiti a tre atti di compravendita stipulati su immobili nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima ed in particolare:

Comparabile 1: Unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato trifamiliare, disposto su tre piani fuori terra, posto in Altopascio, via Mascagni, **** Omissis **** (atto di compravendita Notaio Roberto Centoni del 09/10/2025 repertorio 4407 raccolta 3619 trascritto il 13/10/2025 al n. 12782 di registro particolare);

Comparabile 2: appartamento per civile abitazione al piano terra posto in Comune di Altopascio, Via Firenze **** Omissis **** (atto di compravendita Notaio Ada Morelli del 08/04/2025 repertorio 2418 raccolta 1897 trascritto il 16/04/2025 al n. 4847 di registro particolare);

Comparabile 3: Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terreno di un più ampio fabbricato residenziale posto in Comune di Altopascio, Via Firenze, **** Omissis **** (atto di compravendita Notaio Roberto Centoni del 17/03/2025 repertorio 3827 raccolta 3145 trascritto il 18/04/2025 al n. 3332 di registro particolare).

Per avere ulteriori parametri di confronto attendibili, il sottoscritto ha acquisito, gli ultimi valori OMI disponibili (2° semestre 2025) e i valori indicativi riportati nella banca dati del borsino immobiliare.

In virtù di quanto sopra esposto ritengo che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima possa così essere determinato:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Altopascio (LU) - Via Pietro Mascagni, nc. 17, piano S1-T	92,79 mq	1.230,00 €/mq	€ 114.131,70	100,00%	€ 114.131,70
				Valore di stima:	€ 114.131,70



Valore di stima: € 114.131,70

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita forzosa del bene	15,00	%
Regolarizzazioni urbanistiche, catastali e atti notarili.	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 87.011,95

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

Capannori, li 31/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gradi Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Rif.1_Atto di provenienza (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Rif.2_Agibilità (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Rif.3_Conc.Edil. 109/00 e Rif.4 Conc. Edil. n. 153/01 (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Rif.5_Estratto mappa (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Rif.6_Documentazione fotografica (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Rif.7_Planimetrie catastali (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Rif.8_Visure ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rif.9_Modulo MCA, comparabili, quotazioni OMI e borsino immobiliare (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rif.10_Visura camerale società Esecutata (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rif.11_Lettera UNEP occupazione immobile (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Rif.12_Sovrapposizione mappa catastale (Aggiornamento al 25/03/2026)



- ✓ N° 8 Altri allegati - Rif.13_Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 31/03/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rif.14_Atto d'obbligo e trascrizione (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rif.15_Atto Notaio Regni anno 2000 (precedente all'ultima provenienza) (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rif.16_Formalità Pregiudizievoli (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rif.17_Atti costituzione servitù sub.1 (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rif.18_Elaborato grafico difformità giardino/posti auto (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rif.19_Attestazione invio perizia al debitore e al creditore (Aggiornamento al 25/03/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Pietro Mascagni, nc. 17, piano S1-T Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 spettanti alla **** Omissis ****, sull'appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato condominiale elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre, oltre piano seminterrato, corredato da cantina, posto auto coperto e posto auto scoperto, il tutto sito nel Comune di Altopascio (LU), Via Pietro Mascagni, nc. 17. L'appartamento, al quale si accede a mezzo vialetto d'accesso e vano scale comune (sub.1), direttamente dalla Via Pietro Mascagni, si compone, da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno; è corredato da un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato al quale si accede mediante vano scale e disimpegno comune (sub.1 e sub. 14), oltre resede esclusiva posta sul lato sud-ovest del fabbricato. L'appartamento è corredato altresì, al piano seminterrato da un posto auto coperto (sub.20) e da un posto auto scoperto (sub.21), nonché dalla comunanza sui beni comuni non censibili identificati dai subalterni 1 e 14, e da tutte le parti condominiali del fabbricato a norma dell'art. 1117 del C.C., e comunque da tutte quelle parti che per uso e per legge risultino comuni. Si accede di fatto ai due posti auto dalla Via G.Rossini a mezzo rampa e viabilità comune (sub.14);nonchè al posto auto coperto (sub.20) dall'interno dell'edificio a mezzo vano scale e disimpegno comune (sub.1 e sub. 14). Per quanto concerne l'accesso al posto auto scoperto (sub. 21) si rimanda alle precisazioni nella sezione "corrispondenza catastale".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1071, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 26, Part. 1071, Sub. 20, Categoria C6 - Fg. 26, Part. 1071, Sub. 21, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Nel Regolamento Urbanistico vigente, nel Comune di Altopascio, 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 gli immobili ricadono in zona " B: Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria" - art. 34.2. .." 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 (saturni), 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: € 87.011,95



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.011,95

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Altopascio (LU) - Via Pietro Mascagni, nc. 17, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1071, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 26, Part. 1071, Sub. 20, Categoria C6 - Fg. 26, Part. 1071, Sub. 21, Categoria C6	Superficie	92,79 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al momento del sopralluogo (24.03.2026), si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, in virtù di un lungo periodo di inutilizzo dell'immobile. L'edificio nel suo complesso, di cui l'unità immobiliare ne fa parte, le parti comuni, i posti auto e la cantina, risultano in buono stato di manutenzione e conservazione. Non risultano attive le utenze ai servizi di rete.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 spettanti alla **** Omissis ****, sull'appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato condominiale elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre, oltre piano seminterrato, corredato da cantina, posto auto coperto e posto auto scoperto, il tutto sito nel Comune di Altopascio (LU), Via Pietro Mascagni, nc. 17. L'appartamento, al quale si accede a mezzo vialetto d'accesso e vano scale comune (sub.1), direttamente dalla Via Pietro Mascagni, si compone, da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno; è corredato da un locale ad uso cantina posto al piano seminterrato al quale si accede mediante vano scale e disimpegno comune (sub.1 e sub. 14), oltre resede esclusiva posta sul lato sud-ovest del fabbricato. L'appartamento è corredato altresì, al piano seminterrato da un posto auto coperto (sub.20) e da un posto auto scoperto (sub.21), nonché dalla comunanza sui beni comuni non censibili identificati dai subalterni 1 e 14, e da tutte le parti condominiali del fabbricato a norma dell'art. 1117 del C.C., e comunque da tutte quelle parti che per uso e per legge risultino comuni. Si accede di fatto ai due posti auto dalla Via G.Rossini a mezzo rampa e viabilità comune (sub.14);nonchè al posto auto coperto (sub.20) dall'interno dell'edificio a mezzo vano scale e disimpegno comune (sub.1 e sub. 14). Per quanto concerne l'accesso al posto auto scoperto (sub. 21) si rimanda alle precisazioni nella sezione "corrispondenza catastale".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Lucca nr. 166/2025.

Immobile in Altopascio, Via Pietro Mascagni, nc. 17.

24 MARZO 2026





PROSPETTO LATO VIA P.MASCAGNI

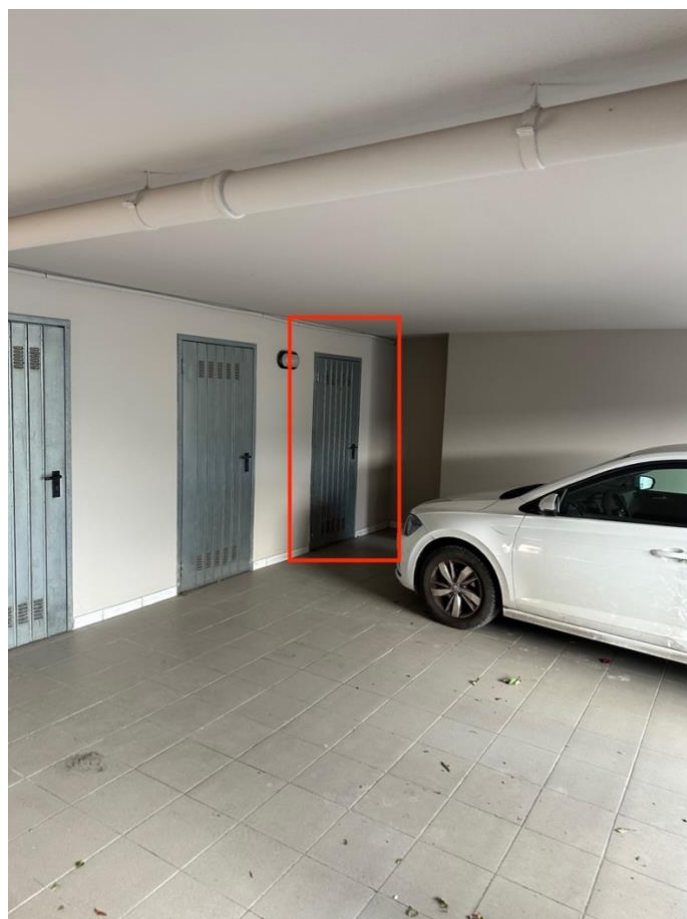


GIARDINO ESCLUSIVO





INGRESSO COMUNE



CANTINA ESCLUSIVA





ACCESSO - RAMPA E VIABILITA' DA VIA ROSSINI



POSTO AUTO COPERTO (Sub. 20) - (indicazione di massima)





PROSPETTO OVEST (abitazione e posto auto coperto)



POSTO AUTO SCOPERTO (Sub. 21) – E PORZIONE DI RESEDE ABITAZIONE AL PIANO S1 (sub. 2)

(indicazione di massima)





SOGGIORNO - PRANZO - ANGOLO COTTURA



SOGGIORNO - PRANZO - ANGOLO COTTURA





CAMERA 1



CAMERA 1





CAMERA 1



BAGNO





CAMERA 2



CAMERA 2 e DISIMPEGNO





GIARDINO ESCLUSIVO



INTERNO CANTINA PIANO SEMINTERRATO

