

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lazzari Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti	14
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 159/2025 del R.G.E.	19
Lotto Unico	19

1. 2

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Altopascio (LU) - VIA SANDRONI n. 43, piano 1

diritti della piena ed esclusiva proprietà su unità immobiliare destinata a ufficio posta al piano primo di un fabbricato di maggior mole denominato Condominio "Le Cerbaie", corredata da circostante terreno per resede e parcheggio condominiali. Sito in Comune di Altopascio. Via dei Sandroni. Località Cerbaie al civico 43. Detta unità immobiliare si compone internamente di due vani, piccolo disimpegno e servizio igienico per una superficie utile complessiva di circa mq. 33,40 ed è corredata dalla corrispondente quota di proprietà indivisa sulle parti comuni del complesso immobiliare ed in particolare dalla comunanza sulle scale, viali e terrazzi comuni, identificati dal subalterno 14 della particella 654 del Foglio 6 del Catastato Fabbricati di Altopascio, dai locali tecnici al piano terra identificati dal subalterno 15, dalla resede comune destinata a viabilità carrabile, pedonale, verde pubblico e parcheggi pubblici o di uso pubblico identificata dal subalterno 21 e dalla resede identificata con la particella 655 posta poco distante il complesso. Il tutto come risulta dall'elaborato planimetrico depositato agli atti dell'Agenzia del Territorio di Lucca e comunque da tutte quelle parti dell'edificio che per uso o per legge risultino a comune.

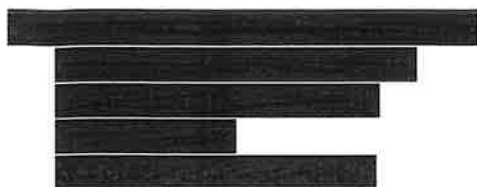
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Belle N° 1** - Ufficio ubicato a Altopascio (LU) - VIA SANDRONI n. 43, piano 1

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



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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

confinante con unità immobiliare rappresentata dal map. 654 sub 68, scale e terrazza comune rappresentate dal mappale 654 sub 14, affaccio su resede comune da più lati rappresentata dal mappale 654 sub 21, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	33,40 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	3,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/2005 al 05/01/2006	[REDACTED] Proprietà' 1/1 fino al 05/01/2006	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 654, Sub. 9 Categoria F3
Dal 05/01/2006 al 27/11/2006	[REDACTED] Proprietà' 1/1 fino al 27/11/2006	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 654, Sub. 67 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 40 mq Rendita € 794,05

		Piano 1
Dal 27/11/2006 al 12/03/2007	Proprieta' 1/1 fino al 12/03/2007	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 654, Sub. 67 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 40 mq Rendita € 794,05 Piano 1
Dal 12/03/2007 al 19/05/2014	fino al 19/05/2014	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 654, Sub. 67 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 40 mq Rendita € 794,05 Piano 1
Dal 19/05/2014 al 21/11/2023	Proprieta' 1/1 fino al 21/11/2023	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 654, Sub. 67 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 40 mq Rendita € 794,05 Piano 1
Dal 21/11/2023 al 19/01/2026	Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 654, Sub. 67 Categoria A10 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 40 mq Rendita € 794,05 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	654	67		A10	1	2,5 vani	40 mq	794,05 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia ha la quota proporzionale, in ragione di 11,16/1.000 (undici virgola sedici millesimi) sulle parti comuni del fabbricato, così come determinate dall'art.1117 c.c. e dall'ultimo titolo di provenienza, tra cui, in particolare, le aree a comune, ad uso condominiale e ad uso pubblico, destinate a strada condominiale, parcheggi, verde, percorsi pedonali, ecc., e precisamente:

- le scale e le terrazze, riportate nel Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 654, subalterno 14, bene comune non censibile ai sub 6, 10, 16, dal 23 al 32, 38, 39, dal 47 all'84, 87 e dal 90 al 97;
- i locali tecnici, riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 654, subalterno 15, bene comune non censibile ai sub 6, 10, 16, dal 23 al 32, 38, 39, dal 47 all'84, 87 e dal 90 al 97;
- il resede, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 654, subalterno 21, bene comune non censibile ai sub 6, 10, 16, dal 23 al 32, 38, 39, dal 47 all'84, 87 e dal 90 al 97;
- il resede, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 655, bene comune non censibile ai sub 6, 10, 16, 18, 19, 23, 24, dal 26 al 39, dal 47 all'84, 87, 96 e 97.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza del notaio Di Lella infrascritto, risulta che le aree a comune sono gravate da servitù di passo carrabile a favore di terzi, che sulle stesse sono stati e potranno essere installati impianti tecnologici, interrati ed aerei, al servizio dell'intero condominio, e che le stesse restano gravate da servitù di passaggio di condotti, impianti, forniture, insegne, ecc., a servizio dei vari condomini. Dallo stesso atto, risulta anche che esistono servitù di elettrodotto a favore dell'Enel e che, per necessità costruttive, esistono fra le unità che costituiscono il fabbricato reciproche servitù di vedute dirette ed oblique, nonchè per la posa in opera di tubazioni, manufatti ed altro a distanze anche inferiori a quelle legali. Tra le servitù a favore dell'unità in oggetto sono comprese, in particolare, la servitù di passo, a piedi e con ogni mezzo, e la servitù di attraversamento ed interrimento per pubbliche utenze, entrambe a carico dell'area identificata dal subalterno 22 della particella 654 del foglio 6, costituite con atto del notaio Martinelli in data 2.10.2006 rep.153067/14870 (reg.to a Lucca in data 9.10.2006 al n.5957 e tr.tto in data 10.10.2006 ai nn.12587-12588-12589).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità ad uso ufficio è una struttura realizzata con pilastri in calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio, fondazioni in calcestruzzo, solai in calcestruzzo armato prefabbricato, non si apprezzano sulla struttura lesioni di cedimento. L'unità immobiliare oggetto di perizia, internamente, presenta pareti in cartongesso tinteggiate, pavimenti in monocottura, paraventi in legno tamburato e serramenti esterni in alluminio. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia alle murature, tensione 220Kw, l'impianto di riscaldamento è alimentato elettricamente, con termoconvettori e scaldabagno per acqua calda sanitaria. Non sono stati prodotti i certificati di conformità relativi agli impianti esistenti, mentre è stato consegnato l'Attestato di Prestazione Energetica, redatto in data 26.08.2023 dall'Arch. Marco Santucci iscritto all'Ordine degli Architetti di Pistoia al n. 525, da cui risulta che l'unità immobiliare risulta in classe energetica "E".

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta al momento del sopralluogo, libero da persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/2004 al 16/06/2005	[REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/1 [REDACTED] [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tolomei Roberto	17/11/2004	132087	24286
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LUCCA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/12/2004	22713	13688
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2005 al 12/03/2007	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tolomei Roberto	16/06/2005	133563	24905
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LUCCA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	13/07/2005	14190	7989
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/03/2007 al 21/11/2023	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/1 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Raspini Gaetano	12/03/2007	133971	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LUCCA - Territorio - Servizio di Pubblicità	19/03/2007	6044	3367

Dal 21/11/2023 al 19/01/2026	[REDACTED] Proprietà 1/1 Codice [REDACTED]	Immobiliare			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Lucca	16/03/2007	1627	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Di Lella di S.Miniato	21/11/2023	24175	15872
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LUCCA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	05/12/2023	20772	15707
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pisa	04/12/2023	11474	Serie 1T

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 risulta attualmente invariata.

L'immobile è pervenuto alla società esecutata [REDACTED] in forza di atto di compravendita ai rogiti del notaio VITTORIO DI LELLA, notaio in San Miniato, in data 21.11.2023 rep. 24175, registrato a Pisa il 4.12.23 al n. 11474 serie 1T, trascritto a Lucca il 5.12.2023 al n. 15707 di reg. particolare, per acquisto dalla società [REDACTED]

Alla società [REDACTED] era pervenuto in forza dell'atto del notaio Raspini in data 12.3.2007 rep.133971 (reg.to a Lucca in data 16.3.2007 al n.1627 e trascritto in data 19.3.2007 al n.3367), con il quale la società [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED], che ha acquistato, il cespite in oggetto; in seguito con verbale del notaio Di Lella in data 19.5.2014 rep.13569 (reg.to a San Miniato in data 3.6.2014 al n.1257), l'Assemblea della società [REDACTED] ha deliberato di trasferire la sede sociale [REDACTED]

Alla società [REDACTED] il bene era pervenuto per acquisto dei terreni su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di perizia, con atto di compravendita ai rogiti del notaio Tolomei Roberto sede Viareggio in data 17/11/2004 repertorio n. 132087/24286 Trascritto a Lucca in data 09.12.2004 al n. 13688 di registro particolare, venditrice la [REDACTED]

In seguito la società [REDACTED] con atto ai rogiti del notaio Tolomei Roberto sede Viareggio in data 16/06/2005 Repertorio n. 133563/24905, registrato a Viareggio il 12/7/2005 al n. 2020/1T, Trascritto a Lucca in data 13.07.2005 al n. 7989 di registro particolare (Atto di permuta di "cosa presente contro "cosa futura", sottoposto a condizione sospensiva. Successiva cancellazione della condizione sospensiva di cui all'annotazione n. 538 del 27.01.2006) e successivo atto Confermativo e di Identificazione Catastale del notaio

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

Iscrizioni

- doi:10.1017/S0022292414000090

10 di 19

elettrica e telefonica, gas metano, impianto di illuminazione pubblica, spazi a verde attrezzato e privato, messa a dimora di alberature. A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti, la Società sottoscrittrice, rilasciava al Comune di Altopascio, la polizza fidejussoria del 12.12.2002, emessa dalla UNIPOL assicurazioni, Agenzia di Castelnuovo di Garina di €. 175.000,00, pari all'importo delle opere previste. era inoltre previsto che, l'Attestazione di Agibilità del fabbricato, potesse essere resa solo dopo il totale completamento e collaudo delle relative opere di urbanizzazione.

- **Atto unilaterale d'obbligo**

Trascritto a Lucca il 10/10/2006

Reg. gen. 21693 - Reg. part. 12586

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Atto di asservimento dell'area sita nel comune Altopascio stipulato il 02/10/2006 a firma di Notaio Roberto Martinelli ai nn. 153066/1.4869 di repertorio, registrato il 09/10/2006 a Lucca al nr. 5956, trascritto il 10/10/2006 a Lucca ai nn. 12586/21693. a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Atto Unilaterale d'Obbligo edilizio. La formalità è riferita all'intero complesso immobiliare. La società si impegnava a: rimuovere le opere eseguite in fascia di rispetto qualora questa dovesse servire per esigenze autostradali, far sì che lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere non interferissero con il campo autostradale, che l'impianto di illuminazione non provocasse abbagliamento ai veicoli transitanti sull'autostrada, inserire le clausole di cui sopra negli atti di trasferimento della proprietà e del possesso delle varie unità immobiliari che compongono il complesso.

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Lucca il 21/11/2025

Reg. gen. 19697 - Reg. part. 14849

Quota: 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia ricade nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Altopascio in zona D1 di cui si riportano le norme tecniche di attuazione:

34.5 - Zone D Insediamenti a carattere industriale - artigianale e/o commerciale

1. Le zone D si distinguono in :

- Zone D1: Insediamenti a carattere industriale-artigianale e/o commerciale presenti all'interno delle UTOE a prevalente carattere produttivo delle opere di urbanizzazione primaria;

- Zone D2: Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere commerciale soggette a piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata;

- Zone D3: Aree destinate a nuovi insediamenti a carattere produttivo e/o commerciale soggette a piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata.

- Zone DB: Insediamenti a carattere produttivo e/o commerciale presenti all'interno delle UTOE a prevalente carattere residenziale, muniti delle opere di urbanizzazione primaria (individuate dal precedente strumento urbanistico come zone D).

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: industriale e artigianale, commerciale, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionali, turistico-ricettive e artigianali di servizio, di servizio pubbliche e private limitatamente alle attività per la formazione e/o per servizi a carattere educativo connessi alle attività artigianali e produttive, attrezzature tecnologiche e alla mobilità meccanizzata. È ammessa per ogni

unità produttiva, nel rispetto dei parametri urbanistici, la realizzazione di un'abitazione da destinare alla custodia dell'attività, con il limite massimo di 130 mq. di S.U.L..

3. Le tabelle parametriche delle singole UTOE contengono indici urbanistici per la trasformazione delle aree. Qualora si adottino tecnologie tipiche della bioarchitettura, soluzioni per il risparmio energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili è possibile assentire un incremento di S.U.L. sino al 10% di quella prevista dai parametri indicati.

4. Sui lati dei lotti ubicati a confine con zone a diversa destinazione dalla D, anche se con interposte strade e/o parcheggi, dovranno essere create "barriere verdi" idonee ad isolare visivamente le aree artigianali-industriali e a ridurre ogni forma di inquinamento prodotto (acustico, atmosferico, luminoso, ambientale).

5. Nella realizzazione dei fabbricati è da privilegiare l'uso di materiali ecocompatibili, in particolare quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione; nonché l'uso di elementi recuperati e materiali riciclati.

6. Nel caso di edifici esistenti al momento dell'adozione del presente R.U., limitatamente alla destinazione industriale-artigianale e/o commerciale, è ammesso il tamponamento di loggiati da considerarsi aumento della SUL. Tali interventi sono tenuti alla realizzazione delle misure di compensazione come stabilite all'art.15.2.3.

7. Per gli edifici non di pregio storico, architettonico e/o ambientale con destinazione diversa da quella di zona, e che intendono mantenere tale destinazione, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18, non superando l'altezza massima di zona, ad esclusione della Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata, Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica. L'Addizione volumetrica è consentita nella misura massima del 20% Comune di Altopascio

REGOLAMENTO URBANISTICO NORME

103

della S.U.L. esistente, incrementabile fino al 30% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili come da regolamento vigente. Per tali manufatti non è ammesso il frazionamento.

8. Valgono inoltre le seguenti precisazioni:

5.1 zone D1 insediamenti esistenti

a) Per gli edifici esistenti, in lotti saturi, a destinazione non residenziale sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 18 ed è ammesso un ampliamento "una tantum" del 30 % della SUL esistente. Tali interventi sono tenuti alla realizzazione delle misure di compensazione come stabilite all'art.15.2.3. Quando i lotti non hanno raggiunto la saturazione, si consente comunque lo sfruttamento degli indici residui e la somma dell'ampliamento "una tantum". In questo ultimo caso vi è l'obbligo di verificare che i consumi energetici necessari vengono sopperiti e maggiorati del 20% attraverso l'uso di energie rinnovabili, fotovoltaico, ecc.

b) Interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono possibili attraverso la predisposizione di specifici Piani di Recupero finalizzati alla riqualificazione di comparti organici. E' possibile recuperare la S.U.L. esistente.

c) Sono corrispondenti alle zone D1.e poste in territorio aperto.

d) Soppresso

5.2 zone D2 – D3 aree soggette a piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionati

a) All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiarie, strade, standard pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune.

b) Nelle zone D2 le destinazioni d'uso ammesse sono limitate a : commerciale, direzionale, turistico-ricettive e artigianali di servizio;

c) Nelle zone D3 non è ammessa la destinazione turistico-ricettiva.

5.3 zone DB insediamenti esistenti all'interno dell'Utoe a prevalente carattere residenziale

a) Alle destinazioni di cui al comma 2 del presente articolo si aggiunge quella di servizio pubbliche e private.

- b) Per gli edifici esistenti ad uso abitativo è ammesso il frazionamento, con esclusione della tipologia monolocale.
- c) Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, Sostituzione Edilizia e di Ristrutturazione Urbanistica con modifica della destinazione d'uso, si attuano con Piano di Recupero, tenendo di conto del disegno urbano esistente al contorno e a quello prefigurato dal R.U., in modo tale che gli interventi contribuiscano complessivamente alla riqualificazione urbana degli insediamenti. Qualora nella stesura del Piano di Recupero si preveda, anche nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento sino ad un massimo del 10% della S.U.L. prevista.
- d) Sono soggette agli interventi di mitigazione di cui all'art. 15.2.3, comma 2, lettera c della tabella.

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.

- Concessione Edilizia N. 182/2004 e successive varianti, per lavori di Costruzione di fabbricato pluriuso per numero 2 u.i.u. al piano terra ad uso commercio all'ingrosso e numero 5 u.i.u. al piano primo ad uso direzionale in attuazione di I.U.P. (P.E. 71/00), presentata il 05/04/2004 con il n. 6875 di protocollo, rilasciata il 23/10/2004 con il n. 182. Successiva Variante numero 154/2005 rilasciata dal Comune di Altopascio in data 03.10.2005. Ulteriore Variante di fine lavori deposito al Comune di Altopascio in data 18.12.2006 al Protocollo numero 28535, pratica 568/2006. In data 18.12.2006 al Protocollo numero 28537, veniva comunicata la fine lavori e certificata la conformità degli stessi ai provvedimenti edilizi citati, e in data 19/12/2006 con il n. 28723 di protocollo veniva certificata l'agibilità all'intero complesso immobiliare.
- Permesso di Costruire N. 49/2005, per lavori di realizzazione opere di urbanizzazione in ottemperanza allo I.U.P. P.E. 71/100 in Sanatoria ai sensi dell'art. 140, L.R. 1/05 e completamento opere, rilasciata il 01/12/2006 con il n. 49/2005. I titoli riferiti riguardano l'intero complesso immobiliare.
- Attestazione di Conformità in Sanatoria N. 278/2010. per lavori di modifiche interne. accorpamento di unità direzionali e realizzazione solaio di interpiano e copertura con maggiore spessore al fabbricato per complessive 62 unità, in difformita dal PC 154/05 e successiva variante 568/06, presentata il 28/04/2010 con il n. 9633 di protocollo, rilasciata il 29/06/2011 con il n. 278 di protocollo
- Attestazione di Conformità in Sanatoria N. 826/2011, intestata a per lavori di aumento volumetrico per mancata realizzazione volumi tecnici, presentata il 23/12/2011 con il n. 27087 di protocollo, rilasciata il 02/10/2012 con il n. 826.

- 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.

L'unità immobiliare oggetto di stima, risulta conforme ai titoli edilizi sopra riferiti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità immobiliare risulta sottoposta a tutti gli obblighi nascenti dal regolamento di condominio, comprensivo delle tabelle millesimali, che è allegato all'atto del notaio Martinelli in data 2.10.2006 rep.153068/14871 (reg.to a Lucca in data 9.10.2006 al n.5958 e trascritto in data 10.10.2006 ai nn.12590-12591-12592). L'amministrazione del condominio è affidata al Geom. Dal Canto Andrea con studio in Altopascio, il quale ha riferito che in riferimento all'unità oggetto di perizia, i millesimi di proprietà generale sono 11,16, le spese annue ordinarie di gestione ammontano ad €. 459,16, alla data del 31-12-2025 risulta maturato un debito di Euro 883,29 salvo conguaglio di gestione.

Inoltre ha riferito anche che sono state deliberate nel 2024 delle spese straordinarie di progettazione dell'intervento di riqualificazione del complesso per Euro 7500,00 di cui a carico dell'unità oggetto di perizia Euro 83,70, mentre nell'anno 2025 sono state deliberate spese straordinarie per Euro 5750,16 per la realizzazione di impianto anti legionella di cui a carico dell'unità oggetto di perizia Euro 64,17, spese entrambe già ricomprese nel debito di cui riferito in precedenza per complessivi Euro 883,29.

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** - Ufficio ubicato a Altopascio (LU) - VIA SANDRONI n. 43, piano 1
Diritti della piena ed esclusiva proprietà su unità immobiliare destinata a ufficio posta al piano primo di un fabbricato di maggior mole denominato Condominio "Le Cerbaie", corredata da circostante terreno

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 21/03/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - elaborato planimetrico catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - elenco subalterni catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - visura ipotecaria
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Altri allegati - attestato prestazione energetica
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - CE 182-04
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - CE 154-05
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Dep. fine lavori 568.06
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - ACS 278-10
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - ACS 826-11
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - PC 49-05
- ✓ N° 15 Atto di provenienza

mantenere tale destinazione, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 18, non superando l'altezza massima di zona, ad esclusione della Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata, Sostituzione Edilizia e della Ristrutturazione Urbanistica. L'Addizione volumetrica è consentita nella misura massima del 20% Comune di Altopascio

REGOLAMENTO URBANISTICO NORME 103 della S.U.L. esistente, incrementabile fino al 30% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili come da regolamento vigente. Per tali manufatti non è ammesso il frazionamento.

8. Valgono inoltre le seguenti precisazioni:

5.1 zone D1 insediamenti esistenti a) Per gli edifici esistenti, in lotti saturi, a destinazione non residenziale sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 18 ed è ammesso un ampliamento "una tantum" del 30 % della SUL esistente. Tali interventi sono tenuti alla realizzazione delle misure di compensazione come stabilite all'art.15.2.3. Quando i lotti non hanno raggiunto la saturazione, si consente comunque lo sfruttamento degli indici residui e la somma dell'ampliamento "una tantum". In questo ultimo caso vi è l'obbligo di verificare che i consumi energetici necessari vengono sopperiti e maggiorati del 20% attraverso l'uso di energie rinnovabili, fotovoltaico, ecc. b) Interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono possibili attraverso la predisposizione di specifici Piani di Recupero finalizzati alla riqualificazione di comparti organici. E' possibile recuperare la S.U.L. esistente. c) Sono corrispondenti alle zone D1.e poste in territorio aperto. d) Soppresso 5.2 zone D2 - D3 aree soggette a piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata convenzionati a) All'interno dei comparti sono ricomprese superfici fondiari, strade, standard pubblici da realizzare e aree a destinazione pubblica da cedere al Comune. b) Nelle zone D2 le destinazioni d'uso ammesse sono limitate a : commerciale, direzionale, turistico-ricettive e artigianali di servizio; c) Nelle zone D3 non è ammessa la destinazione turistico-ricettiva.

5.3 zone DB insediamenti esistenti all'interno dell'Utoe a prevalente carattere residenziale a) Alle destinazioni di cui al comma 2 del presente articolo si aggiunge quella di servizio pubbliche e private. b) Per gli edifici esistenti ad uso abitativo è ammesso il frazionamento, con esclusione della tipologia monolocale. c) Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, Sostituzione Edilizia e di Ristrutturazione Urbanistica con modifica della destinazione d'uso, si attuano con Piano di Recupero, tenendo di conto del disegno urbano esistente al contorno e a quello prefigurato dal R.U., in modo tale che gli interventi contribuiscano complessivamente alla riqualificazione urbana degli insediamenti. Qualora nella stesura del Piano di Recupero si preveda, anche nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre che nella costruzione degli edifici, l'uso di materiali propri della bioarchitettura, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti rinnovabili, oltre i limiti previsti dalla legislazione vigente, può essere assentito un incremento sino ad un massimo del 10% della S.U.L. prevista. d) Sono soggette agli interventi di mitigazione di cui all'art. 15.2.3, comma 2, lettera c della tabella.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 159/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Altopascio (LU) - VIA SANDRONI n. 43, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 654, Sub. 67, Categoria A10	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto, internamente, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione con pareti in cartongesso tinteggiate, pavimenti in monocottura, paraventi in legno tamburato e serramenti esterni in alluminio. Le parti comuni del compendio immobiliare si presentano in mediocri condizioni di manutenzione (soprattutto le terrazze comuni al piano primo che risultano mancanti di pavimentazione), ed il mancato utilizzo della maggior parte delle unità immobiliari che compongono il condominio fanno assumere allo stesso una particolare sensazione di degrado e di abbandono. Gli spazi esterni sono prevalentemente destinati a parcheggio e viabilità e sono pavimentati con blocchetti in cemento e, in misura minore, con finitura bituminosa e a verde.		
Descrizione:	Diritti della piena ed esclusiva proprietà su unità immobiliare destinata a ufficio posta al piano primo di un fabbricato di maggior mole denominato Condominio "Le Cerbaie", corredata da circostante terreno per resede e parcheggio condominiali. Sito in Comune di Altopascio. Via dei Sandroni. Località Cerbaie al civico 43. Detta unità immobiliare si compone internamente di due vani, piccolo disimpegno e servizio igienico per una superficie utile complessiva di circa mq. 33,40 ed è corredata dalla corrispondente quota di proprietà indivisa sulle parti comuni del complesso immobiliare ed in particolare dalla comunanza sulle scale, viali e terrazzi comuni, identificati dal subalterno 14 della particella 654 del Foglio 6 del Catasto Fabbricati di Altopascio, dai locali tecnici al piano terra identificati dal subalterno 15, dalla resede comune destinata a viabilità carrabile, pedonale, verde pubblico e parcheggi pubblici o di uso pubblico identificata dal subalterno 21 e dalla resede identificata con la particella 655 posta poco distante il complesso. Il tutto come risulta dall'elaborato planimetrico depositato agli atti dell'Agenzia del Territorio di Lucca e comunque da tutte quelle parti dell'edificio che per uso o per legge risultino a comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		