

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rovai Mariella, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto 1	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 155/2025 del R.G.E.	12
Lotto 1	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 02/02/2026, il sottoscritto Geom. Rovai Mariella, con studio in Via Carlo Piaggia, 76/1 - 55012 - Capannori (LU), email rovai@mariellageometra.it, PEC mariella.rovai@geopec.it, Tel. 0583 1900110, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/02/2026 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 Firenze 63/D, piano 1, interno 3 corredato da locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato e dall'uso di un posto auto esclusivo contrassegnato con il numero 10 posto sul piazzale comune posto a ovest, assegnato con il regolamento condominiale, nonché la proprietà di 1/20 su piccola area destinata a strada di accesso.

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo del quarto [redacted] ante il settimo a partire dal lato sud prospiciente via Firenze, facente parte di un complesso immobiliare composto da [redacted] blocchi contigui per complessivi 20 appartamenti. Detto appartamento vi si accede mediante accesso padonale e vano scala a comune, è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e due bagni ripostiglio e due terrazzi a copredo e dalla comproprietà pro-quota di tutti gli impianti e parti condominiali come per legge e consuetudine (tetto, piazzali ad uso parcheggio, area destinata a verde, viabilità etc.), con la precisazione che sul piazzale comune lato ovest, è individuato un posto auto in uso esclusivo, contrassegnato con il numero 10, che è stato assegnato con il regolamento condominiale. E' corredato da vano ad uso autorimessa posto al piano seminterrato al quale vi si accede direttamente dal cortile o viabilità a comune sul lato est. Fa parte della proprietà la comproprietà di 1/20 su una piccola area destinata a strada di accesso dalla Via Firenze, anche a servizio di altri beni limitrofi di mq 226.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento corredato da locale ad uso autorimessa e dall'uso di un posto auto esclusivo contrassegnato con il numero 10 posto sul piazzale comune posto a ovest assegnato con il regolamento condominiale, nonché la proprietà di 1/20 su piccola area destinata a strada di accesso il tutto ubicato a Altopascio (LU) - VIA FIRENZE 63/D, edificio 4, interno VIA FIRENZE 63/D, piano 1.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nonché alla seguente titolare di diritto reale di godimento non eseguita:

- [REDACTED] (Abitazione 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1) gravata da diritto di abitazione.

CONFINI

All'appartamento confina: particella 711 sub 52 Vano scale comune, particella 711 sub 20 appartamento, particella 711 sub 18 appartamento salvo se altri

Al locale ad uso autorimessa confina: particella 711 sub 48 Area comune, particella 711 sub 44 autorimessa, particella 711 sub 42 autorimessa salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,43 mq	99,35 mq	1	99,35 mq	2,70 m	1
Autorimessa	30,62 mq	39,80 mq	0,5	19,90 mq	2,20 m	seminterrato
Abitazione terrazzi	26,89 mq	26,89 mq	0,25	6,72 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				125,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,97 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/2003 al 12/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 711, Sub. 43 Categoria C6 Cl.5, Cons. 30 Superficie catastale 33 mq Rendita € 158,04 Piano S1
Dal 15/12/2003 al 12/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 713 Categoria F1 Superficie catastale 226 mq
Dal 15/12/2003 al 12/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 711, Sub. 19 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 621,04 Piano T - 1
Dal 12/11/2015 ad oggi	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 713 Categoria F1 Superficie catastale 226 mq
Dal 12/11/2015 ad oggi	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 711, Sub. 43 Categoria C6 Cl.5, Cons. 30 Superficie catastale 33 mq Rendita € 158,04 Piano S1
Dal 12/11/2015 ad oggi	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 711, Sub. 19 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 621,04 Piano T - 1

Il mappale 711 del foglio 25 deriva dalla fusione dei mappali 183 - 185 - 184 - 383 -384 dello stesso foglio 25 a seguito del tipo mappale n.9123/2003 approvato all'agenzia del territorio di Lucca in data 14/10/2003 prot.n.214.509.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	711	19		A3	6	6,5	98 mq	621,04 €	1	
	25	711	43		C6	5	30	33 mq	158,04 €	seminterrato	
	25	713			F1			226 mq			

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che oltre all'intera proprietà rappresentata nel foglio 25 del mappale 711 sub. 19 (appartamento) e mappale 711 sub. 43 (autorimessa) e i diritti di 1/20 sul mappale 713 (area urbana di mq 226) fanno parte della proprietà anche i beni comuni non censibili rappresentati dal mappale 711 sub. 52, mappale 711 sub. 45, mappale 711 sub. 46, mappale 711 sub. 48, mappale 711 sub. 49, mappale 711 sub. 54, oltre l'uso esclusivo di un posto auto nell'area comune assegnato con il numero 10.

Si precisa che l'Attestazione di Prestazione Energetica presente sull'immobile è scaduta pertanto va riprodotta.

PATTI

Non risulta niente

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Beni comuni non censibili:

Foglio 25 particelle 711 sub. 52, particelle 711 sub. 45, particelle 711 sub. 46, particelle 711 sub. 48, particelle 711 sub. 49, particelle 711 sub. 54.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'appartamento si affaccia per la maggior parte a nord-est ad eccezione del soggiorno che è esposto a sud. Ha una altezza utile interna di mt 2.70. E' stato realizzato con struttura verticale in muratura e i solai in latero cemento gettati in opera, copertura a falda inclinata con manto in cotto. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera corredato da persiane in PVC, infissi interni sono anche essi in legno. Impianto elettrico sfilabile e impianto di riscaldamento alimentato a metano con caldaia singola che si trova posizionata sul terrazzo. Il pavimento dell'appartamento è in gres e i bagni sono in ceramica. L'appartamento è corredato da Autorimessa posta nel seminterrato che vi si accede direttamente dalla resede comune grazie al dislivello del terreno. Fa parte della proprietà l'uso esclusivo del parcheggio posizionato sull'area comune identificato con il n.10 assegnato con il regolamento condominiale, e i diritti di 1/20 sul piccolo appezzamento destinato a ingresso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla signora ~~Pollicinetti Luminato e Bonomi il 06/09/1990~~ che è titolare del diritto di abitazione come da certificato di residenza allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/2003 ad 12/11/2015	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Martinelli Robero	15/12/2003	13567	12113
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		lucca	19/12/2003	23026	15095
		Registrazione			
Dal 12/11/2015 ad oggi	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Martinelli Robero	12/11/2015	165188	20317
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		lucca	30/11/2015	15677	11502
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 17/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a FIRENZE il 22/02/2023

Reg. gen. 3109 - Reg. part. 330

Importo: € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: [REDACTED]

Rogante: [REDACTED]

Data: 01/02/2023

N° repertorio: 641

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PRATO il 18/03/2024

Reg. gen. 4616 - Reg. part. 535

Importo: € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: [REDACTED]

Rogante: [REDACTED]

Data: 06/03/2024

N° repertorio: 40

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LUCCA il 28/11/2025

Reg. gen. 20088 - Reg. part. 15147

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]



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.

Consultando diverse fonti di informazione per definire il prezzo di mercato a mq e principalmente: Agenzie immobiliari di zona, controllo con il programma Comparabili Italia delle ultime vendite di beni circostanti, si fa presente che a tal fine che ho allegato oltre a tre schede estrapolate da Comparabili Italia anche un atto del "Notaio Luca Nannini Repertorio n. 69.434 Raccolta n. 13.421 che riguarda una **VENDITA** effettuata il 30.04.2025 di un immobile limitrofo" che allego.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - VIA FIRENZE 63/D, edificio 4, interno VIA FIRENZE 63/D, piano 1
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo del quarto blocco e precisamente il settimo a partire dal lato sud prospiciente via Firenze, facente parte di un complesso immobiliare composto da quattro blocchi contigui per complessivi 20 appartamenti. Detto appartamento vi si accede mediante accesso pedonale e vano scala a comune, è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e due bagni ripostiglio e due terrazzi a corredo e dalla proprietà pro-quota di tutti gli impianti e parti condominiali come per legge e consuetudine (tetto, piazzali ad uso parcheggio, area destinata a verde, viabilità etc.), con la precisazione che sul piazzale comune lato ovest, è individuato un posto auto in uso esclusivo, contrassegnato con il numero 10, che è stato assegnato con il regolamento condominiale. E' corredato da vano ad uso autorimessa posto al piano seminterrato al quale vi si accede direttamente dal cortile o viabilità a comune sul lato est. Fa parte della proprietà la proprietà di 1/20 su una piccola area destinata a strada di accesso dalla Via Firenze, anche a servizio di altri beni limitrofi di mq 226. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 711, Sub. 19, Categoria A3 - Fg. 25, Part. 711, Sub. 43, Categoria C6 - Fg. 25, Part. 713, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) sul mappale 711 sub 19 e sub 43 e i diritti di 1/20 sul mappale 713 gravato dall'uso da parte della signora [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] che è titolare del diritto di abitazione come da certificato di residenza allegato.
- **Si precisa che nella stima si è tenuto conto del diritto reale di godimento personale [REDACTED]**
[REDACTED], che incide per una percentuale pari al 20% in meno prendendo in considerazione per analogia le tabelle che vengono usate per l'usufrutto. [REDACTED]
Valore di stima del bene: € 131.008,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Altopascio (LU) - VIA FIRENZE 63/D, edificio 4, interno VIA FIRENZE 63/D, piano 1	125,97 mq	1.300,00 €/mq	€ 163.761,00	80,00%	€ 131.008,80
Valore di stima:					€ 131.008,80



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari è stato edificato con concessione edilizia n. 53/2001 rilasciata dal Comune di Altopascio in data 26/05/2001 e successiva variante in corso d'opera ai sensi dell'articolo 39 legge regionale n.52/99 presentata in data 26/09/2003 protocollo n. 19.501 e in data 14/10/2003 con protocollo n. 20.911 è stata presentata attestazione di abitabilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari è stato edificato con concessione edilizia n. 53/2001 rilasciata dal Comune di Altopascio in data 26/05/2001 e successiva variante in corso d'opera ai sensi dell'articolo 39 legge regionale n.52/99 presentata in data 26/09/2003 protocollo n. 19.501 e in data 14/10/2003 con protocollo n. 20.911 è stata presentata attestazione di abitabilità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Essendo occupato dall'ing. [redacted] che è titolare del diritto di abitazione gli oneri condominiali ordinari spettano all'ing. [redacted].

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per redigere una perizia di Stima sui beni di proprietà [redacted] determinare il più probabile valore commerciale dei beni pignorati si è provveduto ad effettuare indagini di carattere generale che consistono:

Ad effettuare sopralluogo presso il fabbricato oggetto di stima, reperire la documentazione catastale presso l'U.T.E. di Lucca, e presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Lucca, ad effettuato verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altopascio, con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti e rilievo effettuato, sono arrivata a determinare la consistenza dell'immobile.

Tenendo conto delle numerose variabili:



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 18/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rovai Mariella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/04/2026)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura storica dei beni (Aggiornamento al 11/04/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura sintetica attuale per nominativo (Aggiornamento al 11/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione telematica per nominativo (Aggiornamento al 11/04/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di acquisto del 12/11/2015 (Aggiornamento al 15/04/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa foglio 25 mappale 711 (Aggiornamento al 15/04/2026)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico e planimetrie (Aggiornamento al 15/04/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione ai fini della stima comparativa (Aggiornamento al 11/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di residenza [REDACTED] (Aggiornamento al 11/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di residenza di [REDACTED] (Aggiornamento al 15/04/2026)
- ✓ N°1 Altri allegati - Documentazione prova di invio alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Appartamento posto al piano primo corredato da locale ad uso Autorimessa al piano Seminterrato e dall'uso esclusivo del posto Auto posto sulla resede comune, ubicato a Altopascio (LU) - VIA FIRENZE 63/D, edificio 4, interno 3 VIA FIRENZE 63/D, piano 1

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo del quarto blocco e precisamente il settimo a partire dal lato sud prospiciente via Firenze, facente parte di un complesso immobiliare composto da quattro blocchi contigui per complessivi 20 appartamenti. Detto appartamento vi si accede mediante accesso pedonale e vano scala a comune, è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e due bagni ripostiglio e due terrazzi a corredo e dalla comproprietà pro-quota di tutti gli impianti e parti condominiali come per legge e consuetudine (tetto, piazzali ad uso parcheggio, area destinata a verde, viabilità etc.), con la precisazione che sul piazzale comune lato ovest, è individuato un posto auto in uso esclusivo, contrassegnato con il numero 10, che è stato assegnato con il regolamento condominiale. E' corredato da vano ad uso autorimessa posto al piano seminterrato al quale vi si accede direttamente dal cortile o viabilità a comune sul lato est. Fa parte della proprietà la comproprietà di 1/20 su una piccola area destinata a strada di accesso dalla Via Firenze, anche a servizio di altri beni limitrofi di mq 226.

Identificato al catasto Fabbricati -

- Fg. 25, Part. 711, Sub. 19, Categoria A3 - (appartamento)
- Fg. 25, Part. 711, Sub. 43, Categoria C6 - (autorimessa)
- Fg. 25, Part. 713, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) gravato da diritto di abitazione.

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari è stato edificato con concessione edilizia n. 53/2001 rilasciata dal comune di Altopascio in data 26/05/2001 e successiva variante in corso d'opera ai sensi dell'articolo 39 legge regionale n.52/99 presentata in data 26/09/2003 protocollo n. 19.501 e in data 14/10/2003 con protocollo n. 20.911 è stata presentata attestazione di abitabilità.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Altopascio (LU) - VIA FIRENZE 63/D, edificio 4, interno 3 VIA FIRENZE 63/D, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà (appartamento e autorimessa) Proprietà strada di accesso	Quota	1/1
			1/20
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 711, Sub. 19, Categoria A3 - Autorimessa Fg. 25, Part. 711, Sub. 43, Categoria C6 - Resede destinata a strada di accesso Fg. 25, Part. 713, Categoria F1	Superficie	125,97 mq
Stato conservativo:	l'immobile è in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo del quarto blocco e precisamente settimo a partire dal lato sud occidentale della Via Firenze, facente parte di un complesso immobiliare composto da quattro blocchi contigui per complessivi 20 appartamenti. Detto appartamento vi si accede mediante accesso pedonale e vano scala a comune, è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e due bagni ripostiglio e due terrazzi a corredo e dalla comproprietà pro-quota di tutti gli impianti e parti condominiali come per legge e consuetudine (tetto, piazzali ad uso parcheggio, area destinata a verde, viabilità etc.), con la precisazione che sul piazzale comune lato ovest, è individuato un posto auto in uso esclusivo, contrassegnato con il numero 10, che è stato assegnato con il regolamento condominiale. E' corredato da vano ad uso autorimessa posto al piano seminterrato al quale vi si accede direttamente dal cortile o viabilità a comune sul lato est. Fa parte della proprietà la comproprietà di 1/20 su una piccola area destinata a strada di accesso dalla Via Firenze, anche a servizio di altri beni limitrofi di mq 226.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a FIRENZE il 22/02/2023

Reg. gen. 3109 - Reg. part. 330

Importo: € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € [REDACTED]

Rogante: [REDACTED]

Data: 01/02/2023

N° repertorio: 641

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PRATO il 18/03/2024

Reg. gen. 4616 - Reg. part. 535

Importo: € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: [REDACTED]

Rogante: T [REDACTED]

Data: 06/03/2024

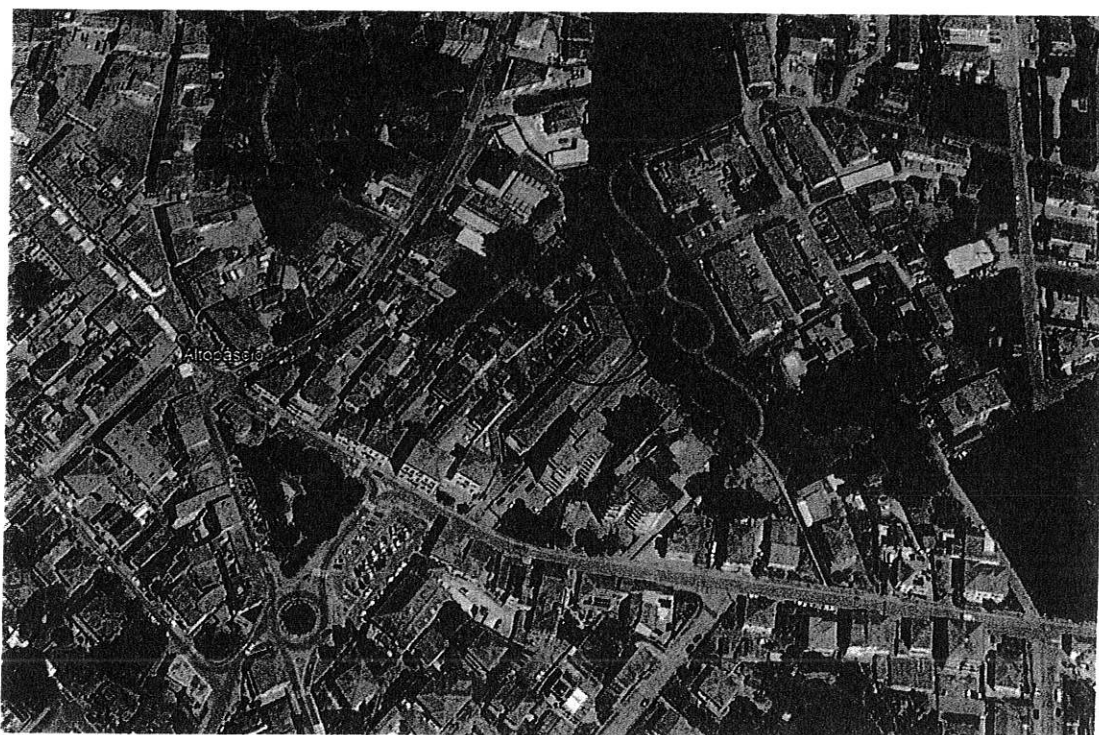
N° repertorio: 40



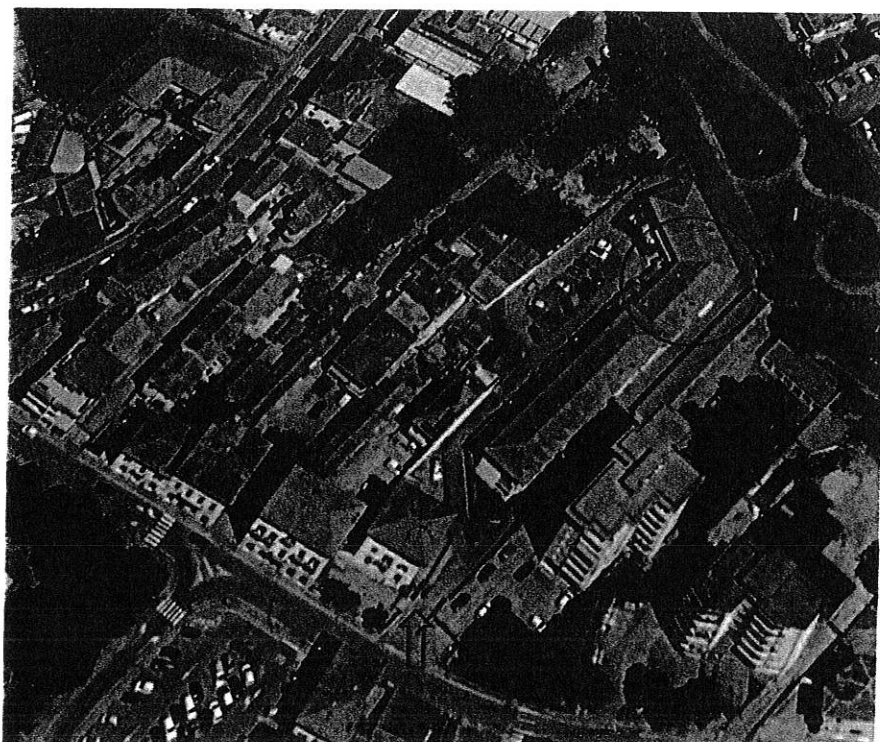
TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n. 155/2025

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





COMUNE DI ALTOPASCIO - INQUADRAMENTO TERRITORIALE -

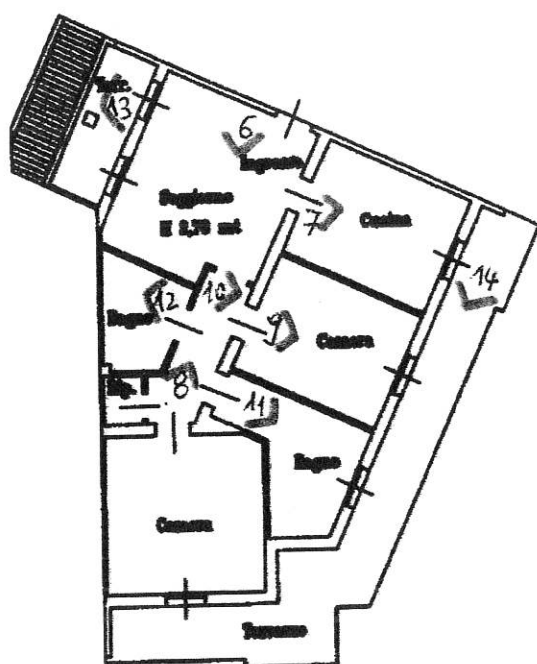


INDIVIDUAZIONE IMMOBILE





PIANO TERRA



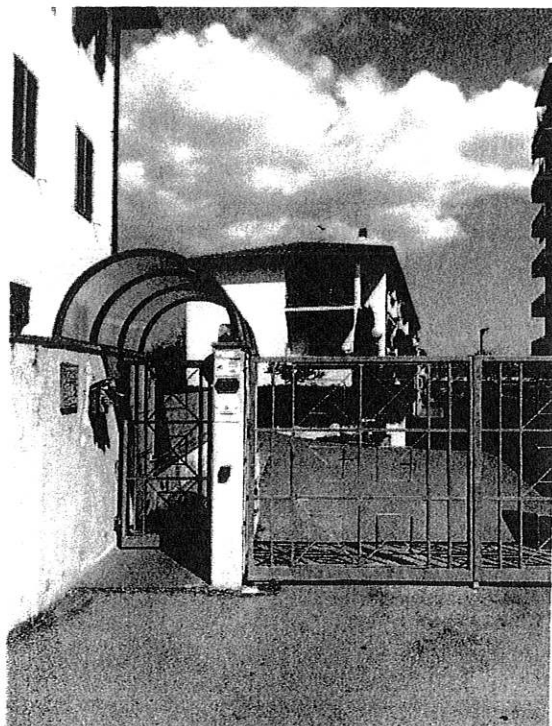


Foto 1- ingresso

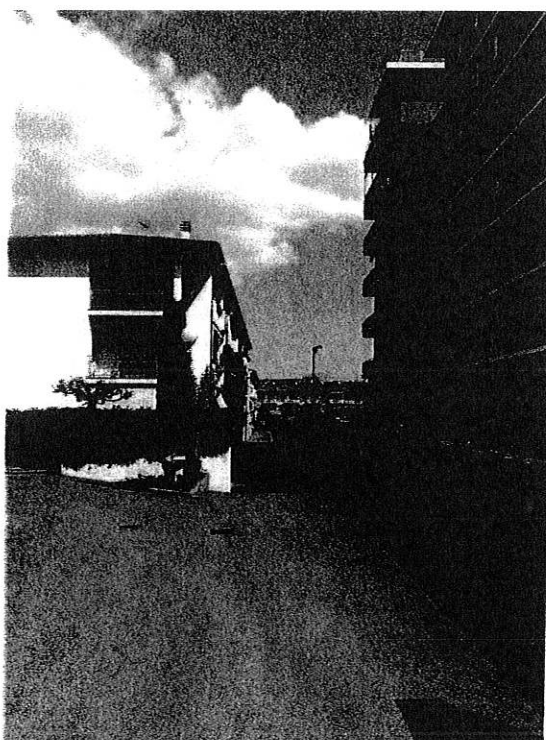


Foto 2 – resede



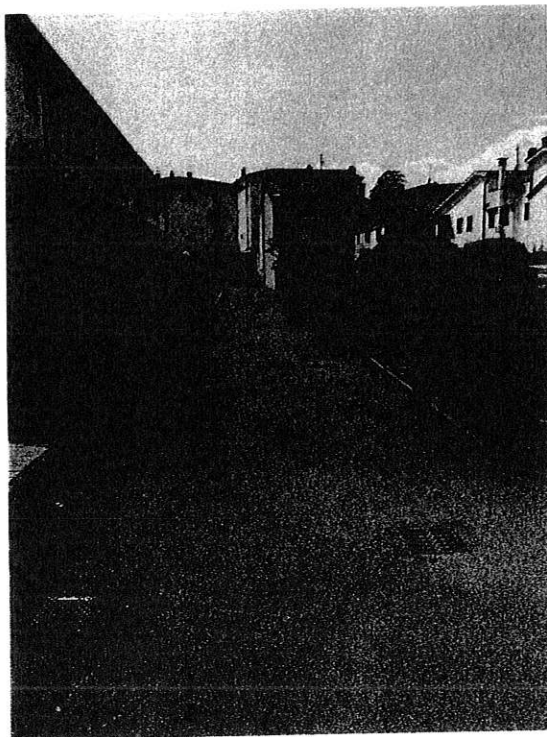


Foto 3- resede

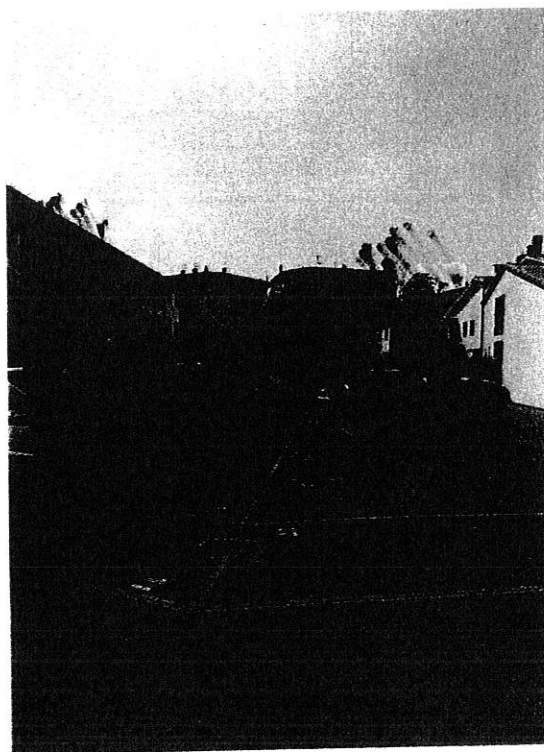


Foto 4- resede parcheggio



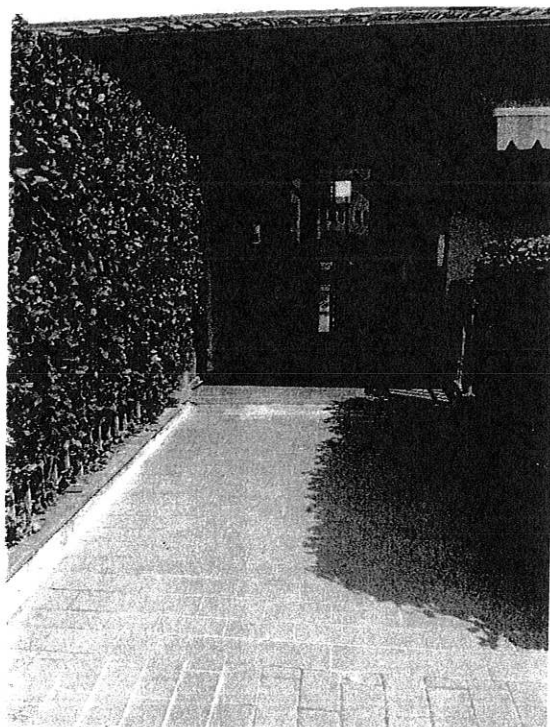


Foto 5- ingresso blocco 4



Foto 6 - appartamento



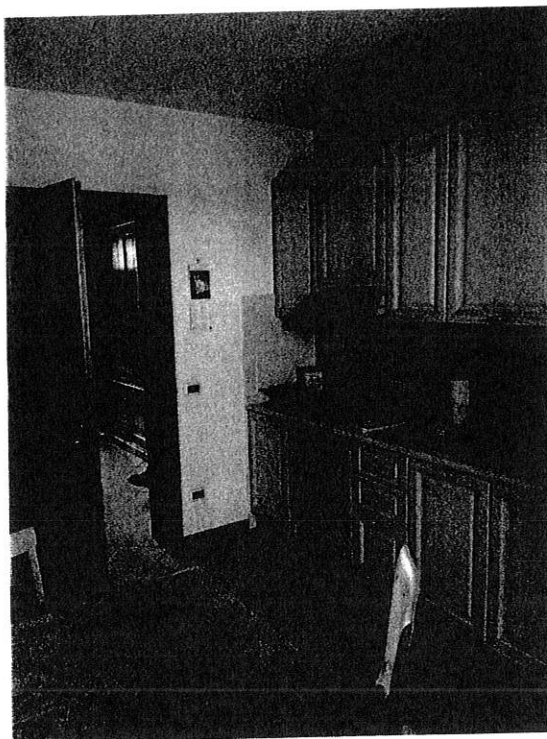


Foto 7- appartamento

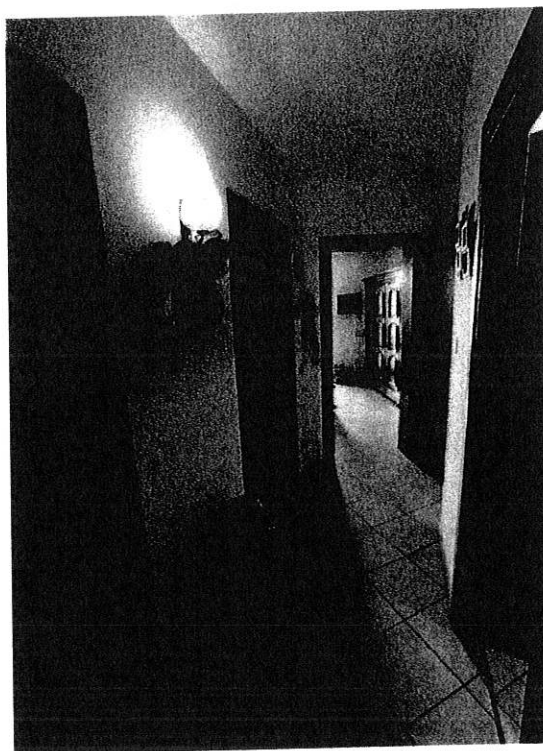


Foto 8 - appartamento





Foto 9- appartamento



Foto 10- appartamento





Foto 11- appartamento

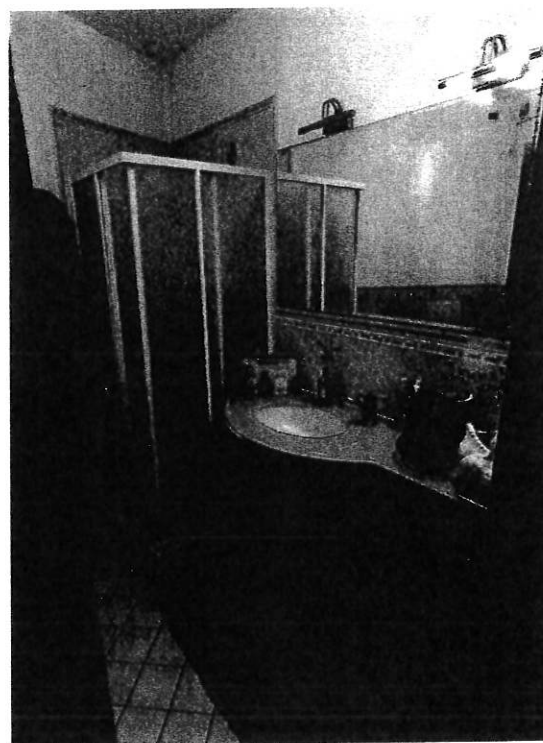


Foto 12- appartamento





Foto 13- appartamento



Foto 14- appartamento



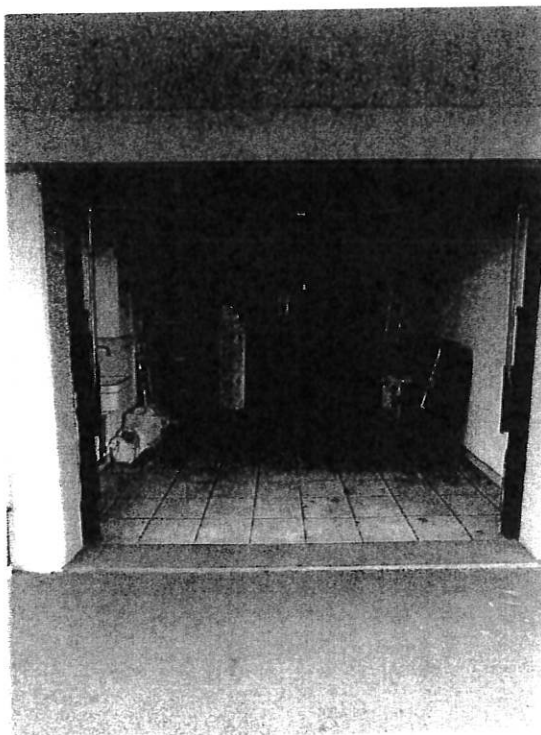


Foto 15 - autorimessa

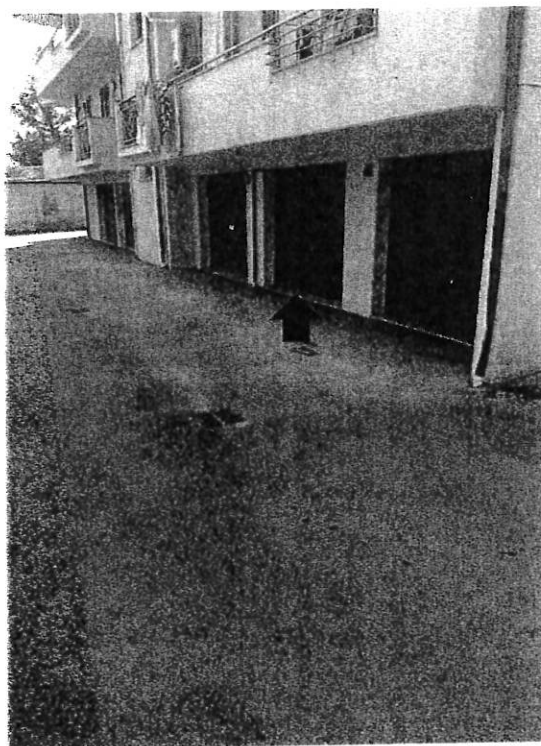


Foto 16 - ingresso autorimessa



Direzione Provinciale di LUCCA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/04/2026 Ora 14:57:13
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente RVOMLL

Ispezione n. T33464 del 11/04/2026

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Luogo di Nascita: [REDACTED]
Data di Nascita: [REDACTED]
Periodo da ispezionare: dal 11/04/1980 al 11/04/2026
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 11/04/1980 al 11/04/2026

Situazione aggiornamento

Sezione 1:
Periodo informatizzato dal 02/01/1987 al 10/04/2026
Periodo recuperato e validato dal 01/01/1978 al 31/12/1986
Sezione 2:
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1978
ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]*

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 02/01/1987 al 10/04/2026 - Periodo recuperato e validato dal 01/01/1978 al 31/12/1986

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/11/2015 - Registro Particolare 11502 Registro Generale 15677
Pubblico ufficiale MARTINELLI ROBERTO Repertorio 165188/20317 del 12/11/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ALTOPASCIO(LU)
SOGGETTO ACQUIRENTE



Direzione Provinciale di LUCCA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/04/2026 Ora 14:57:13
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T33464 del 11/04/2026

per dati anagrafici

Richiedente RVOMLL

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2023 - Registro Particolare 330 Registro Generale 3109
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 641 del 01/02/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ALTOPASCIO(LU)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2024 - Registro Particolare 535 Registro Generale 4616
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 40/2023 del 06/03/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ALTOPASCIO(LU)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2025 - Registro Particolare 15147 Registro Generale 20088
Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 39/2025 del 07/11/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ALTOPASCIO(LU)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1978
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli
richiedere lo Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.



Direzione Provinciale di LUCCA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/02/2026 Ora 18:08:09

Ispezione telematica

per titolo telematico
Richiedente RVOMLL

Ispezione n. T141532 del 04/02/2026

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 15677
Registro Particolare 11502

Data di presentazione 30/11/2015

Documento composto da 27 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Certification Authority)**

IT

80052590587

Organizzazione IT:MRTRRT49S07A241T

Firmatario Notaio

Scadenza /U//LL/



COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici, il giorno dodici del mese di
Novembre.

In ALTOPASCIO, nel mio studio posto in Via Marconi
n.1/a.

Davanti a me Roberto Martinelli, Notaio in Altopascio
ed iscritto al Collegio Notarile di Lucca,

sono presenti i signori:

- [REDACTED], [REDACTED] (D. [REDACTED]) [REDACTED]

[REDACTED], residente in [REDACTED]

[REDACTED] codice Fiscale [REDACTED]

- [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] codice Fiscale [REDACTED]

- [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

- [REDACTED], [REDACTED],

[REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED].

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono
certo, i quali mi chiedono di ricevere il presente at-
to, mediante il quale:



I signori [REDACTED], per i diritti di 1/2 (un mezzo) ciascuno, con tutte le garanzie di legge, vendono e cedono ai signori [REDACTED] che accettano ed indovisamente acquistano, nelle seguenti quote:

- [REDACTED], per il diritto di abitazione;

- e il signor [REDACTED], per la proprietà;

la piena proprietà dei seguenti beni immobili, siti in Comune di ALTOPASCIO, Via Firenze n. 63/d, interno 3, e precisamente:

= Appartamento di civile abitazione posto al piano primo del quarto blocco e, più precisamente, il settimo a partire dal lato sud prospiciente la Via Firenze, facente parte di un complesso immobiliare composto da quattro blocchi contigui per complessivi venti appartamenti.

Detto appartamento, al quale si accede mediante accesso pedonale e vano scala a comune, è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, due bagni, ripostiglio e due terrazzi ed è corredato:

- da vano ad uso autorimessa al piano seminterrato, al quale si accede direttamente dal cortile o viabilità a comune sul lato est;

- dalla comproprietà di 1/20 (un ventesimo) su di una



piccola ~~area~~ destinata a strada di accesso dalla Via

Firenze, anche a servizio di altri beni limitrofi;

~~- e dalla~~ comproprietà, pro-quota, su tutti gli impianti e le parti condominiali che per natura, uso, legge e consuetudine sono comuni ed indivisibili ed, in particolar modo, il ~~tetto~~, i ~~passaggi~~, carrabili e pedonali, il piazzale ad uso parcheggio, le aree destinate a verde privato, ~~l'area~~ destinata a verde posta sul lato nord lungo il Fosso Gora del Molino, l'ingresso ed il vano scala.

Con la precisazione che sul piazzale comune, lato ovest, è individuato un posto auto in uso esclusivo, contrassegnato con il numero 10 (dieci) che è stato assegnato all'appartamento in oggetto in base al vigente Regolamento di Condominio.

Vi confinano: a Nord ~~l'area~~ e scala a comune di accesso alle unità immobiliari, mentre a Sud Ovest ~~l'area~~, salvo se altri.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio nel Foglio di mappa 25:

- con il **mappale 711 sub.19**, via Firenze, piani terreno e primo, categoria A/3, classe 6[^], vani 6,5, con la rendita catastale di Euro 621,04 quanto all'appartamento;

- con il **mappale 711 sub.43**, via Firenze, piano se-



minterrato, categoria C/6, classe 5[^], mq. 30, con la

rendita catastale di Euro 158,04 quanto all'autorimes-

sa;

come risulta dalla dichiarazione di fabbricato urbano,

n. 2387.1/2003 del 15 ottobre 2003, protocollo n.

216.053 e successiva variazione, per conferma dati di

classamento, n. 11233.1/2004 del 15 ottobre 2004, pro-

tollo n. LU0161516;

- con il **mappale 711 sub.52**, bene comune non censi-

bile, a servizio dei subalterni 10 - 12 - 19 - 20,

quanto al vano scale;

- con il **mappale 711 sub.45**, bene comune non censi-

bile, a servizio dei subalterni 1 - 3 - 4 - 6 - 7 - 9

- 10 e dei subalterni dal 12 al 24 compresi, quanto al

marciapiede lato ovest, costituente l'accesso pedonale

agli appartamenti;

- con il **mappale 711 sub.46**, bene comune non censi-

bile, a servizio dei subalterni 1 - 3 - 4 - 6 - 7 - 9

- 10 e dei subalterni dal 12 al 24 compresi, quanto al

piazzale, lato ovest, adibito a parcheggio comune;

- con il **mappale 711 sub.48**, bene comune non censi-

bile, a servizio dei subalterni 1 - 3 - 4 - 6 - 7 - 9

- 10 e dei subalterni dal 12 al 44 compresi, quanto

alla viabilità interna;

- con il **mappale 711 sub.49**, bene comune non censi-



bile, a servizio dei subalterni 1 - 3 - 4 - 6 - 7 - 9

- 10 e dei subalterni dal 12 al 44 compresi, quanto

all'area destinata a verde posta sul lato nord lungo

il Fosso Gora del Molino;

- con il **mappale 711 sub.54**, bene comune non censi-

bile a servizio dei subalterni 1 - 3 - 4 - 6 - 7 - 9 -

10 e dei subalterni dal 12 al 44 compresi, quanto alle

due aree destinate a verde privato;

- e con il **mappale 713**, area urbana, di mq. 226 (due-

centoventisei), quanto alla piccola area, destinata a

strada di accesso dalla Via Firenze, oggetto della

presente compravendita per i diritti di 1/20 (un ven-

tesimo).

Ai fini della continuità catastale si precisa:

- che il suddetto mappale 711 del Foglio 25 del Cata-

sto Fabbricati deriva dai mappali 183 - 185 - 184 -

383 e 384 dello stesso Foglio 25, a seguito del tipo

mappale n. 9123/2003, approvato dall'Agenzia del Ter-

ritorio di Lucca in data 14 Ottobre 2003, protocollo

n. 214.509;

- e che il suddetto mappale 713 del Foglio 25 deriva

da porzione del mappale 391 dello stesso Foglio 25, a

seguito della denuncia di variazione presentata all'A-

genzia del Territorio di Lucca in data 23 Ottobre

2003, protocollo n. 223.343.



Detti beni sono pervenuti nella parte venditrice per atto di compravendita ai miei rogiti in data 15 dicembre 2003, Repertorio n.135.647/12.113, registrato a Lucca il 17 dicembre 2003 al n.5473 ed ivi trascritto in data 19 dicembre 2003 al n.15095 del registro particolare.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 Febbraio 1985, n.52, come introdotto dall'articolo 19, comma 14 e comma 15, del D.L. 31 Maggio 2010 n. 78, convertito in Legge n. 122 del 30 Luglio 2010 la parte venditrice dichiara che l'identificazione catastale delle unità immobiliari in contratto corrisponde alle planimetrie depositate in catasto e che i dati catastali ~~e le planimetrie sono~~ conformi allo stato di fatto.

In relazione all'area urbana oggetto del presente atto per i diritti di 1/20 (un ventesimo) le parti dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, di quanto previsto dalle suddette norme di legge, in quanto non è previsto l'obbligo di denuncia al Catasto Fabbricati e non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma



dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 Gennaio 1998, n. 28.

I contraenti tutti confermano ed accettano tale dichiarazione.

In relazione a quanto previsto dalle suddette norme di legge, io Notaio ho verificato che i beni in oggetto risultano correttamente intestati alla parte venditrice sia in Catasto che nei Registri Immobiliari, salvo per il regime patrimoniale che risulta essere al Catasto "in regime di comunione legale dei beni"; con la precisazione che il Tribunale di Lucca ha omologato con decreto in data 24 novembre 2010, n. 505 Cronologico n. 3663, il verbale di separazione coniugale intervenuto in data 13 ottobre tra i ~~conjuges separatus~~ ~~conjuges separatus~~.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, la parte venditrice dichiara che la piccola porzione di area urbana oggetto del presente atto costituisce area di superficie inferiore a mq. 5.000 (cinquemila), a corredo e di pertinenza del fabbricato urbano di cui fanno parte i beni compravenduti. La parte venditrice, a norma dell'art. 46, primo comma, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in ma-



teria di edilizia, dichiara e la parte acquirente ne prende atto, dichiarando a sua volta di averne controllato la veridicità:

- che il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente atto è stato edificato dopo il 17 Marzo 1985, in dipendenza della Concessione Edilizia n. 53/2001, rilasciata dal Comune di Altopascio in data 26 Maggio 2001 e successiva variante in corso d'opera, ai sensi dell'articolo 39 della Legge Regionale n. 52/99, presentata in data 26 Settembre 2003, protocollo n. 19.501 e che in data 14 Ottobre 2003, con protocollo n. 20.911, è stata presentata l'attestazione di abitabilità, corredata da tutte le certificazioni richieste dalla legge vigente;

- che successivamente l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione, autorizzazione, D.I.A., S.C.I.A. o permessi di costruire;

- che detto immobile è commerciabile, non risultando provvedimenti sanzionatori, ai sensi delle leggi 1150/42, 765/67 e 10/77.

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto della normativa nazionale contenuta nel D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, si allega al presente atto sotto la lettera "A", l'atte-



stato di prestazione energetica, omessane la lettura per dispensa avuta dai Comparenti, redatto dall'Ing. [REDACTED] (iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lucca al n. [REDACTED] Sez. [REDACTED]) in data 24 giugno 2015 ed avente scadenza decennale dal quale risulta che l'immobile in oggetto appartiene alla classe energetica "G"; tale attestato di prestazione energetica è stato depositato presso il Comune di Altopascio in data 25 giugno 2015 ed è stato protocollato con il numero 15296 e trasmesso alla Regione con le modalità e nei termini di legge.

La parte acquirente, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 3 Marzo 2011 n. 28, dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'immobile in oggetto.

Detti beni sono venduti ed acquistati a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive inerenti e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e sotto l'osservanza delle seguenti clausole e condizioni:

= la parte venditrice dichiara:

- che le spese di manutenzione e gestione delle aree condominiali faranno carico alle unità abitative che ne hanno diritto;



- che sulla piccola area, destinata a strada di accesso dalla via Firenze, rappresentata dal mappale 713 del Foglio di mappa 25 ed oggetto della presente compravendita per i diritti di 1/20 (un ventesimo), esiste servitù di passo, con ogni mezzo e senza alcuna limitazione, con facoltà di potervi installare ed interrare tubazioni di qualsiasi natura, senza dover chiedere autorizzazione, ma ripristinando a regola d'arte lo stato dei luoghi, a favore dei confinanti beni rappresentati dai mappali 391 - 186 sub.1 - 186 sub.2 e 712 del Foglio di mappa 25 e comunque a favore di tutte le unità immobiliari che potrebbero in futuro sorgere su detto fondo dominante;

- che i proprietari del suddetto fondo dominante sono esonerati da qualsiasi spesa di manutenzione o di altro genere derivante da tale diritto di passo;

la parte acquirente prende atto ed accetta quanto sopra dichiarato dalla parte venditrice;

= la parte acquirente:

- dichiara di aver visionato i beni oggetto della presente compravendita e le parti condominiali dell'intero complesso e di aver trovato il tutto di suo gradimento, nulla avendo da eccepire al riguardo;

- accetta il Regolamento di Condominio esistente, con [redacted]

[redacted] redatto dalle tabelle millesimali, che essa parte ac



quirente si impegna ed obbliga, fin da ora, ad osservare ed a fare osservare ai propri aventi causa a qualsiasi titolo.

La parte venditrice garantisce la proprietà e la libertà dei beni in oggetto da pesi, censi, livelli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi di ogni genere e fiscali in particolare per imposte dirette ed indirette, sequestri, pignoramenti, liti pendenti, vincoli ed oneri che ne possano diminuire il pregio o la disponibilità, ad eccezione:

* di quelli derivanti dalla proprietà frazionata e dalla situazione dei beni in oggetto in rapporto al complesso edilizio di cui fanno parte e con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le varie unità immobiliari che costituiscono il complesso immobiliare in oggetto 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; la parte acquirente prende atto di quanto sopra ed accetta tali reciproche servitù;

** dell'ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 27 luglio 2009 al n.2770 del registro particolare per euro

~~_____~~ = a garanzia di mutuo di capitali euro

~~_____~~, a favore della ~~_____~~



~~Pina Linc...~~, nascente da contratto di mutuo ai miei rogiti in data 23 luglio 2009. Repertorio n.157.590/17.139, registrato a Lucca il 24 luglio 2009 al n. 6595; il cui debito è stato estinto in data odierna e la relativa formalità sarà cancellata con le modalità di cui all'art. 13, comma 8 septies, 8 novies e comma 8 decies D.L. n. 7/2007 - art. 40 bis del D.Lgs. n. 385/1993.

La parte venditrice dichiara e garantisce che non vi sono attualmente in corso o deliberati lavori condominiali e di essere in pari con il pagamento degli oneri e delle spese condominiali.

Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto e dichiarato in Euro ~~...~~ (con-

~~...~~, di cui ~~...~~ per i diritti di 1/20 (un ventesimo) per l'area urbana.

Tale somma la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, a favore della quale rilascia quietanza di saldo, con rinuncia alla ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore da ogni responsabilità.

Ai fini fiscali e giusta il disposto di cui all'art.1, comma 497, della Legge 23 Dicembre 2005, n. 266, modificato dall'art. 35, comma 21, del Decreto Legge 4 Luglio 2006, n. 223 convertito, con modificazioni, nella



Legge 4 Agosto 2006, n. 248, le parti, dato atto che la presente cessione interviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, richiedo a me Notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'articolo 52, commi quarto e quinto, del D.P.R. 131/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), indipendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra riportato.

Detto valore, sulla base delle rendite catastali attribuite agli immobili in oggetto, risulta ammontare a complessivi Euro [redacted] (di cui euro [redacted] attribuiti al diritto di abitazione ed euro [redacted] attribuiti alla proprietà.

Ai sensi dell'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4 Luglio 2006, n. 223 convertito, con modificazioni, nella Legge 4 Agosto 2006, n. 248, le parti, sotto la loro personale responsabilità, previa ammonizione fatta da me Notaio, sulle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, attestano:



a) - che il pagamento del suddetto prezzo di Euro

1.000.000 (centomila) è avvenuto secondo

le seguenti modalità:

** quanto ad euro 500.000 (cinquecento) mediante

due assegni bancari, non trasferibili, dell'importo di

euro 250.000 (duecentocinquanta) /) caduna, rispetti-

valente nn. [redacted] - [redacted], trati-

in data [redacted] sulla [redacted]

[redacted];

- quanto ad euro [redacted] ([redacted])

[redacted] mediante assegno circolare

non trasferibile, [redacted] emesso in [redacted]

[redacted]

dalla [redacted];

- quanto ad euro 250.000 (duecentocinquanta)

[redacted] mediante assegno circolare

non trasferibile, [redacted] emesso [redacted]

[redacted]

[redacted];

- quanto ad euro 250.000 (duecentocinquanta)

[redacted] mediante assegno circolare

non trasferibile, [redacted] emesso [redacted]

[redacted]

[redacted]

- quanto ad euro [redacted] ([redacted])



mediante assegno circolare non

trasferibile, emesso in,

della

;

b) - che si sono avvalsi quale mediatore, dell'Agenzia

Immobiliare denominata,

, con sede,

, codice fiscale e numero

di iscrizione al Registro delle Imprese di Lucca

iscritta al Repertorio Economico Am-

ministrativo di Lucca al numero e Partita

I.V.A. n. nella persona del titolare si-

-

(codice fiscale già i-

scritto al Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione

al numero, che ha presentato regolarmente

S.C.I.A. di cui al D.M. Ministero Sviluppo Economico

26 ottobre 2011;

- che l'ammontare della spesa sostenuta per la media-

zione dalla parte venditrice è pari ad Euro

comprensivi di I.V.A. il cui pagamento è

stato effettuato come segue:

quanto ad euro (00)

mediante assegno circolare, non trasferibile, n.

emesso in data



[redacted];

quanto ad euro [redacted] mediante
assegno circolare, non trasferibile, n. [redacted]
emesso in [redacted]

[redacted]

quanto ad euro [redacted] ([redacted])
mediante bonifico bancario effettuato in data [redacted]
[redacted] 4731201500

quanto ad euro [redacted] mediante
bonifico bancario effettuato in [redacted]
[redacted]

- che l'ammontare della spesa sostenuta per la media-
zione dalla parte acquirente è pari ad Euro [redacted]
([redacted])

[redacted] effettuato come segue:

quanto ad euro [redacted] ([redacted]) me-
diante bonifico bancario del [redacted]
[redacted]

[redacted];

quanto ad euro [redacted] ([redacted]) assegno banca-
rio, non trasferibile, [redacted] tratto sulla
[redacted]

[redacted]

Dichiara il signor [redacted] che il pagamento

Firmato Da: MARIELLA ROVAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial# 6b609e87deb775d858d7377282435de9



del prezzo relativo al suo acquisto è stato corrispo-
sto alla parte venditrice dalla [REDACTED]

Ai sensi e per gli effetti della legge 19 Maggio 1975,
n. 151, le parti dichiarano:

- i signori [REDACTED];
- [REDACTED];
- [REDACTED];

La parte acquirente è immessa da oggi nel possesso dei
beni acquistati, con contestuale decorrenza di tutti
gli effetti utili ed onerosi.

La parte acquirente chiede che il presente atto venga
tassato con l'aliquota del 2% ai fini dell'imposta di
registro e con le tasse fisse di catasto e trascrizio-
ne, ai sensi della nota II bis all'art. 1 della tarif-
fa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 Aprile 1986, n.
431 e successive modificazioni, ed a tal fine dichiara:

- che l'immobile in oggetto appartiene alla categoria
catastale A/3 e che l'autorimessa costituisce perti-
nenza dell'appartamento in oggetto;

- che l'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di
Altopascio che è il Comune dove essa parte acquirente
si impegna a stabilire la propria residenza entro di-
ciotto mesi dalla data odierna;



- che essa parte acquirente non è titolare esclusiva, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

- che essa parte acquirente non è titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione da essa stessa, acquistata con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma 1°, lettera c) della predetta nota II bis.

La parte acquirente si dichiara edotta che se le suddette dichiarazioni sono mendaci, ovvero se l'immobile acquistato con i benefici sopra richiesti verrà ceduto, sia a titolo oneroso che gratuito, prima del decorso del termine di cinque anni dalla data dell'atto del suo acquisto, saranno dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, con una soprattassa del 30% delle imposte stesse, oltre agli interessi di mora di cui al quarto comma dell'art. 55 del D.P.R. n. 131/86 suddetto.

La disposizione prevista dal precedente periodo non si applica, peraltro, nel caso in cui i contribuenti, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui sopra, procedano all'acquisto di



altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Dichiara inoltre la parte acquirente di non vantare, in relazione al presente atto, alcun credito di imposta.

Le spese del presente atto e conseguenziali, sono a carico della parte acquirente.

Il presente atto, da me redatto e letto ai comparenti che l'approvano, consta di cinque fogli scritti in parte da persona di mia fiducia ed in piccola parte da me notaio su diciannove pagine ed è sottoscritto alle ore undici e quindici.

F.to: [REDACTED]

F.to: [REDACTED]

F.to: [REDACTED]

F.to: [REDACTED]

F.to: [REDACTED]



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	2015_06_24-CRRGRG83L04E715Q-002	Validità	10 anni
Riferimenti catastali	Fg. 25 mapp. 711 sub.19		
Indirizzo edificio	via Firenze n.63 - int. 13 - Allopascio (LU)		
Nuova costruzione	☐	Passaggio di proprietà	☒
Proprietà	[REDACTED]	Telefono	[REDACTED]
Indirizzo	[REDACTED]	E-mail	[REDACTED]

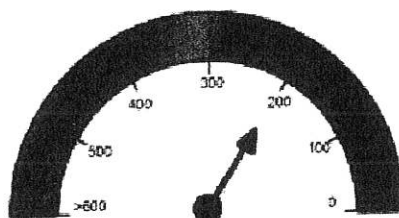
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **G**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI

Emissioni di CO₂ [KgCO₂/(m²·a)]

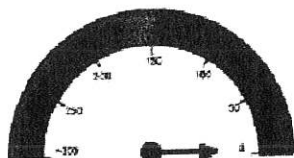
53,302



GLOBALE

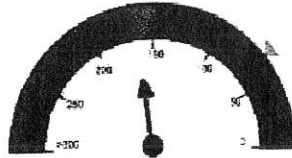
193,024 kWh/(m²·a)

ALLEGATO "A"
Repertorio N. 163.182
Raccolta N. 80.317



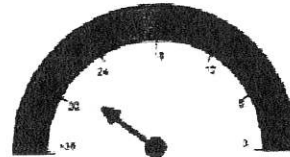
RAFFRESCAMENTO

0,309 kWh/(m²·a)



RISCALDAMENTO

164,346 kWh/(m²·a)



ACQUA CALDA

26,664 kWh/(m²·a)

▽ = LIMITE DI LEGGE

▽ = PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

II

III

IV

V

5. METODOLOGIE DI CALCOLO ADOTTATE

Metodo di calcolo da rilievo sull'edificio o standard

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1)		
2)		
3)		
4)		
5)		
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE (2)		
0,000 kWh/(m ² ·a)		(<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	Raffrescamento	Acqua calda sanitaria	Illuminazione
	☒	☒	☒	☐
< 25,087 kWh/(m²·a) < 41,174 kWh/(m²·a) < 60,261 kWh/(m²·a) < 82,348 kWh/(m²·a) D < 104,435 kWh/(m²·a) < 136,609 kWh/(m²·a) < 190,871 kWh/(m²·a) >= 190,871 kWh/(m²·a) 185,024 kWh/(m²·a)				
Rif legislativo = 82,348 kWh/(m ² ·a)				

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO	
Indice energia primaria (EPe) [kWh/(m ² ·a)]		Indice energia primaria (EPi) [kWh/(m ² ·a)]	164,340
Indice energia primaria limite di legge [kWh/(m ² ·a)]		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05) [kWh/(m ² ·a)]	84,348
Indice involucro (EPe,invol) [kWh/(m ² ·a)]	7,185	Indice involucro (EPi,invol) [kWh/(m ² ·a)]	106,616
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (ηg) [%]	64,88
Fonti rinnovabili [kWh/(m ² ·a)]		Fonti rinnovabili [kWh/(m ² ·a)]	0,000
8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZIONE	
Indice energia primaria (EPacs) [kWh/(m ² ·a)]	28,684	Indice energia primaria (EPil) [kWh/(m ² ·a)]	
		Indice en. primaria limite di legge [kWh/(m ² ·a)]	
Fonti rinnovabili [kWh/(m ² ·a)]	0,000	Fonti rinnovabili [kWh/(m ² ·a)]	

[Redacted Signature Area]



9. NOTE

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Civile abitazione			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	Muratura			
Anno di costruzione	2003	Numero di appartamenti		
Volume lordo riscaldato V [m³]	229,50	Superficie utile [m²]	85,00	
Superficie disperdente S [m²]	171,55	Zona climatica/GG	D / 1648	
Rapporto S/V	0,748	Destinazione d'uso	Residenziale	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	2003	Tipologia	Caldaia
	Potenza nominale [kW]	24,00	Combustibile	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2003	Tipologia	Caldaia
	Potenza nominale [kW]	24,00	Combustibile	Metano
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale [kW]	0,00	Combustibile	
Illuminazione	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale [kW]	0,00		
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta [kWh/kWh]	0,00		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico	non pervenuto		
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti	non pervenuto		
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore	non pervenuto		
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori	non pervenuto		
Indirizzo		Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	☐	Tecnico abilitato	☒
		Energy Manager	☐
Organismo/Società		☐	
Nome e cognome / denominazione		[REDACTED]	
Indirizzo		[REDACTED]	
Telefono/e-mail		[REDACTED]	
Titolo		Ingegnere	Ordine/iscrizione
		Ordine degli Ingegneri di Lucca / n. [REDACTED]	
Dichiarazione di indipendenza (8)		Io sottoscritto [REDACTED], dichiaro che non esiste nessun tipo di conflitto di interessi tra il sottoscritto e il richiedente, ovvero il non coinvolgimento diretto od indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti incorporati nell'immobile in oggetto, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente.	
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI	
1)	23/06/2015
2)	
3)	

16. DATI DI INGRESSO	
Progetto energetico	☐
Rilevo sull'edificio	☒
Provenienza e responsabilità	Ing. [REDACTED]

17. SOFTWARE			
Denominazione	MC Impianti 11300	Produttore	Aermec SpA
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI TS 11300)			
Certificato n. 56 del 14/04/2015 rilasciato da CTI (Comitato Termotecnico Italiano)			

Data emissione 24/06/2015

Firma del tecnico

[REDACTED]

[REDACTED]

Pagina: 4



DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO

(art. 47 DPR 28.12.2000 n. 445)

Il sottoscritto Dott. Ing. [REDACTED] ed esercente la professione di Ingegnere con studio in [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lucca al n. [REDACTED], consapevole, ai sensi di quanto disposto dall'art.76 del D.P.R. 445 del 28.12.2000, delle sanzioni penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci

DICHIARA

Di essere in possesso dei titoli e requisiti per il rilascio degli attestati riguardanti le prestazioni energetiche degli edifici civili/industriali.

Di avere redatto in data 24.06.2015 per l'immobile sito in via Firenze n.63 int. 13 - Altopascio (LU) identificato dal Foglio 25 Mappale 711 sub.19 del N.C.E.U. del Comune di Altopascio, a seguito di rilievo sul posto, apposito Attestato di Prestazione Energetica codice n. 2015_06_24-CRRGRG83L04E715Q-002, riconoscendo al fabbricato medesimo la classe energetica globale G.

Altopascio, 24.06.2015

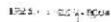
Il Tecnico

Dott. Ing. [REDACTED]

Ai sensi dell'art.38 del D.P.R. del 28.12.2000, n.445 la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e presentata all'ufficio competente, unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore.

E' ammessa la presentazione anche via fax, per via telematica o a mezzo posta.

76,26

[illegible]

Ricevuta di Registrazione del Protocollo

Numero	15296	Data Registrazione	25/06/2015 09:44.29
Oggetto	TRASMISSIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE PROPRIETÀ DI [REDACTED] CATASTO FABBRICATI NEL FGL N 25 MAP.711 SUB 19		
Mittente	ING [REDACTED]		
Indirizzo	[REDACTED]	Civico	[REDACTED]
CAP	[REDACTED]	Città	ALTOPASCIO
Ufficio Competenza	SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO - CULTURA (TER)		

Utente: Valentina Lemia, Data di stampa: 25/06/2015

Pagina 1 di 1

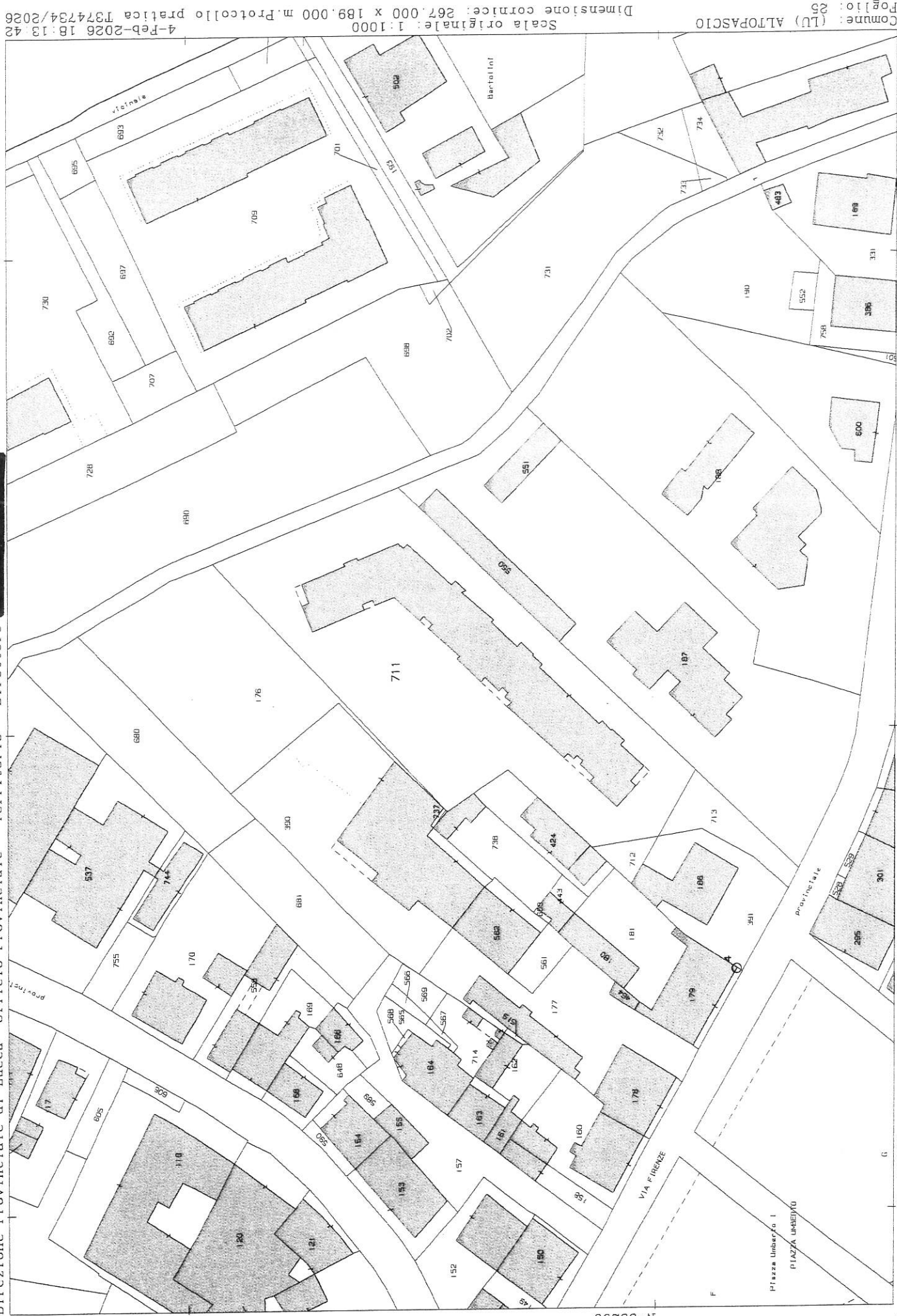


Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo ai sensi dell'articolo 20 comma 3 del D.P.R. n. 445/2000, che si trasmette in termini utili di registrazione ad uso agenzia del territorio.

Bollo assolto con autorizzazione ai sensi del Decreto del 22 febbraio 2007 mediante M.U.I.

Altopascio li 12 novembre 2015





N=55200

E=52700

Firmato Da: MARIELLA ROVAI Enesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b609e87deb775d858d7377282435de9

1 Particella: 711

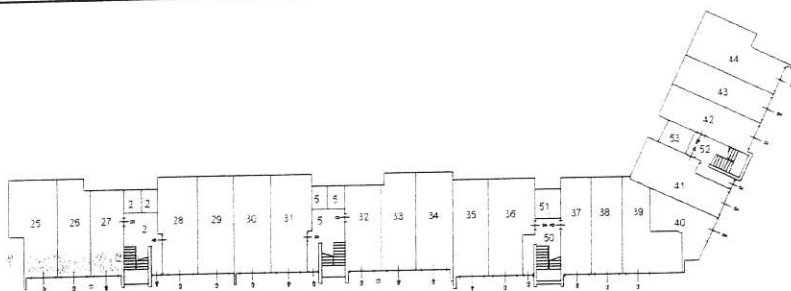
Comune: (LU) ALTOPASCIO

Pagina: 25

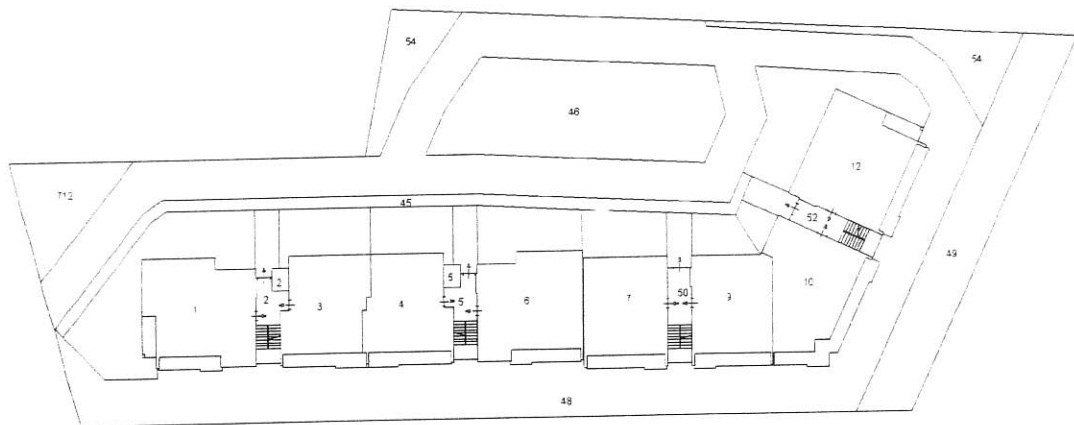
Scala originale: 1:1000

4-Feb-2026 18:13:42
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T374734/2026

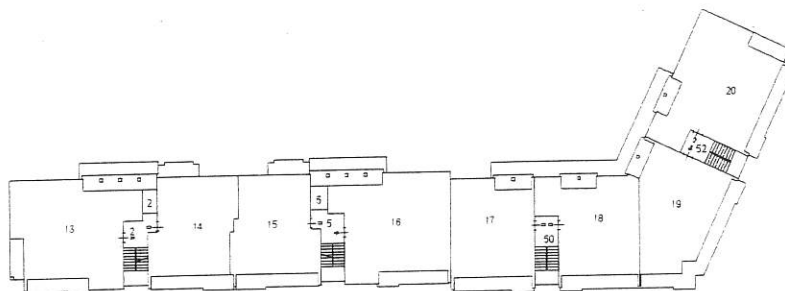
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: [REDACTED]	Isoritto all'albo: Geometri	Prov. Lucca	N. [REDACTED]
Comune di Altopascio	Sesione: Foglio: 25	Particella: 711	Pr. 660998359 n. 23/10/2003 del	
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 221750 del 22/10/2003 Scala 1 : 500				



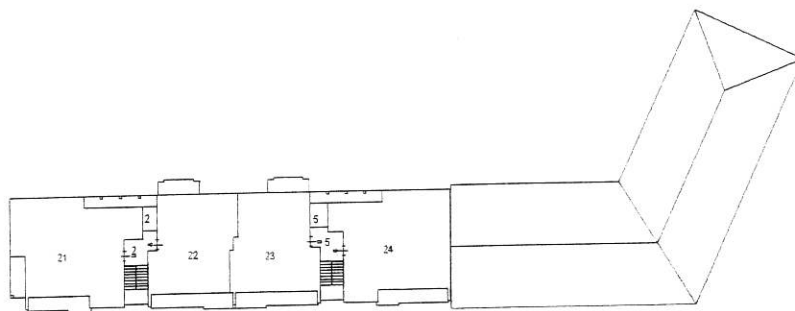
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

Dichiarazione protocollo n. 000216053 del 15/10/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Altopascio

Via Firenze

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 25

Particella: 711

Subalterno: 19

Compilata da:

Isoritto all'albo:
Geometri

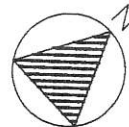
Prov. Lucca

N. 0000000000

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO

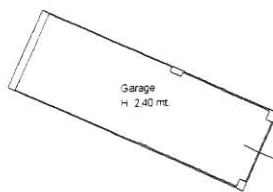


upm 01

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

Dichiarazione protocollo n. 000216053 del 15/10/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Altopascio	
Via Firenze	
civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	
Foglio: 25	Iscritto all'albo:
Particella: 711	Geometri
Subalterno: 43	Prov. Lucca
	N. 1

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO

