

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Dadà Leonardo, nel Fallimento 23/2022 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	10
Premessa.....	10
Descrizione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Marciano della Chiana (AR) - Via di Castiglioni, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T .....	11
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T .....	11
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T .....	12
<b>Bene N° 7</b> - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia, s.n.c., piano S1 - T - 1 .....	12
<b>Bene N° 8</b> - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia, s.n.c., piano S1-T1° .....	12
<b>Bene N° 9</b> - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano S1-T-1° .....	13
<b>Bene N° 10</b> - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano S1-T-1° .....	13
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano T .....	14
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano 1°.....	14
<b>Bene N° 13</b> - Monocale ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia n.c. 33, piano 2° .....	15
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Altopascio (LU) - Località Corte Gori, piano T.....	15
Lotto 1 .....	16
Titolarità .....	16
Confini .....	16
Consistenza .....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali .....	17
Precisazioni.....	18
Stato conservativo .....	18
Servitù, censo, livello, usi civici .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	20
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 2 .....	21
Titolarità .....	21
Confini.....	21

Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali .....	22
Precisazioni.....	22
Stato conservativo .....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici .....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali .....	24
Formalità pregiudizievoli .....	25
Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia .....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 3.....	26
Titolarità .....	26
Confini .....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Dati Catastali .....	27
Precisazioni.....	28
Stato conservativo .....	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici .....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione .....	29
Provenienze Ventennali .....	29
Formalità pregiudizievoli .....	30
Normativa urbanistica .....	30
Regolarità edilizia .....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 4.....	31
Titolarità .....	31
Confini .....	32
Consistenza.....	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali .....	33
Precisazioni.....	33

Stato conservativo .....	33
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici .....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione .....	34
Provenienze Ventennali .....	34
Formalità pregiudizievoli .....	35
Normativa urbanistica .....	35
Regolarità edilizia .....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Lotto 5 .....	36
Titolarità .....	36
Confini .....	37
Consistenza .....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali .....	37
Precisazioni.....	38
Stato conservativo .....	38
Parti Comuni.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici .....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione .....	39
Provenienze Ventennali .....	39
Formalità pregiudizievoli .....	40
Normativa urbanistica .....	40
Regolarità edilizia .....	40
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 6.....	41
Titolarità .....	41
Confini .....	41
Consistenza .....	41
Cronistoria Dati Catastali.....	42
Dati Catastali .....	42
Precisazioni.....	43
Stato conservativo .....	43
Parti Comuni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici .....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43

Stato di occupazione .....	43
Provenienze Ventennali .....	44
Formalità pregiudizievoli .....	45
Normativa urbanistica .....	45
Regolarità edilizia .....	45
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Lotto 7 .....	46
Titolarità .....	46
Confini .....	46
Consistenza .....	46
Cronistoria Dati Catastali.....	47
Dati Catastali .....	48
Stato conservativo .....	48
Parti Comuni.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Stato di occupazione .....	49
Provenienze Ventennali .....	49
Formalità pregiudizievoli .....	50
Normativa urbanistica .....	51
Regolarità edilizia .....	51
Vincoli od oneri condominiali.....	52
Lotto 8 .....	52
Titolarità .....	53
Confini .....	53
Consistenza .....	53
Cronistoria Dati Catastali.....	53
Dati Catastali .....	54
Stato conservativo .....	54
Parti Comuni.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione .....	55
Provenienze Ventennali .....	56
Formalità pregiudizievoli .....	57
Normativa urbanistica .....	58
Regolarità edilizia .....	58
Vincoli od oneri condominiali.....	59
Lotto 9 .....	59
Titolarità .....	59

Confini .....	59
Consistenza .....	59
Cronistoria Dati Catastali.....	60
Dati Catastali .....	60
Stato conservativo .....	61
Parti Comuni.....	61
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	61
Stato di occupazione .....	62
Provenienze Ventennali .....	62
Formalità pregiudizievoli .....	63
Normativa urbanistica .....	64
Regolarità edilizia .....	64
Vincoli od oneri condominiali.....	65
Lotto 10 .....	65
Titolarità .....	65
Confini .....	66
Consistenza .....	66
Cronistoria Dati Catastali.....	66
Dati Catastali .....	67
Stato conservativo .....	67
Parti Comuni.....	68
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
Stato di occupazione .....	68
Provenienze Ventennali .....	68
Formalità pregiudizievoli .....	69
Normativa urbanistica .....	70
Regolarità edilizia .....	71
Vincoli od oneri condominiali.....	71
Lotto 11 .....	72
Titolarità .....	72
Confini .....	72
Consistenza .....	72
Cronistoria Dati Catastali.....	73
Dati Catastali .....	73
Stato conservativo .....	74
Parti Comuni.....	74
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	74
Stato di occupazione .....	74

Provenienze Ventennali .....	75
Formalità pregiudizievoli .....	76
Normativa urbanistica .....	77
Regolarità edilizia .....	77
Vincoli od oneri condominiali.....	78
Lotto 12 .....	78
Titolarità .....	78
Confini .....	79
Consistenza .....	79
Cronistoria Dati Catastali.....	79
Dati Catastali .....	80
Stato conservativo .....	80
Parti Comuni.....	81
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	81
Stato di occupazione .....	81
Provenienze Ventennali .....	81
Formalità pregiudizievoli .....	82
Normativa urbanistica .....	83
Regolarità edilizia .....	84
Vincoli od oneri condominiali.....	85
Lotto 13 .....	85
Titolarità .....	85
Confini .....	85
Consistenza .....	85
Cronistoria Dati Catastali.....	86
Dati Catastali .....	86
Stato conservativo .....	87
Parti Comuni.....	87
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	87
Stato di occupazione .....	88
Provenienze Ventennali .....	88
Formalità pregiudizievoli .....	89
Normativa urbanistica .....	90
Regolarità edilizia .....	90
Vincoli od oneri condominiali.....	91
Lotto 14 .....	91
Titolarità .....	91
Confini .....	92

Consistenza.....	92
Cronistoria Dati Catastali.....	92
Dati Catastali .....	92
Precisazioni.....	93
Stato conservativo .....	93
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	93
Stato di occupazione.....	93
Provenienze Ventennali .....	93
Formalità pregiudizievoli .....	95
Normativa urbanistica.....	95
Regolarità edilizia .....	95
Vincoli od oneri condominiali.....	95
Stima / Formazione lotti.....	95
<b>Lotto 1</b> .....	95
<b>Lotto 2</b> .....	97
<b>Lotto 3</b> .....	99
<b>Lotto 4</b> .....	100
<b>Lotto 5</b> .....	102
<b>Lotto 6</b> .....	104
<b>Lotto 7</b> .....	105
<b>Lotto 8</b> .....	108
<b>Lotto 9</b> .....	111
<b>Lotto 10</b> .....	114
<b>Lotto 11</b> .....	117
<b>Lotto 12</b> .....	119
<b>Lotto 13</b> .....	122
<b>Lotto 14</b> .....	124
Riepilogo bando d'asta.....	128
<b>Lotto 1</b> .....	128
<b>Lotto 2</b> .....	128
<b>Lotto 3</b> .....	128
<b>Lotto 4</b> .....	129
<b>Lotto 5</b> .....	129
<b>Lotto 6</b> .....	129
<b>Lotto 7</b> .....	130
<b>Lotto 8</b> .....	130
<b>Lotto 9</b> .....	131
<b>Lotto 10</b> .....	131



<b>Lotto 11</b> .....	132
<b>Lotto 12</b> .....	132
<b>Lotto 13</b> .....	133
<b>Lotto 14</b> .....	133
Schema riassuntivo Fallimento 23/2022 - **** Omissis **** .....	134
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 18.500,00</b> .....	134
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 15.000,00</b> .....	134
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 26.000,00</b> .....	134
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 4.500,00</b> .....	135
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 4.500,00</b> .....	135
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 4.900,00</b> .....	136
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 178.000,00</b> .....	136
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 156.000,00</b> .....	137
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 155.000,00</b> .....	138
<b>Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 156.000,00</b> .....	138
<b>Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 94.000,00</b> .....	139
<b>Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 89.000,00</b> .....	140
<b>Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 74.900,00</b> .....	140
<b>Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 11.000,00</b> .....	141
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	142
<b>Bene N° 7 - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia, s.n.c., piano S1 - T - 1</b> .....	142
<b>Bene N° 8 - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia, s.n.c., piano S1-T1°</b> .....	142
<b>Bene N° 9 - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano S1-T-1°</b> .....	142
<b>Bene N° 10 - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano S1-T-1°</b> .....	143
<b>Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano T</b> .....	143
<b>Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano 1°</b> .....	144
<b>Bene N° 13 - Monolocale ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia n.c. 33, piano 2°</b> .....	144

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Geom. Dadà Leonardo, con studio in Via Parallela Nord, 1 - 51100 - Pistoia (PT), email leodada@tin.it, PEC leonardo.dada@geopec.it, Tel. 0573 20 757, Fax 0573 20 757, veniva nominato C.T.U. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Marciano della Chiana (AR) - Via di Castiglioni, piano T
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T
- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia, s.n.c., piano S1 - T - 1
- **Bene N° 8** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia, s.n.c., piano S1-T1°
- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano S1-T-1°
- **Bene N° 10** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano S1-T-1°
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano T
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano 1°
- **Bene N° 13** - Monolocale ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia n.c. 33, piano 2°
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Altopascio (LU) - Località Corte Gori, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MARCIANO DELLA CHIANA (AR) - VIA DI CASTIGLIONI, PIANO T**

---

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di un primo (1/1) sopra due appezzamenti di terreno agricolo (a destinazione agricola, verde urbano e verde privato), in unico corpo e attualmente incolti, della superficie complessiva di circa mq. 10.885 situati in prossimità dell'abitato del Comune di Marciano della Chiana (AR). I terreni sono attestati in parte alla via di Castiglioni (lato sud) ed in parte alla via Bibbiano (lato est).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA PISANA, PIANO T**

---

L'immobile in esame è situato nella prima periferia ovest dell'abitato di Lucca il cui centro storico, porta S. Anna, è distante circa 2300 mt. Si tratta del diritto di piena proprietà del quota di 1/1 sopra porzione di un più ampio complesso condominiale, denominato Le Querce, costituita nello specifico da un'area urbana, di circa mq. 1.315, posizionata nella parte marginale sud del complesso edilizio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A LUCCA (LU) - VIA PISANA, PIANO T**

---

L'immobile in esame è situato nella prima periferia ovest dell'abitato di Lucca il cui centro storico, porta S. Anna, è distante circa 2300 mt. Si tratta del diritto di piena proprietà del quota di 1/1 sopra porzioni di un più ampio complesso condominiale, denominato Le Querce, costituita nello specifico da n. 7 distinte aree urbane della complessiva superficie di catastali mq. 333.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA, PIANO T**

---

L'immobile in esame è situato nella prima periferia ovest dell'abitato di Lucca il cui centro storico, porta S. Anna, è distante circa 2300 mt. Si tratta del diritto di piena proprietà del quota di 1/1 sopra porzione di un più ampio complesso condominiale, denominato Le Querce, costituita nello specifico da un posto auto scoperto della complessiva superficie di catastale di mq. 13.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA, PIANO T**

---

L'immobile in esame è situato nella prima periferia ovest dell'abitato di Lucca il cui centro storico, porta S. Anna, è distante circa 2300 mt. Si tratta del diritto di piena proprietà del quota di 1/1 sopra porzione di un più ampio complesso condominiale, denominato Le Querce, costituita nello specifico da un posto auto scoperto della complessiva superficie di catastale di mq. 13.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



---

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - VIA PISANA, PIANO T**

---

L'immobile in esame è situato nella prima periferia ovest dell'abitato di Lucca il cui centro storico, porta S. Anna, è distante circa 2300 mt. Si tratta del diritto di piena proprietà del quota di 1/1 sopra porzione di un più ampio complesso condominiale, denominato Le Querce, costituita nello specifico da un posto auto scoperto della complessiva superficie di catastale di mq. 14.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

**BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ALTOPASCIO (LU) - VIA DIVISIONE ALPINA JULIA, S.N.C., PIANO S1 - T - 1**

---

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra una villetta a schiera per civile abitazione, con annesso locale autorimessa, posto auto e scoperto pertinenziale, situata in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori.

Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino.

L'immobile è formato dalla prima villetta a sud del complesso edilizio condominiale (denominato Condominio Gli Oleandri) di cui fa parte, compresa nel blocco A.

Il fabbricato, è disposto su tre livelli, piano interrato, terra e primo.

In dettaglio troviamo al piano inferiore un locale autorimessa oltre scale interne di collegamento con il piano terra che si compone di un ampio locale adibito a ingresso e soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio.

Al piano primo, collegato sempre da scale interne, sono presenti un disimpegno, bagno e due camere da letto oltre due terrazzi posti sul lato anteriore e posteriore del fabbricato. La consistenza si completa di area scoperta pertinenziale circostante i tre lati liberi dell'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



---

**BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A ALTOPASCIO (LU) - VIA DIVISIONE ALPINA JULIA, S.N.C., PIANO S1-T1°**

---

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra una villetta a schiera per civile abitazione, con annesso locale autorimessa, posto auto e scoperto pertinenziale, situata in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori.

Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino.

L'immobile è formato dalla terza villetta contando da sud del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri) di cui fa parte, compresa nel blocco A.

Il fabbricato, è disposto su tre livelli, piano interrato, terra e primo.

In dettaglio troviamo al piano inferiore un locale autorimessa oltre scale interne di collegamento con il piano terra che si compone di un ampio locale adibito a ingresso e soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio.

Al piano primo, collegato sempre da scale interne, sono presenti un disimpegno, bagno e due camere da letto, locale di sgombero oltre due terrazzi posti sul lato anteriore e posteriore del fabbricato. La consistenza si completa di area scoperta pertinenziale circostante i due lati liberi dell'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

### **BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ALTOPASCIO (LU) - VIA DIVISIONE ALPINA JULIA S.N.C., PIANO S1-T-1°**

---

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra una villetta a schiera per civile abitazione, con annesso locale autorimessa, posto auto e scoperto pertinenziale, situata in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori.

Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino.

L'immobile è formato dalla quarta villetta contando da sud del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri) di cui fa parte, compresa nel blocco A.

Il fabbricato, è disposto su tre livelli, piano interrato, terra e primo.

In dettaglio troviamo al piano inferiore un locale autorimessa oltre scale interne di collegamento con il piano terra che si compone di un ampio locale adibito a ingresso e soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio.

Al piano primo, collegato sempre da scale interne, sono presenti un disimpegno, bagno e due camere da letto, locale di sgombero oltre due terrazzi posti sul lato anteriore e posteriore del fabbricato. La consistenza si completa di area scoperta pertinenziale circostante i due lati liberi dell'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

### **BENE N° 10 - VILLETTA UBICATA A ALTOPASCIO (LU) - VIA DIVISIONE ALPINA JULIA S.N.C., PIANO S1-T-1°**

---

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra una villetta a schiera per civile abitazione, con annesso locale autorimessa, posto auto e scoperto pertinenziale, situata in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori.

Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino.

L'immobile è formato dalla seconda villetta (corpo centrale) contando da sud del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri) di cui fa parte, compresa nel blocco B.

Il fabbricato, è disposto su tre livelli, piano interrato, terra e primo.

In dettaglio troviamo al piano inferiore un locale autorimessa, locale cantina, corridoio e scale interne di collegamento con il piano terra che si compone di un ampio locale adibito a ingresso e soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio. Al piano primo, collegato sempre da scale interne, sono presenti un disimpegno, bagno e due camere da letto, vano studio, oltre due terrazzi posti sul lato anteriore e posteriore del fabbricato. La consistenza si completa di area scoperta pertinenziale circostante i due lati liberi dell'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA DIVISIONE ALPINA JULIA S.N.C., PIANO T**

---

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra, della porzione denominata B del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri), con ingresso dalla prima porta a destra per chi entra nel secondo vano scala comune contando da sud. L'appartamento è corredato da area scoperta sui due lati liberi della costruzione oltre locale autorimessa al piano interrato e posto auto scoperto al piano strada.

L'immobile è situato in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori.

Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino.

In dettaglio l'abitazione è composta da un ampio vano ingresso-soggiorno-angolo cottura, una camera, locale guardaroba, bagno e ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA DIVISIONE ALPINA JULIA S.N.C., PIANO 1°**

---

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo, della parte denominata B del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri), con ingresso dalla prima porta a destra per chi arriva al piano dal secondo vano scala comune contando da sud. L'alloggio è corredato locale autorimessa al piano interrato e posto auto scoperto al piano strada.

L'immobile è situato in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di

riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori.

Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino.

In dettaglio l'abitazione è composta da un ampio vano ingresso-soggiorno-angolo cottura, una camera, locale guardaroba, bagno e ripostiglio oltre due terrazzi posizionati sui lati liberi della costruzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 13 - MONOLOCALE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA DIVISIONE ALPINA JULIA N.C. 33, PIANO 2°**

---

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un monocale per civile abitazione ubicato al piano secondo, della parte denominata B del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri), con ingresso dalla seconda porta a destra per chi arriva al piano dal primo vano scala comune contando da sud. L'alloggio è corredato locale autorimessa al piano interrato e posto auto scoperto al piano strada.

L'immobile è situato in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori.

Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino.

In dettaglio l'abitazione è composta da un ampio vano destinato a ingresso-soggiorno-angolo cottura-camera (monocale), bagno e ripostiglio oltre terrazzo sul lato est ed altro terrazzo (lastrico solare) sul lato sud.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - LOCALITÀ CORTE GORI, PIANO T**

---

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di un primo (1/1) sopra un appezzamento di terreno agricolo (a destinazione verde pubblico attrezzato), attualmente incolto ed in stato di abbandono, della superficie complessiva di circa mq. 930 situato in località Corte Gori ad una distanza di circa 1 Km. dal centro storico di Altopascio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Marciano della Chiana (AR) - Via di Castiglioni, piano T



### TITOLARITÀ

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

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

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

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



### CONFINI

I confini sono: via di Castiglioni a sud, via di Bibbiano a est, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a nord e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a ovest, salvo se altri.

### CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10885,00 mq	10885,00 mq	1,00	10885,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10885,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10885,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/2010 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 619 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 006405





		Reddito dominicale € 49,62 Reddito agrario € 24,81
Dal 29/01/2010 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 469 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004480 Reddito dominicale € 34,71 Reddito agrario € 17,35

La particella n. 469 si è originata dalla particella 457 con frazionamento del 21/09/2004, pratica n. AR0107331 in atti dal 21/09/2004 prot. 107331.1/2004. La particella 457 si era originata dalla particella 345 con frazionamento del 16/04/2003, pratica n. 67317 in atti dal 16/04/2003 prot. 67317.1/2003. La particella 345 si era originata dalla particella 343 con frazionamento in atti dal 01/07/1991 prot. n. 1530.1/1990.

La particella 619 si è originata dalla particella 468 con frazionamento del 15/09/2020, pratica n. AR0039887 in atti dal 15/09/2020 prot. 39887.1/2020. La particella 468 si era originata dalla particella 457 con frazionamento del 21/09/2004, pratica n. AR0107331 in atti dal 21/09/2004 prot. 107331.1/2004. La particella 457 si era originata dalla particella 345 con frazionamento del 16/04/2003, pratica n. 67317 in atti dal 16/04/2003 prot. 67317.1/2003. La particella 345 si era originata dalla particella 343 con frazionamento in atti dal 01/07/1991 prot. n. 1530.1/1990.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	469				Seminativo	2	004480 mq	34,71 €	17,35 €	
11	619				Seminativo	2	006405 mq	49,62 €	24,81 €	

### Corrispondenza catastale

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

I terreni censiti con qualità seminativo sono all'attualità incolti.

Si precisa che non è stata eseguita riconfinazione delle particelle.

## PRECISAZIONI

---

Si precisa:

- che lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente nel fondo al momento della vendita, da compiere nelle modalità prescritte dalle normative di riferimento, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- che non sono state eseguite indagini al fine di individuare la presenza di materiali contenenti amianto o inquinanti in genere;
- che non sono state eseguite le misurazioni della effettiva consistenza del terreno essendosi riferiti, nella redazione della perizia, all'espressione metrica del catasto;
- che non sono state eseguite verifiche dei confini di proprietà (riconfinazione);
- che non sono stati eseguiti saggi, indagini o prospezioni geofisiche finalizzate all'accertamento di eventuali inquinanti e/o sostanze nocive, tossiche o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli.

## STATO CONSERVATIVO

---

Gli appezzamenti di terreno, alla data del sopralluogo eseguito dal c.t.u. in data 04/09/2022, sono risultati totalmente incolti. Si veda l'allegata documentazione fotografica.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sussiste servitù passiva di scarico, sulle particelle 468 e 469, costituita con atto Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 13/05/2003, rep. n. 45450, registrato a Arezzo il 29/05/2003.

Su porzione della particella 619 (ex 468) risulta iscritta servitù coattiva di acquedotto transito e passo in favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto in data 01/10/2018 rep. 319; atto trascritto a Arezzo il 22/11/2018 al reg. gen. n. 18848 e reg. part. n. 13043.

Sulla particella 469 risulta iscritta servitù di distanza con atto Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 11/09/2019 rep. 43692/20867; atto trascritto a Arezzo il 16/09/2019 al reg. gen. n. 13989 e reg. part. n. 10032.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I terreni, posti a circa 300 m. s.l.m., sono incolti ed in completo stato di abbandono. Il soprassuolo è caratterizzato da alcune piante di alto fusto presenti in prossimità dei limiti di proprietà.

Per le peculiarità urbanistiche si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Marciano della Chiana.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/1990 al 27/06/2002	**** Omissis ****	<b>Successione di Salvadori Enzo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/06/1990	11	610
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Arezzo	02/03/1992		3743
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/06/2002 al 19/12/2004	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Fanfani	28/06/2002	65105	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Arezzo	09/07/2002		8469
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/12/2004 al 28/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio R. Lenzi	20/12/2004	43205	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Arezzo	04/01/2005		91
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 29/01/2010 al 26/09/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesca De Santis	29/01/2010	7592	5568
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Arezzo	02/02/2010	1759	1042
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Arezzo aggiornate al 21/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Alla data del 21/09/2022 sul bene non risultano accese iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

## NORMATIVA URBANISTICA

In base al certificato di destinazione urbanistica richiesto dallo scrivente e rilasciato dall'ufficio Comunale preposto in data 03/08/2022, a cui si rimanda per le più specifiche nozioni, si evince che in base agli strumenti urbanistici vigenti i terreni ricadono in parte nel territorio rurale - E1 Sistema della Collina ed in parte negli Ambiti del Territorio Urbanizzato, Verde Urbano - VP Verde privato. Il certificato è allegato alla presente perizia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

I terreni alla data del sopralluogo, eseguito dal c.t.u. il giorno 04/09/2022, sono risultati inedificati salvo la presenza di un manufatto impiantistico collegato alla condotta idrica dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T

## TITOLARITÀ

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

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

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

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



## CONFINI

I confini sono: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su più lati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, altra proprietà soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	1315,00 mq	1315,00 mq	1,00	1315,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1315,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>1315,00 mq</b>
--	-------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/2010 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 121, Part. 5201, Sub. 65 Categoria F1 Superficie catastale 13 mq Piano T

La particella 5201 sub. 65 si è originata dal sub. 59 con denuncia di variazione per divisione del 14/06/2010, pratica LU0108637, in atti dal 14/06/2010 prot. n. 7530.1/2010. La particella 5201 sub. 59 era stata generata con denuncia di costituzione del 12/06/2008, pratica LU0143250 in atti dal 12/06/2008 prot. n. 2013.1/2008. La particella 5201 si era originata dalla particella 4940 con tipo mappale del 22/04/2008, pratica LU0108996 in atti dal 22/04/2008 prot. n. 108996.1/2008.

La particella 4940 si era originata dalla particella 863 con tipo mappale del 06/12/2000, pratica n.255871 in atti dal 06/12/2000 prot.n. 759.1/1984.

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	121	5201	65		F1			1315 mq		T	

### 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 lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente nel fondo al momento della vendita, da compiere nelle

modalità prescritte dalle normative di riferimento, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario;

- che non sono state eseguite indagini al fine di individuare la presenza di materiali contenenti amianto o inquinanti in genere;
- che non sono state eseguite le misurazioni della effettiva consistenza del terreno essendosi riferiti, nella redazione della perizia, all'espressione metrica del catasto;
- che non sono state eseguite verifiche dei confini di proprietà (riconfinazione);
- che non sono stati eseguiti saggi, indagini o prospezioni geofisiche finalizzate all'accertamento di eventuali inquinanti e/o sostanze nocive, tossiche o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli.

## STATO CONSERVATIVO

---

Gli appezzamenti di terreno, alla data del sopralluogo eseguito dal c.t.u. in data 08/09/2022, sono risultati totalmente incolti ed invasi da cespugliame. Si veda l'allegata documentazione fotografica.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile ha diritto al bene comune non censibile, in quanto facente parte del fabbricato condominiale, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca in foglio di mappa 121 dalla particella 5201 subalterno 62 così come rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti.

Completa la consistenza dell'immobile la corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sussiste servitù di passo perpetuo con ogni mezzo e per tutti i tempi, come su strada pubblica, costituita a favore del mappale 863 come caratterizzata nell'atto Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Lucca in data 12/02/1966, rep. n. 24618, trascritto a Lucca il 05/04/1966 al reg. part. n. 1834.

Sussiste servitù di posa nel sottosuolo di tubazioni per servizi pubblici come caratterizzata nell'atto del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 14/06/2005, rep. n. 4387, trascritto a Lucca il 01/07/2005 al reg. part. n. 7520.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il terreno, classificato come area urbana, è posto a circa 400 m. s.l.m. ed attualmente è completamente incolto ed in stato di abbandono. Il soprassuolo è caratterizzato dalla presenza di alcune piante di alto fusto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1974 al 14/06/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio R. Manfredini	28/12/1974	36017	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	20/01/1975		555
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 15/06/2005 al 29/01/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio R. Lenzi	15/06/2005	44713	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	23/06/2005		7138
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 29/01/2010 al 21/09/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio F. De Santis	29/01/2010	7592	5568
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	02/02/2010	1759	1042
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 22/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

In base alla visura eseguita in data odierna al conto della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, estesa alla società dante causa ed alle particelle originarie (p.lla 863 e p.lla 4940) dell'attuale sono state riscontrate alcune iscrizioni che tuttavia risultano inefficaci per avvenuta cancellazione totale.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dalla visura eseguita presso il portale del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15/03/2012, classificano l'area urbana nelle Aree di prevalente uso agricolo di cui all'art. 27.3 delle n.t.a.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio, di cui l'area urbana in stima costituisce porzione marginale è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati e/o depositati presso il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

- Permesso di Costruire n. 86/2005, rilasciato in data 27/04/2005;
- Denuncia Inizio Attività prot. 573/2006 del 21/05/2006 con variante fine lavori 962/2008 prot. n. 27518 del 28/04/2008;
- Denuncia Inizio Attività prot. 1527/2008 del 04/07/2008;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. 66367 del 05/11/2010.

In data 04/07/2008 al prot. n. 42904 risulta depositata Attestazione di Agibilità.

Il terreno, classificato come area urbana, alla data del sopralluogo, eseguito dal c.t.u. il giorno 08/09/2022, è risultato, per quanto è stato possibile verificare, ineditato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.



### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 20,00



Sussiste comunicazione email dell'amministratore protempore fornita allo scrivente c.t.u. nel quale sono indicate le sole spese ordinarie della gestione in corso.



### LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T

### TITOLARITÀ

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

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

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

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



### CONFINI

I confini sono: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parti comuni, altra proprietà soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	333,00 mq	333,00 mq	1,00	333,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>333,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>333,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/2010 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 121, Part. 5201, Sub. 55 Categoria F1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Piano T
Dal 29/01/2010 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 121, Part. 5201, Sub. 60 Categoria F1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Piano T
Dal 29/01/2010 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 121, Part. 5201, Sub. 64 Categoria F1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Piano T
Dal 29/01/2010 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 121, Part. 5201, Sub. 50 Categoria F1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Piano T
Dal 29/01/2010 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 121, Part. 5201, Sub. 46 Categoria F1, Cons. 255 Superficie catastale 255 mq Piano T
Dal 29/01/2010 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 121, Part. 5201, Sub. 48 Categoria F1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Piano T
Dal 29/01/2010 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 121, Part. 5201, Sub. 49 Categoria F1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Piano T

La particella 5201 subb. 46, 48, 49, 50, 55, 60 e 64 si sono generate con denuncia di costituzione del 12/06/2008, pratica LU0143250 in atti dal 12/06/2008 prot. n. 2013.1/2008.

La particella 5201 si era originata dalla particella 4940 con tipo mappale del 22/04/2008, pratica LU0108996 in atti dal 22/04/2008 prot. n. 108996.1/2008.

La particella 4940 si era originata dalla particella 863 con tipo mappale del 06/12/2000, pratica n.255871 in atti dal 06/12/2000 prot.n. 759.1/1984.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	121	5201	46		F1		255	255 mq		T	
	121	5201	48		F1		13	13 mq		T	
	121	5201	49		F1		13	13 mq		T	
	121	5201	50		F1		13	13 mq		T	
	121	5201	55		F1		13	13 mq		T	
	121	5201	60		F1		13	13 mq		T	
	121	5201	64		F1		13	13 mq		T	

### 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 non sono state eseguite indagini al fine di individuare la presenza di materiali contenenti amianto o inquinanti in genere;
- che non sono stati eseguiti saggi, indagini o prospezioni geofisiche finalizzate all'accertamento di eventuali inquinanti e/o sostanze nocive, tossiche o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli.

### STATO CONSERVATIVO

Le varie aree urbane, alla data del sopralluogo eseguito dal c.t.u. in giorno 08/09/2022, sono risultate pavimentate con blocchetti in cemento autobloccanti funzionali all'uso. Si veda l'allegata documentazione fotografica.

### PARTI COMUNI

L'immobile ha diritto al bene comune non censibile, in quanto facente parte del fabbricato condominiale, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca in foglio di mappa 121 dalla particella 5201 subalterno 62 così come rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti.

Completa la consistenza dell'immobile la corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sussiste servitù di passo perpetuo con ogni mezzo e per tutti i tempi, come su strada pubblica, costituita a favore del mappale 863 come caratterizzata nell'atto Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Lucca in data 12/02/1966, rep. n. 24618, trascritto a Lucca il 05/04/1966 al reg. part. n. 1834.

Sussiste servitù di posa nel sottosuolo di tubazioni per servizi pubblici come caratterizzata nell'atto del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 14/06/2005, rep. n. 4387, trascritto a Lucca il 01/07/2005 al reg. part. n. 7520.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le varie aree urbane sono posizionate sul margine ovest e nord del complesso edilizio, risultano fruibili per posto auto e sono in buone condizioni di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1974 al 14/06/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio R. Manfredini	28/12/1974	36017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Lucca	20/01/1975		555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2005 al 29/01/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio R. Lenzi	15/06/2005	44713	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	23/06/2005		7138
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/01/2010 al 21/09/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio F. De Santis	29/01/2010	7592	5568
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	02/02/2010	1759	1042
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 22/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

In base alla visura eseguita in data odierna al conto della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, estesa alla società dante causa ed alle particelle originarie (p.lla 863 e p.lla 4940) dell'attuale sono state riscontrate alcune iscrizioni che tuttavia risultano inefficaci per avvenuta cancellazione totale.

## NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Lucca si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15/03/2012 e successive, classificano le aree urbane in "zona

omogenea" della residenza - PL di cui all'art. 108 delle n.t.a.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio, di cui l'area urbana in stima costituisce porzione marginale è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati e/o depositati presso il Comune di Lucca:

- Permesso di Costruire n. 86/2005, rilasciato in data 27/04/2005;
- Denuncia Inizio Attività prot. 573/2006 del 21/05/2006 con variante fine lavori 962/2008 prot. n. 27518 del 28/04/2008;
- Denuncia Inizio Attività prot. 1527/2008 del 04/07/2008;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. 66367 del 05/11/2010.

In data 04/07/2008 al prot. n. 42904 risulta depositata Attestazione di Agibilità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 90,00

Sussiste comunicazione email dell'amministratore protempore fornita allo scrivente c.t.u. nel quale sono indicate le sole spese ordinarie della gestione in corso.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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



## CONFINI

I confini sono: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parti comuni, altra proprietà soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.



## CONSISTENZA

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



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2010 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 121, Part. 5201, Sub. 36 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 14,77 Piano T



La particella 5201 sub. 36 si è originata con denuncia di costituzione del 12/06/2008, pratica LU0143250 in atti dal 12/06/2008 prot. n. 2013.1/2008.

La particella 5201 si era originata dalla particella 4940 con tipo mappale del 22/04/2008, pratica LU0108996 in atti dal 22/04/2008 prot. n. 108996.1/2008.

La particella 4940 si era originata dalla particella 863 con tipo mappale del 06/12/2000, pratica n.255871 in atti dal 06/12/2000 prot.n. 759.1/1984.





## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	121	5201	36		C6	1	13	13 mq	14,77 €	T	

### 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 non sono state eseguite indagini al fine di individuare la presenza di materiali contenenti amianto o inquinanti in genere;
- che non sono stati eseguiti saggi, indagini o prospezioni geofisiche finalizzate all'accertamento di eventuali inquinanti e/o sostanze nocive, tossiche o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli.

## STATO CONSERVATIVO

Il posto auto, alla data del sopralluogo eseguito dal c.t.u. in giorno 08/09/2022, è risultato pavimentato con blocchetti in cemento autobloccanti funzionali all'uso ed in buone condizioni di manutenzione. Si veda l'allegata documentazione fotografica.

## PARTI COMUNI

L'immobile ha diritto al bene comune non censibile, in quanto facente parte del fabbricato condominiale, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca in foglio di mappa 121 dalla particella 5201 subalterno 62 così come rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti.

Completa la consistenza dell'immobile la corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sussiste servitù di passo perpetuo con ogni mezzo e per tutti i tempi, come su strada pubblica, costituita a favore del mappale 863 come caratterizzata nell'atto Notaio Parducci di Lucca in data 12/02/1966, rep. n.

24618, trascritto a Lucca il 05/04/1966 al reg. part. n. 1834.

Sussiste servitù di posa nel sottosuolo di tubazioni per servizi pubblici come caratterizzata nell'atto del Notaio De Santis in data 14/06/2005, rep. n. 4387, trascritto a Lucca il 01/07/2005 al reg. part. n. 7520.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto è posizionato sul margine nord del complesso edilizio, è pavimentato con blocchetti di cemento autobloccanti ed è in buone condizioni di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1974 al 14/06/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio R. Manfredini	28/12/1974	36017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Lucca	20/01/1975		555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2005 al 26/12/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio R. Lenzi	15/06/2005	44713	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Lucca	23/06/2005		7138
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2010 al 22/09/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio S. Monacò	27/12/2010	7026	4448
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Lucca	29/12/2010		14094
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 22/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

In base alla visura eseguita in data odierna al conto della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l., estesa alla società dante causa ed alle particelle originarie (p.lla 863 e p.lla 4940) dell'attuale sono state riscontrate alcune iscrizioni che tuttavia risultano inefficaci per avvenuta cancellazione totale.

## NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Lucca si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15/03/2012 e successive, classificano il posto auto in "zona omogenea" della residenza - PL di cui all'art. 108 delle n.t.a.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il complesso edilizio, di cui l'area urbana in stima costituisce porzione marginale è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati e/o depositati presso il Comune di Lucca:

- Permesso di Costruire n. 86/2005, rilasciato in data 27/04/2005;
  - Denuncia Inizio Attività prot. 573/2006 del 21/05/2006 con variante fine lavori 962/2008 prot. n. 27518 del 28/04/2008;
  - Denuncia Inizio Attività prot. 1527/2008 del 04/07/2008;
  - Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. 66367 del 05/11/2010.
- In data 04/07/2008 al prot. n. 42904 risulta depositata Attestazione di Agibilità.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 20,00

Sussiste comunicazione email dell'amministratore protempore fornita allo scrivente c.t.u. nel quale sono indicate le sole spese ordinarie della gestione in corso.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T

## TITOLARITÀ

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

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

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

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



## CONFINI

I confini sono: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parti comuni, altra proprietà soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l., salvo se altri.



## CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2010 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 121, Part. 5201, Sub. 37 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 14,77 Piano T

La particella 5201 sub. 37 si è originata con denuncia di costituzione del 12/06/2008, pratica LU0143250 in atti dal 12/06/2008 prot. n. 2013.1/2008.

La particella 5201 si era originata dalla particella 4940 con tipo mappale del 22/04/2008, pratica LU0108996 in atti dal 22/04/2008 prot. n. 108996.1/2008.

La particella 4940 si era originata dalla particella 863 con tipo mappale del 06/12/2000, pratica n.255871 in atti dal 06/12/2000 prot.n. 759.1/1984.

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

	121	5201	37		C6	1	13	13 mq	14,77 €	T	
--	-----	------	----	--	----	---	----	-------	---------	---	--

### 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 non sono state eseguite indagini al fine di individuare la presenza di materiali contenenti amianto o inquinanti in genere;
- che non sono stati eseguiti saggi, indagini o prospezioni geofisiche finalizzate all'accertamento di eventuali inquinanti e/o sostanze nocive, tossiche o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli.

### STATO CONSERVATIVO

Il posto auto, alla data del sopralluogo eseguito dal c.t.u. in giorno 08/09/2022, è risultato pavimentato con blocchetti in cemento autobloccanti funzionali all'uso ed in buone condizioni di manutenzione. Si veda l'allegata documentazione fotografica.

### PARTI COMUNI

L'immobile ha diritto al bene comune non censibile, in quanto facente parte del fabbricato condominiale, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca in foglio di mappa 121 dalla particella 5201 subalterno 62 così come rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti.

Completa la consistenza dell'immobile la corrispondente quota di proprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sussiste servitù di passo perpetuo con ogni mezzo e per tutti i tempi, come su strada pubblica, costituita a favore del mappale 863 come caratterizzata nell'atto Notaio Parducci di Lucca in data 12/02/1966, rep. n. 24618, trascritto a Lucca il 05/04/1966 al reg. part. n. 1834.

Sussiste servitù di posa nel sottosuolo di tubazioni per servizi pubblici come caratterizzata nell'atto del Notaio De Santis in data 14/06/2005, rep. n. 4387, trascritto a Lucca il 01/07/2005 al reg. part. n. 7520.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto è posizionato sul margine nord del complesso edilizio, è pavimentato con blocchetti di cemento autobloccanti ed è in buone condizioni di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1974 al 14/06/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio R. Manfredini	28/12/1974	36017	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entarte di Lucca	20/01/1975		555
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/06/2005 al 26/12/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio R. Lenzi	15/06/2005	44713	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entarte di Lucca	23/06/2005		7138
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/12/2010 al 22/09/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio S. Monacò	27/12/2010	7026	4448

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Lucca	29/12/2010		1494
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 22/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

In base alla visura eseguita in data odierna al conto della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l., estesa alla società dante causa ed alle particelle originarie (p.lla 863 e p.lla 4940) dell'attuale sono state riscontrate alcune iscrizioni che tuttavia risultano inefficaci per avvenuta cancellazione totale.

## NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Lucca si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15/03/2012 e successive, classificano il posto auto in "zona omogenea" della residenza - PL di cui all'art. 108 delle n.t.a.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il complesso edilizio, di cui l'area urbana in stima costituisce porzione marginale è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati e/o depositati presso il Comune di Lucca:

- Permesso di Costruire n. 86/2005, rilasciato in data 27/04/2005;
- Denuncia Inizio Attività prot. 573/2006 del 21/05/2006 con variante fine lavori 962/2008 prot. n. 27518 del 28/04/2008;
- Denuncia Inizio Attività prot. 1527/2008 del 04/07/2008;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. 66367 del 05/11/2010.

In data 04/07/2008 al prot. n. 42904 risulta depositata Attestazione di Agibilità.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 20,00

Sussiste comunicazione email dell'amministratore protempore fornita allo scrivente c.t.u. nel quale sono indicate le sole spese ordinarie della gestione in corso.

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

I confini sono: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parti comuni su più lati, altra proprietà soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l., salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2010 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 121, Part. 5201, Sub. 38 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 15,91 Piano T

La particella 5201 sub. 38 si è originata con denuncia di costituzione del 12/06/2008, pratica LU0143250 in atti dal 12/06/2008 prot. n. 2013.1/2008.

La particella 5201 si era originata dalla particella 4940 con tipo mappale del 22/04/2008, pratica LU0108996 in atti dal 22/04/2008 prot. n. 108996.1/2008.

La particella 4940 si era originata dalla particella 863 con tipo mappale del 06/12/2000, pratica n.255871 in atti dal 06/12/2000 prot.n. 759.1/1984.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	121	5201	38		C6	1	14	14 mq	15,91 €	T	

### 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 non sono state eseguite indagini al fine di individuare la presenza di materiali contenenti amianto o inquinanti in genere;
- che non sono stati eseguiti saggi, indagini o prospezioni geofisiche finalizzate all'accertamento di eventuali inquinanti e/o sostanze nocive, tossiche o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli.



## STATO CONSERVATIVO

---

Il posto auto, alla data del sopralluogo eseguito dal c.t.u. in giorno 08/09/2022, è risultato pavimentato con blocchetti in cemento autobloccanti funzionali all'uso ed in buone condizioni di manutenzione. Si veda l'allegata documentazione fotografica.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile ha diritto al bene comune non censibile, in quanto facente parte del fabbricato condominiale, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca in foglio di mappa 121 dalla particella 5201 subalterno 62 così come rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti.

Completa la consistenza dell'immobile la corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sussiste servitù di passo perpetuo con ogni mezzo e per tutti i tempi, come su strada pubblica, costituita a favore del mappale 863 come caratterizzata nell'atto Notaio Parducci di Lucca in data 12/02/1966, rep. n. 24618, trascritto a Lucca il 05/04/1966 al reg. part. n. 1834.

Sussiste servitù di posa nel sottosuolo di tubazioni per servizi pubblici come caratterizzata nell'atto del Notaio De Santis in data 14/06/2005, rep. n. 4387, trascritto a Lucca il 01/07/2005 al reg. part. n. 7520.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il posto auto è posizionato sul margine nord del complesso edilizio, è pavimentato con blocchetti di cemento autobloccanti ed è in buone condizioni di manutenzione.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---



L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1974 al 14/06/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio R. Manfredini	28/12/1974	36017	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	20/01/1975		555
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 15/06/2005 al 26/12/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio R. Lenzi	15/06/2005	44713	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	23/06/2005		7138
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 27/12/2010 al 22/09/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio S. Monacò	27/12/2010	7026	4448
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate di Lucca	29/12/2010		14094		
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 22/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

In base alla visura eseguita in data odierna al conto della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l., estesa alla società dante causa ed alle particelle originarie (p.lla 863 e p.lla 4940) dell'attuale sono state riscontrate alcune iscrizioni che tuttavia risultano inefficaci per avvenuta cancellazione totale.

## NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Lucca si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15/03/2012 e successive, classificano il posto auto in "zona omogenea" della residenza - PL di cui all'art. 108 delle n.t.a.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il complesso edilizio, di cui l'area urbana in stima costituisce porzione marginale è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati e/o depositati presso il Comune di Lucca:

- Permesso di Costruire n. 86/2005, rilasciato in data 27/04/2005;
- Denuncia Inizio Attività prot. 573/2006 del 21/05/2006 con variante fine lavori 962/2008 prot. n. 27518 del 28/04/2008;
- Denuncia Inizio Attività prot. 1527/2008 del 04/07/2008;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. 66367 del 05/11/2010.

In data 04/07/2008 al prot. n. 42904 risulta depositata Attestazione di Agibilità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 20,00



Sussiste comunicazione email dell'amministratore protempore fornita allo scrivente c.t.u. nel quale sono indicate le sole spese ordinarie della gestione in corso.



## LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia, s.n.c., piano S1 - T - 1

### TITOLARITÀ

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

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

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

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



### CONFINI

I confini della villetta, dell'autorimessa e del posto auto sono: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parti comuni su più lati, salvo se altri.



### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	100,90 mq	1,00	100,90 mq	2,70 m	T-1°



Autorimessa	18,00 mq	21,40 mq	0,60	12,84 mq	2,40 m	S1°
Terrazza	6,85 mq	6,85 mq	0,25	1,71 mq	0,00 m	1°
Loggia	2,50 mq	2,50 mq	0,40	1,00 mq	0,00 m	T
Cantina	21,00 mq	27,30 mq	0,20	5,46 mq	2,40 m	S1°
Rampa di accesso autorimessa	22,50 mq	22,50 mq	0,10	2,25 mq	0,00 m	S1°
Giardino	100,00 mq	100,00 mq	0,10	18,00 mq	0,00 m	T
Giardino	47,50 mq	47,50 mq	0,02	0,95 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>146,86 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>146,86 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/2009 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 62 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 36,26 Piano T
Dal 29/12/2009 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 58 Categoria C6 Cl.5, Cons. 17 Superficie catastale 23 mq Rendita € 89,55 Piano S1
Dal 29/12/2009 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 59 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 Superficie catastale 127 mq Rendita € 621,04 Piano S1 - T - 1°

La particella 1079 subb. 58, 59 e 62 si sono generate con denuncia di costituzione del 28/06/2006, pratica LU0092298 in atti dal 28/06/2006 prot. n. 1363.1/2006.

La particella 1079 si era originata dalla particella 379 con frazionamento del 26/06/2006 pratica LU0090857 in atti dal 26/06/2006 prot. n. 90857.1/2006.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1079	59		A3	6	6,5	127 mq	621,04 €	S1 - T - 1°	
	4	1079	58		C6	5	17	23 mq	89,55 €	S1	
	4	1079	62		C6	1	13	13 mq	36,26 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

La villetta, corredata da accessori e giardino, è distribuita in modo organico e funzionale all'uso per cui è destinata e versa, nella sua totalità, in discrete condizioni di manutenzione ad esclusione dei terrazzi che hanno risentito, con evidenti deterioramenti dell'intonaco, in modo maggiore dello stato di abbandono in cui versa il bene da tempo.

Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente.

## PARTI COMUNI

I beni hanno diritto ai beni comuni non censibili, in quanto facente parte del fabbricato condominiale, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio in foglio di mappa 4 dalla particella 1079 subalterno 63 e 64 così come rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti.

Completa la consistenza dell'immobile la corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villetta a schiera in esame costituisce una porzione di un più ampio complesso residenziale costituito da due distinti edifici, situati in una zona residenziale a poca distanza dal centro storico del Comune di Altopascio.

La costruzione è formata da una struttura portante in c.a. con tamponature in blocchi forati mentre i solai, di piano e di copertura, sono in latero-cemento.

La copertura, disposta a capanna, è completata con manto di tegole tipo portoghesi. La muratura esterna è



completata con intonaco civile liscio e tinteggiatura. I canali di raccolta delle acque piovane ed i pluviali di discesa sono in rame. Internamente tutta l'unità, comprese le scale, è fornita di pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica. Tutte le pareti interne sono completate con intonaco civile e tinteggiatura a tempera fine. Gli impianti sono autonomi formati sotto traccia. Il riscaldamento è alimentato da un bruciatore (marca Baxi) a gas metano (allacciato alla rete cittadina) collocato nel terrazzo (lato est) al piano primo; la diffusione avviene con elementi radianti, presenti in ogni vano ed accessorio, in alluminio. L'Immobile è allacciato alla fognatura comunale. L'approvvigionamento idrico è fornito da acquedotto comunale. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno, con vetro camera, muniti di persiane in alluminio. Gli infissi interni sono in legno. L'area scoperta pertinenziale è in parte lastrica ed in parte destinata a verde.

Il piano interrato, con porta di accesso basculante in lamiera, è al grezzo fornito di pavimento in battuto di cemento. Il posto auto delimitato da muretti e strisce a terra verniciate è pavimentato in bitume.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche dell'edificio in generale e delle parti esclusive si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/2001 al 06/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio R. Lenzi	26/07/2001	32539	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	10/08/2001	12704	8328
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/03/2007 al 28/12/2009	**** Omissis ****	<b>Trasformazione società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio A. Beretta Anguissola	07/03/2007	14482	
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/2009 al 25/09/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio F. De Santis	29/12/2009	7553	5530
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	31/12/2009	22469	13993
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 26/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia finanziamento  
Iscritto a Lucca il 08/01/2004  
Reg. gen. 215 - Reg. part. 47  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio R. Lenzi  
Data: 31/12/2003  
N° repertorio: 39920

## Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Lucca il 13/06/2003

Reg. gen. 10485 - Reg. part. 6982

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Grava su c.t. foglio 4 particelle 379, 916, 931 e 933.



## Oneri di cancellazione



Gli oneri di cancellazione saranno determinati alla data di redazione del decreto di trasferimento in base alle imposte allora vigenti.

L'iscrizione Reg. Part. 47 del 08/01/2004 grava su tutti i beni del presente lotto n. 7 - foglio 4 particella 1079 subb. 59, 58 e 62.

## NORMATIVA URBANISTICA



Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Altopascio si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29/03/2011 e successive, classificano l'area in cui ricade l'immobile nelle zone B - Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Presso l'archivio del Comune di Altopascio, con visura aggiornata al 12/08/2022, si è accertato che il complesso edilizio, di cui i beni del presente lotto costituiscono porzione, è stato edificato e trasformato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- concessione per l'esecuzione di opere n. 15 bis/2003 del 12/06/2003 (P.E. n. 15/2003) e variante in corso d'opera (art. 142 L.R. 1/2005) prot. 12370 del 23/05/2006;
- denuncia inizio attività depositata il 06/03/2006 al prot. n. 5777 (P.E. 99/2006);

Risulta inoltre rilasciata, dal tecnico incaricato, attestazione di abitabilità/agibilità depositata il 18/07/2006 al prot. n. 17000.



Le certificazioni degli impianti risultano depositate presso il Comune di Altopascio unitamente alla attestazione di abitabilità.



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

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

Le certificazioni degli impianti risultano depositate presso il Comune di Altopascio unitamente alla attestazione di abitabilità.

In base ai rilievi effettuati durante il sopralluogo, eseguito presso l'immobile in data 24/08/2022, è emerso che lo stato dei luoghi, oltre minime modifiche dimensionali rientranti nelle tolleranze di legge, denota le seguenti difformità edilizie:

- inesistente della tramezzatura di separazione tra il locale autorimessa e la cantina al piano interrato;
- la camera lato ovest del piano primo presenta altezza interna media inferiore a mt. 2,70.

In base all'attuale normativa le opere difformi che precedono potranno essere regolarizzate, declassando la camera a locale di sgombero, ai sensi della Legge Regionale n. 65/2014. I costi per la regolarizzazione amministrativa delle opere sanabili si stimano in complessive circa €5.000,00. Quest'ultime determinate tra sanzione, pari a circa € 1.000,00, e spese per la redazione della pratica, pari ad € 4.000,00.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

I dati caratterizzanti i rapporti condominiali sono stati più volte richiesti all'amministratore condominiale, con evidenza della corrispondenza anche al curatore fallimentare, senza tuttavia avere riscontro alcuno.

#### **LOTTO 8**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia, s.n.c., piano S1-T1°



## TITOLARITÀ

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

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



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

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



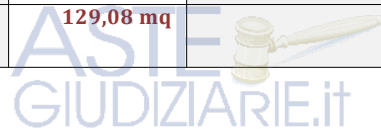
## CONFINI

I confini della villetta e dell'autorimessa sono: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, altra proprietà soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parti comuni su più lati, salvo se altri.

I confini del posto auto sono: parti comuni su più lati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	97,50 mq	1,00	97,50 mq	2,70 m	T-1°
Autorimessa	17,00 mq	19,70 mq	0,60	11,82 mq	2,40 m	S1°
Terrazza	8,40 mq	8,40 mq	0,25	2,10 mq	0,00 m	1°
Loggia	2,50 mq	2,50 mq	0,40	1,00 mq	0,00 m	T
Cantina	23,50 mq	26,50 mq	0,20	5,30 mq	2,40 m	S1°
Rampa di accesso autorimessa	23,70 mq	23,70 mq	0,10	2,37 mq	0,00 m	S1°
Giardino	52,40 mq	52,40 mq	0,10	5,24 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>129,08 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>129,08 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 29/12/2009 al 29/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 37 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 36,26 Piano T
Dal 29/12/2009 al 29/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 54 Categoria C6 Cl.5, Cons. 17 Superficie catastale 22 mq Rendita € 89,55 Piano S1
Dal 29/12/2009 al 29/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 55 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 621,04 Piano S1-T-1

La particella 1079 subb. 55, 54 e 37 si sono generate con denuncia di costituzione del 28/06/2006, pratica LU0092298 in atti dal 28/06/2006 prot. n. 1363.1/2006.

La particella 1079 si era originata dalla particella 379 con frazionamento del 26/06/2006 pratica LU0090857 in atti dal 26/06/2006 prot. n. 90857.1/2006.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1079	55		A3	6	6,5	119 mq	621,04 €	S1-T-1	
	4	1079	54		C6	5	17	22 mq	89,55 €	S1	
	4	1079	37		C6	1	13	13 mq	36,26 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

La villetta, corredata da accessori e giardino, è distribuita in modo organico e funzionale all'uso per cui è destinata e versa, nella sua totalità, in discrete condizioni di manutenzione ad esclusione dei terrazzi che hanno risentito, con evidenti deterioramenti dell'intonaco, in modo maggiore dello stato di abbandono in cui versa il bene da tempo.

Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente.



## PARTI COMUNI

---

I beni hanno diritto ai beni comuni non censibili, in quanto facente parte del fabbricato condominiale, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio in foglio di mappa 4 dalla particella 1079 subalterno 63 e 64 così come rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti.

Completa la consistenza dell'immobile la corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La villetta a schiera in esame costituisce una porzione di un più ampio complesso residenziale costituito da due distinti edifici, situati in una zona residenziale a poca distanza dal centro storico del Comune di Altopascio.

La costruzione è formata da una struttura portante in c.a. con tamponature in blocchi forati mentre i solai, di piano e di copertura, sono in latero-cemento.

La copertura, disposta a capanna, è completata con manto di tegole tipo portoghesi. La muratura esterna è completata con intonaco civile liscio e tinteggiatura. I canali di raccolta delle acque piovane ed i pluviali di discesa sono in rame. Internamente tutta l'unità, comprese le scale, è fornita di pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica. Tutte le pareti interne sono completate con intonaco civile e tinteggiatura a tempera fine. Gli impianti sono autonomi formati sotto traccia. Il riscaldamento è alimentato da un bruciatore (marca Baxi) a gas metano (allacciato alla rete cittadina) collocato nel terrazzo (lato est) al piano primo; la diffusione avviene con elementi radianti, presenti in ogni vano ed accessorio, in alluminio. L'Immobilie è allacciato alla fognatura comunale. L'approvvigionamento idrico è fornito da acquedotto comunale. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno, con vetro camera, muniti di persiane in alluminio. Gli infissi interni sono in legno. L'area scoperta pertinenziale è in parte lastrica ed in parte destinata a verde.

Il piano interrato, con porta di accesso basculante in lamiera, è al grezzo fornito di pavimento in battuto di cemento. Il posto auto delimitato da muretti e strisce a terra verniciate è pavimentato in bitume.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche dell'edificio in generale e delle parti esclusive si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/2001 al 06/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Noaio R. Lenzi	26/07/2001	32539	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle ENtrate di Lucca	10/08/2001	12704	8328
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/03/2007 al 28/12/2009	**** Omissis ****	<b>Trasformazione società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio A. Beretta Anguissola	07/03/2007	14482	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/2009 al 25/09/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio F. De Santis	29/12/2009	7553	5530
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	31/12/2009	22469	13993
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 26/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia finanziamento  
Iscritto a Lucca il 08/01/2004  
Reg. gen. 215 - Reg. part. 47  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio R. Lenzi  
Data: 31/12/2003  
N° repertorio: 39920

### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Lucca il 13/06/2003  
Reg. gen. 10485 - Reg. part. 6982  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Grava su c.t. foglio 4 particelle 379, 916, 931 e 933.

### Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione saranno determinati alla data di redazione del decreto di trasferimento in base alle imposte allora vigenti.

L'iscrizione Reg. Part. 47 del 08/01/2004 grava su due subalterni del presente lotto n. 8 - foglio 4 particella 1079 subb. 55 e 54 mentre il subalterno 37 è libero dall'iscrizione per annotazione n. 4552 del 22/10/2010.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Altopascio si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29/03/2011 e successive, classificano l'area in cui ricade l'immobile nelle zone B - Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non 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.

Presso l'archivio del Comune di Altopascio, con visura aggiornata al 12/08/2022, si è accertato che il complesso edilizio, di cui i beni del presente lotto costituiscono porzione, è stato edificato e trasformato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- concessione per l'esecuzione di opere n. 15 bis/2003 del 12/06/2003 (P.E. n. 15/2003) e variante in corso d'opera (art. 142 L.R. 1/2005) prot. 12370 del 23/05/2006;
- denuncia inizio attività depositata il 06/03/2006 al prot. n. 5777 (P.E. 99/2006);

Risulta inoltre rilasciata, dal tecnico incaricato, attestazione di abitabilità/agibilità depositata il 18/07/2006 al prot. n. 17000.

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

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

Le certificazioni degli impianti risultano depositate presso il Comune di Altopascio unitamente alla attestazione di abitabilità.

In base ai rilievi effettuati durante il sopralluogo, eseguito presso l'immobile in data 24/08/2022, è emerso che lo stato dei luoghi, oltre minime modifiche dimensionali rientranti nelle tolleranze di legge, denota le seguenti difformità edilizie:

- inesistente della tramezzatura di separazione tra il locale autorimessa e la cantina al piano interrato;
- la camera lato ovest del piano primo presenta altezza interna media inferiore a mt. 2,70.

In base all'attuale normativa le opere difformi che precedono potranno essere regolarizzate, declassando la camera a locale di sgombero, ai sensi della Legge Regionale n. 65/2014. I costi per la regolarizzazione amministrativa delle opere sanabili si stimano in complessive circa €5.000,00. Quest'ultime determinate tra

sanzione, pari a circa €. 1.000,00, e spese per la redazione della pratica, pari ad €. 4.000,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

I dati caratterizzanti i rapporti condominiali sono stati più volte richiesti all'amministratore condominiale, con evidenza della corrispondenza anche al curatore fallimentare, senza tuttavia avere riscontro alcuno.

## LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano S1-T-1°

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

I confini della villetta e dell'autorimessa sono: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, altra proprietà soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l., parti comuni su più lati, salvo se altri.

I confini del posto auto sono: parti comuni su più lati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, altra proprietà soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l., salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	97,50 mq	1,00	97,50 mq	2,70 m	T-1
Autorimessa	17,50 mq	19,50 mq	0,60	11,70 mq	2,40 m	S1°

Terrazza	8,30 mq	8,30 mq	0,25	2,08 mq	0,00 m	1
Loggia	2,50 mq	2,50 mq	0,40	1,00 mq	0,00 m	T
Cantina	23,50 mq	26,50 mq	0,20	5,30 mq	2,40 m	S1°
Rampa di accesso autorimessa	23,50 mq	23,50 mq	0,10	2,35 mq	0,00 m	S1°
Giardino	51,00 mq	51,00 mq	0,10	5,10 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>128,78 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>128,78 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/2009 al 29/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 24 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 36,26 Piano T
Dal 29/12/2009 al 29/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 52 Categoria C6 Cl.5, Cons. 17 Superficie catastale 22 mq Rendita € 89,55 Piano S1
Dal 29/12/2009 al 29/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 53 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 621,04 Piano S1-T-1°

La particella 1079 subb. 53, 52 e 24 si sono generate con denuncia di costituzione del 28/06/2006, pratica LU0092298 in atti dal 28/06/2006 prot. n. 1363.1/2006.

La particella 1079 si era originata dalla particella 379 con frazionamento del 26/06/2006 pratica LU0090857 in atti dal 26/06/2006 prot. n. 90857.1/2006.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1079	53		A3	6	6,5	119 mq	621,04 €	S1-T-1°	
	4	1079	52		C6	5	17	22 mq	89,55 €	S1	
	4	1079	24		C6	1	13	13 mq	36,26 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

La villetta, corredata da accessori e giardino, è distribuita in modo organico e funzionale all'uso per cui è destinata e versa, nella sua totalità, in discrete condizioni di manutenzione ad esclusione dei terrazzi che hanno risentito, con evidenti deterioramenti dell'intonaco, in modo maggiore dello stato di abbandono in cui versa il bene da tempo.

Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente.

### PARTI COMUNI

I beni hanno diritto ai beni comuni non censibili, in quanto facente parte del fabbricato condominiale, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio in foglio di mappa 4 dalla particella 1079 subalterno 63 e 64 così come rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti.

Completa la consistenza dell'immobile la corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villetta a schiera in esame costituisce una porzione di un più ampio complesso residenziale costituito da due distinti edifici, situati in una zona residenziale a poca distanza dal centro storico del Comune di Altopascio.

La costruzione è formata da una struttura portante in c.a. con tamponature in blocchi forati mentre i solai, di piano e di copertura, sono in latero-cemento.

La copertura, disposta a capanna, è completata con manto di tegole tipo portoghesi. La muratura esterna è completata con intonaco civile liscio e tinteggiatura. I canali di raccolta delle acque piovane ed i pluviali di discesa sono in rame. Internamente tutta l'unità, comprese le scale, è fornita di pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica. Tutte le pareti interne sono completate con intonaco civile e tinteggiatura a tempera

fine. Gli impianti sono autonomi formati sotto traccia. Il riscaldamento è alimentato da un bruciatore (marca Baxi) a gas metano (allacciato alla rete cittadina) collocato nel terrazzo (lato est) al piano primo; la diffusione avviene con elementi radianti, presenti in ogni vano ed accessorio, in alluminio. L'Immobile è allacciato alla fognatura comunale. L'approvvigionamento idrico è fornito da acquedotto comunale. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno, con vetro camera, muniti di persiane in alluminio. Gli infissi interni sono in legno. L'area scoperta pertinenziale è in parte lastrica ed in parte destinata a verde. Il piano interrato, con porta di accesso basculante in lamiera, è al grezzo fornito di pavimento in battuto di cemento. Il posto auto delimitato da muretti e strisce a terra verniciate è pavimentato in bitume. Per una migliore individuazione delle caratteristiche dell'edificio in generale e delle parti esclusive si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/2001 al 06/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio R. lenzi	26/07/2001	32539	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	10/08/2001	12704	8328
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/03/2007 al 28/12/2009	**** Omissis ****	<b>Trasformazione società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio A. Beretta Anguissola	07/03/2007	14482	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2009 al 25/09/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio F. De Santis	29/12/2009	7553	5530
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Lucca	31/12/2009	22469	13993
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 26/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia finanziamento  
Iscritto a Lucca il 08/01/2004  
Reg. gen. 215 - Reg. part. 47  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio R. Lenzi  
Data: 31/12/2003  
N° repertorio: 39920

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Lucca il 13/06/2003

Reg. gen. 10485 - Reg. part. 6982

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Grava su c.t. foglio 4 particelle 379, 916, 931 e 933.



### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione saranno determinati alla data di redazione del decreto di trasferimento in base alle imposte allora vigenti.



L'iscrizione Reg. Part. 47 del 08/01/2004 grava su tutti i beni del presente lotto n. 9 - foglio 4 particella 1079 subb. 53, 52 e 24.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Altopascio si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29/03/2011 e successive, classificano l'area in cui ricade l'immobile nelle zone B - Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.



### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non 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.

Presso l'archivio del Comune di Altopascio, con visura aggiornata al 12/08/2022, si è accertato che il complesso edilizio, di cui i beni del presente lotto costituiscono porzione, è stato edificato e trasformato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- concessione per l'esecuzione di opere n. 15 bis/2003 del 12/06/2003 (P.E. n. 15/2003) e variante in corso d'opera (art. 142 L.R. 1/2005) prot. 12370 del 23/05/2006;
- denuncia inizio attività depositata il 06/03/2006 al prot. n. 5777 (P.E. 99/2006);



Risulta inoltre rilasciata, dal tecnico incaricato, attestazione di abitabilità/agibilità depositata il 18/07/2006 al prot. n. 17000.





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

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



Le certificazioni degli impianti risultano depositate presso il Comune di Altopascio unitamente alla attestazione di abitabilità.

In base ai rilievi effettuati durante il sopralluogo, eseguito presso l'immobile in data 24/08/2022, è emerso che lo stato dei luoghi, oltre minime modifiche dimensionali rientranti nelle tolleranze di legge, denota le seguenti difformità edilizie:

- inesistente della tramezzatura di separazione tra il locale autorimessa e la cantina al piano interrato;
- la camera lato ovest del piano primo presenta altezza interna media inferiore a mt. 2,70.

In base all'attuale normativa le opere difformi che precedono potranno essere regolarizzate, declassando la camera a locale di sgombero, ai sensi della Legge Regionale n. 65/2014. I costi per la regolarizzazione amministrativa delle opere sanabili si stimano in complessive circa €5.000,00. Quest'ultime determinate tra sanzione, pari a circa € 1.000,00, e spese per la redazione della pratica, pari ad € 4.000,00.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

I dati caratterizzanti i rapporti condominiali sono stati più volte richiesti all'amministratore condominiale, con evidenza della corrispondenza anche al curatore fallimentare, senza tuttavia avere riscontro alcuno.

## **LOTTO 10**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano S1-T-1°

### **TITOLARITÀ**

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

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

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

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



## CONFINI

I confini della villetta e dell'autorimessa sono: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, altra proprietà soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l., parti comuni su più lati, salvo se altri.

I confini del posto auto sono: parti comuni su più lati, altra proprietà soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l., salvo se altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	98,50 mq	1,00	98,50 mq	2,70 m	T-1°
Autorimessa	16,00 mq	17,10 mq	0,60	10,26 mq	2,40 m	S1°
Terrazza	3,80 mq	3,80 mq	0,25	0,95 mq	0,00 m	1°
Loggia	2,50 mq	2,50 mq	0,40	1,00 mq	0,00 m	T
Cantina	23,50 mq	26,50 mq	0,20	5,30 mq	2,40 m	S1°
Giardino	54,50 mq	54,50 mq	0,18	9,81 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>129,57 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>129,57 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/2009 al 29/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 25 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 36,26 Piano T
Dal 29/12/2009 al 29/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 9 Categoria C6

		Cl.5, Cons. 15 Superficie catastale 17 mq Rendita € 79,02 Piano S1
Dal 29/12/2009 al 29/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 17 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 Superficie catastale 121 mq Rendita € 668,81 Piano S1-T- 1°

La particella 1079 subb. 17, 9 e 25 si sono generate con denuncia di costituzione del 28/06/2006, pratica LU0092298 in atti dal 28/06/2006 prot. n. 1363.1/2006.

La particella 1079 si era originata dalla particella 379 con frazionamento del 26/06/2006 pratica LU0090857 in atti dal 26/06/2006 prot. n. 90857.1/2006.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1079	17		A3	6	7	121 mq	668,81 €	S1-T- 1°	
	4	1079	9		C6	5	15	17 mq	79,02 €	S1	
	4	1079	25		C6	1	13	13 mq	36,26 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

La villetta, corredata da accessori e giardino, è distribuita in modo organico e funzionale all'uso per cui è destinata e versa, nella sua totalità, in discrete condizioni di manutenzione ad esclusione dei terrazzi che hanno risentito, con evidenti deterioramenti dell'intonaco, in modo maggiore dello stato di abbandono in cui versa il bene da tempo.

Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente.

## PARTI COMUNI

I beni hanno diritto ai beni comuni non censibili, in quanto facente parte del fabbricato condominiale, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio in foglio di mappa 4 dalla particella 1079 subalterno 64, 65 e 66 così come rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti.

Completa la consistenza dell'immobile la corrispondente quota di proprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villetta a schiera in esame costituisce una porzione di un più ampio complesso residenziale costituito da due distinti edifici, situati in una zona residenziale a poca distanza dal centro storico del Comune di Altopascio.

La costruzione è formata da una struttura portante in c.a. con tamponature in blocchi forati mentre i solai, di piano e di copertura, sono in latero-cemento.

La copertura, disposta a capanna, è completata con manto di tegole tipo portoghesi. La muratura esterna è completata con intonaco civile liscio e tinteggiatura. I canali di raccolta delle acque piovane ed i pluviali di discesa sono in rame. Internamente tutta l'unità, comprese le scale, è fornita di pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica. Tutte le pareti interne sono completate con intonaco civile e tinteggiatura a tempera fine. Gli impianti sono autonomi formati sotto traccia. Il riscaldamento è alimentato da un bruciatore (marca Baxi) a gas metano (allacciato alla rete cittadina) collocato nel terrazzo (lato est) al piano primo; la diffusione avviene con elementi radianti, presenti in ogni vano ed accessorio, in alluminio. L'Immobile è allacciato alla fognatura comunale. L'approvvigionamento idrico è fornito da acquedotto comunale. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno, con vetro camera, muniti di persiane in alluminio. Gli infissi interni sono in legno. L'area scoperta pertinenziale è in parte lastrica ed in parte destinata a verde.

Il piano interrato, con porta di accesso basculante in lamiera, è al grezzo fornito di pavimento in battuto di cemento. Il posto auto delimitato da muretti e strisce a terra verniciate è pavimentato in bitume.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche dell'edificio in generale e delle parti esclusive si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/2001 al 06/03/2007	**** Omissis ****	Compravedita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio R. Lenzi	26/07/2001	32539	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	10/08/2001	12704	8328
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/03/2007 al 28/12/2009	**** Omissis ****	<b>Trasformazione società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio A. Beretta Anguissola	07/03/2007	14482	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/2009 al 25/09/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio F. De Santis	29/12/2009	7553	5530
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	31/12/2009	22469	13993
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 26/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia finanziamento  
Iscritto a Lucca il 08/01/2004  
Reg. gen. 215 - Reg. part. 47  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio R. Lenzi  
Data: 31/12/2003  
N° repertorio: 39920

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Lucca il 13/06/2003  
Reg. gen. 10485 - Reg. part. 6982  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Grava su c.t. foglio 4 particelle 379, 916, 931 e 933.

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione saranno determinati alla data di redazione del decreto di trasferimento in base alle imposte allora vigenti.

L'iscrizione Reg. Part. 47 del 08/01/2004 grava su tutti i beni del presente lotto n. 10 - foglio 4 particella 1079 subb. 17, 9 e 25.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Altopascio si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29/03/2011 e successive, classificano l'area in cui ricade l'immobile nelle zone B - Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di

urbanizzazione primaria.

## 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.

Presso l'archivio del Comune di Altopascio, con visura aggiornata al 12/08/2022, si è accertato che il complesso edilizio, di cui i beni del presente lotto costituiscono porzione, è stato edificato e trasformato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- concessione per l'esecuzione di opere n. 15 bis/2003 del 12/06/2003 (P.E. n. 15/2003) e variante in corso d'opera (art. 142 L.R. 1/2005) prot. 12370 del 23/05/2006;
- denuncia inizio attività depositata il 06/03/2006 al prot. n. 5777 (P.E. 99/2006);

Risulta inoltre rilasciata, dal tecnico incaricato, attestazione di abitabilità/agibilità depositata il 18/07/2006 al prot. n. 17000.

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

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

Le certificazioni degli impianti risultano depositate presso il Comune di Altopascio unitamente alla attestazione di abitabilità.

In base ai rilievi effettuati durante il sopralluogo, eseguito presso l'immobile in data 24/08/2022, è emerso che lo stato dei luoghi, salvo minime modifiche dimensionali rientranti nelle tolleranze di legge, è conforme ai titoli edilizi rilasciati.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

I dati caratterizzanti i rapporti condominiali sono stati più volte richiesti all'amministratore condominiale, con evidenza della corrispondenza anche al curatore fallimentare, senza tuttavia avere riscontro alcuno.

## LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano T

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

### CONFINI

I confini dell'appartamento sono: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, altra proprietà soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l., parti e distacchi comuni, salvo se altri.

I confini dell'autorimessa sono: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parti comuni su più lati, salvo se altri.

I confini del posto auto sono: parti comuni su più lati, altra proprietà soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l., proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,50 mq	61,40 mq	1,00	61,40 mq	2,70 m	T
Autorimessa	16,50 mq	18,30 mq	0,60	10,98 mq	2,40 m	S1°
Giardino	58,50 mq	58,50 mq	0,10	5,85 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,98 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,98 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/2009 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 20 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4 Superficie catastale 67 mq Rendita € 382,18 Piano T
Dal 29/12/2009 al 29/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 26 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 36,26 Piano T
Dal 29/12/2009 al 29/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 79,02 Piano S1

La particella 1079 subb. 20, 1 e 26 si sono generate con denuncia di costituzione del 28/06/2006, pratica LU0092298 in atti dal 28/06/2006 prot. n. 1363.1/2006.

La particella 1079 si era originata dalla particella 379 con frazionamento del 26/06/2006 pratica LU0090857 in atti dal 26/06/2006 prot. n. 90857.1/2006.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1079	20		A3	6	4	67 mq	382,18 €	T	
	4	1079	1		C6	5	15	18 mq	79,02 €	S1	
	4	1079	26		C6	1	13	13 mq	36,26 €	T	

### Corrispondenza catastale



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

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento, corredato di accessori e giardino, è distribuito in modo organico, essenziale e funzionale all'uso per cui è destinato e versa, nella sua totalità, in discrete condizioni di manutenzione salvo leggero deterioramento degli intonaci della parte bassa della muratura a causa di infiltrazioni d'acqua cagionate dallo stato di abbandono in cui versa il bene da tempo.

Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente.

## PARTI COMUNI

---

I beni hanno diritto ai beni comuni non censibili, in quanto facente parte del fabbricato condominiale, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio in foglio di mappa 4 dalla particella 1079 subalterno 15, 64, 65 e 66 così come rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti.

Completa la consistenza dell'immobile la corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento in esame costituisce una porzione di un più ampio complesso residenziale costituito da due distinti edifici, situati in una zona residenziale a poca distanza dal centro storico del Comune di Altopascio.

La costruzione è formata da una struttura portante in c.a. con tamponature in blocchi forati mentre i solai, di piano e di copertura, sono in latero-cemento.

La copertura, disposta a capanna, è completata con manto di tegole tipo portoghesi. La muratura esterna è completata con intonaco civile liscio e tinteggiatura. I canali di raccolta delle acque piovane ed i pluviali di discesa sono in rame. Internamente tutta l'unità è fornita di pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica. Tutte le pareti interne sono completate con intonaco civile e tinteggiatura a tempera fine. Gli impianti sono autonomi formati sotto traccia. Il riscaldamento è alimentato da un bruciatore (marca Baxi) a gas metano (allacciato alla rete cittadina) collocato sul retro dell'appartamento; la diffusione avviene con elementi radianti, presenti in ogni vano ed accessorio, in alluminio. L'immobile è allacciato alla fognatura comunale. L'approvvigionamento idrico è fornito da acquedotto comunale. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno, con vetro camera, muniti di persiane in alluminio. Gli infissi interni sono in legno. L'area scoperta pertinenziale è in parte lastrica ed in parte destinata a verde.

Il locale autorimessa situato al piano interrato, con porta di accesso basculante in lamiera, è al grezzo fornito di pavimento in battuto di cemento. Il posto auto delimitato da muretti e strisce a terra verniciate è pavimentato in bitume.

Il vano scala condominiale di servizio all'appartamento ed al piano interrato è fornito di impianto ascensore. Per una migliore individuazione delle caratteristiche dell'edificio in generale e delle parti esclusive si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/2001 al 06/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio R. Lenzi	26/07/2001	32539	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	10/08/2001	12704	8328
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 07/03/2007 al 28/12/2009	**** Omissis ****	<b>Trasformazione società</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio A. Beretta Anguissola	07/03/2007			14482	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/2009 al 25/09/2022	**** Omissis ****			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio F. De Santis	29/12/2009	7553	5530
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	31/12/2009	22469	13993
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 26/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia finanziamento  
Iscritto a Lucca il 08/01/2004  
Reg. gen. 215 - Reg. part. 47  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio R. Lenzi  
Data: 31/12/2003  
N° repertorio: 39920



### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Lucca il 13/06/2003  
Reg. gen. 10485 - Reg. part. 6982  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Grava su c.t. foglio 4 particelle 379, 916, 931 e 933.
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Lucca il 26/05/2021  
Reg. gen. 9453 - Reg. part. 6847  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione saranno determinati alla data di redazione del decreto di trasferimento in base alle imposte allora vigenti.

L'iscrizione Reg. Part. 47 del 08/01/2004 grava su tutti i beni del presente lotto n. 11 - foglio 4 particella 1079 subb. 20, 1 e 26.

La trascrizione (pignoramento) Reg. Part. 6847 del 26/05/2021 grava solo sul foglio 4 particella 1079 sub. 20 del presente lotto n. 11.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Altopascio si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29/03/2011 e successive, classificano l'area in cui ricade l'immobile nelle zone B - Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non 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.

Presso l'archivio del Comune di Altopascio, con visura aggiornata al 12/08/2022, si è accertato che il complesso edilizio, di cui i beni del presente lotto costituiscono porzione, è stato edificato e trasformato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- concessione per l'esecuzione di opere n. 15 bis/2003 del 12/06/2003 (P.E. n. 15/2003) e variante in corso d'opera (art. 142 L.R. 1/2005) prot. 12370 del 23/05/2006;
- denuncia inizio attività depositata il 06/03/2006 al prot. n. 5777 (P.E. 99/2006);

Risulta inoltre rilasciata, dal tecnico incaricato, attestazione di abitabilità/agibilità depositata il 18/07/2006 al prot. n. 17000.

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

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



Le certificazioni degli impianti risultano depositate presso il Comune di Altopascio unitamente alla attestazione di abitabilità.

In base ai rilievi effettuati durante il sopralluogo, eseguito presso l'immobile in data 24/08/2022, è emerso che lo stato dei luoghi, oltre minime modifiche dimensionali rientranti nelle tolleranze di legge, denota la seguente difformità edilizia:

- differente misura della finestra del bagno licenziata di mt. 0,80 x 1,50 mentre in occasione del sopralluogo è stata misurata in mt. 0,60 x 1,52 (oltre le tolleranze di legge); la difformità non pregiudica i parametri igienico-sanitari.

In base all'attuale normativa la difformità che precede potrà essere regolarizzata, ai sensi della Legge Regionale n. 65/2014. I costi per la regolarizzazione amministrativa delle opere sanabili si stimano in complessive circa €.4.000,00. Quest'ultime determinate tra sanzione, pari a circa €. 1.000,00, e spese per la redazione della pratica, pari ad €. 3.000,00.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

I dati caratterizzanti i rapporti condominiali sono stati più volte richiesti all'amministratore condominiale, con evidenza della corrispondenza anche al curatore fallimentare, senza tuttavia avere riscontro alcuno.

### LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano 1°

#### TITOLARITÀ

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

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

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

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



## CONFINI

I confini dell'appartamento sono: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, altra proprietà soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* s.r.l., parti e distacchi comuni, salvo se altri.

I confini dell'autorimessa sono: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parti comuni su più lati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

I confini del posto auto sono: parti comuni su più lati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,30 mq	61,20 mq	1,00	61,20 mq	2,70 m	1°
Autorimessa	15,10 mq	16,70 mq	0,60	10,02 mq	2,40 m	S1°
Terrazza	10,20 mq	10,20 mq	0,25	2,55 mq	0,00 m	1
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>77,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>77,52 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/2009 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 28 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 36,26 Piano T
Dal 29/12/2009 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Superficie catastale 17 mq

		Rendita € 79,02 Piano S1
Dal 29/12/2009 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 41 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4 Superficie catastale 64 mq Rendita € 382,18 Piano 1°

La particella 1079 subb. 41, 5 e 28 si sono generate con denuncia di costituzione del 28/06/2006, pratica LU0092298 in atti dal 28/06/2006 prot. n. 1363.1/2006.

La particella 1079 si era originata dalla particella 379 con frazionamento del 26/06/2006 pratica LU0090857 in atti dal 26/06/2006 prot. n. 90857.1/2006.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1079	41		A3	6	4	64 mq	382,18 €	1°	
	4	1079	5		C6	5	15	17 mq	79,02 €	S1	
	4	1079	28		C6	1	13	13 mq	36,26 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, corredato dei collegati accessori, è distribuito in modo organico e funzionale all'uso per cui è destinato e versa, nella sua totalità, in discrete condizioni di manutenzione ad esclusione dei terrazzi che hanno risentito, con evidenti deterioramenti dell'intonaco, in modo maggiore dello stato di abbandono in cui versa il bene da tempo.

Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente.



## PARTI COMUNI

I beni hanno diritto ai beni comuni non censibili, in quanto facente parte del fabbricato condominiale, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio in foglio di mappa 4 dalla particella 1079 subalterno 15, 64, 65 e 66 così come rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti.

Completa la consistenza dell'immobile la corrispondente quota di proprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in esame costituisce una porzione di un più ampio complesso residenziale costituito da due distinti edifici, situati in una zona residenziale a poca distanza dal centro storico del Comune di Altopascio.

La costruzione è formata da una struttura portante in c.a. con tamponature in blocchi forati mentre i solai, di piano e di copertura, sono in latero-cemento.

La copertura, disposta a capanna, è completata con manto di tegole tipo portoghesi. La muratura esterna è completata con intonaco civile liscio e tinteggiatura. I canali di raccolta delle acque piovane ed i pluviali di discesa sono in rame. Internamente tutta l'unità è fornita di pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica. Tutte le pareti interne sono completate con intonaco civile e tinteggiatura a tempera fine. Gli impianti sono autonomi formati sotto traccia. Il riscaldamento è alimentato da un bruciatore (marca Baxi) a gas metano (allacciato alla rete cittadina) collocato nel terrazzo (lato est); la diffusione avviene con elementi radianti, presenti in ogni vano ed accessorio, in alluminio. L'Immobile è allacciato alla fognatura comunale. L'approvvigionamento idrico è fornito da acquedotto comunale. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno, con vetro camera, muniti di persiane in alluminio. Gli infissi interni sono in legno. L'area scoperta pertinenziale è in parte lastrica ed in parte destinata a verde.

Il locale autorimessa situato al piano interrato, con porta di accesso basculante in lamiera, è al grezzo fornito di pavimento in battuto di cemento. Il posto auto delimitato da muretti e strisce a terra verniciate è pavimentato in bitume. Il vano scala condominiale di servizio all'appartamento ed al piano interrato è fornito di impianto ascensore.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche dell'edificio in generale e delle parti esclusive si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/2001 al 06/03/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio R. lenzi	26/07/2001	32539	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	10/08/2001	12704	8328
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/03/2007 al 28/12/2009	**** Omissis ****	<b>Trasformazione società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio A. Beretta Anguissola	07/03/2007	14482	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/2009 al 25/09/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio F. De Santis	29/12/2009	7553	5530
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	31/12/2009	22469	13993
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 26/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia finanziamento  
Iscritto a Lucca il 08/01/2004  
Reg. gen. 215 - Reg. part. 47  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio R. Lenzi  
Data: 31/12/2003  
N° repertorio: 39920

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Lucca il 13/06/2003  
Reg. gen. 10485 - Reg. part. 6982  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Grava su c.t. foglio 4 particelle 379, 916, 931 e 933.



### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione saranno determinati alla data di redazione del decreto di trasferimento in base alle imposte allora vigenti.

L'iscrizione Reg. Part. 47 del 08/01/2004 grava su tutti i beni del presente lotto n. 12 - foglio 4 particella 1079 subb. 41, 5 e 28.



### **NORMATIVA URBANISTICA**

Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Altopascio si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29/03/2011 e successive, classificano l'area in cui ricade

l'immobile nelle zone B - Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Presso l'archivio del Comune di Altopascio, con visura aggiornata al 12/08/2022, si è accertato che il complesso edilizio, di cui i beni del presente lotto costituiscono porzione, è stato edificato e trasformato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- concessione per l'esecuzione di opere n. 15 bis/2003 del 12/06/2003 (P.E. n. 15/2003) e variante in corso d'opera (art. 142 L.R. 1/2005) prot. 12370 del 23/05/2006;
- denuncia inizio attività depositata il 06/03/2006 al prot. n. 5777 (P.E. 99/2006);

Risulta inoltre rilasciata, dal tecnico incaricato, attestazione di abitabilità/agibilità depositata il 18/07/2006 al prot. n. 17000.

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

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

Le certificazioni degli impianti risultano depositate presso il Comune di Altopascio unitamente alla attestazione di abitabilità.

In base ai rilievi effettuati durante il sopralluogo, eseguito presso l'immobile in data 08/09/2022, è emerso che lo stato dei luoghi, oltre minime modifiche dimensionali rientranti nelle tolleranze di legge, denota la seguente difformità edilizia:

- differente misura della porta/finestra del bagno licenziata di mt. 0,80 x 2,50 mentre in occasione del sopralluogo è stata misurata in mt. 0,60 x 2,57 (oltre le tolleranze di legge); la difformità non pregiudica i parametri igienico-sanitari.

In base all'attuale normativa la difformità che precede potrà essere regolarizzata, ai sensi della Legge Regionale n. 65/2014. I costi per la regolarizzazione amministrativa delle opere sanabili si stimano in complessive circa €4.000,00. Quest'ultime determinate tra sanzione, pari a circa €. 1.000,00, e spese per la redazione della

pratica, pari ad €. 3.000,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

I dati caratterizzanti i rapporti condominiali sono stati più volte richiesti all'amministratore condominiale, con evidenza della corrispondenza anche al curatore fallimentare, senza tuttavia avere riscontro alcuno.



## LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Monocale ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia n.c. 33, piano 2°

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

I confini dell'appartamento sono: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parti e distacchi comuni, salvo se altri.

I confini dell'autorimessa sono: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parti comuni su più lati, salvo se altri.

I confini del posto auto sono: parti comuni su più lati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	40,40 mq	1,00	40,40 mq	2,70 m	2°

Autorimessa	18,00 mq	20,10 mq	0,60	12,06 mq	2,40 m	S1°
Terrazza	9,10 mq	9,10 mq	0,25	2,27 mq	0,00 m	2°
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/2009 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 38 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 36,26 Piano T
Dal 29/12/2009 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 13 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 94,82 Piano S1
Dal 29/12/2009 al 27/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 1079, Sub. 47 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3 Superficie catastale 43 mq Rendita € 286,63 Piano 2°

La particella 1079 subb. 47, 13 e 38 si sono generate con denuncia di costituzione del 28/06/2006, pratica LU0092298 in atti dal 28/06/2006 prot. n. 1363.1/2006.

La particella 1079 si era originata dalla particella 379 con frazionamento del 26/06/2006 pratica LU0090857 in atti dal 26/06/2006 prot. n. 90857.1/2006.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	4	1079	47		A3	6	3	43 mq	286,63 €	2°	
	4	1079	13		C6	5	18	21 mq	94,82 €	S1	
	4	1079	38		C6	1	13	13 mq	36,26 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, corredato dei collegati accessori, è distribuito in modo organico e funzionale all'uso per cui è destinato e versa, nella sua totalità, in discrete condizioni di manutenzione ad esclusione dei terrazzi che hanno risentito, con evidenti deterioramenti dell'intonaco, in modo maggiore dello stato di abbandono in cui versa il bene da tempo.

Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente.

### PARTI COMUNI

I beni hanno diritto ai beni comuni non censibili, in quanto facente parte del fabbricato condominiale, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio in foglio di mappa 4 dalla particella 1079 subalterno 16, 64, 65 e 66 così come rappresentato nell'elaborato planimetrico in atti.

Completa la consistenza dell'immobile la corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni e indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il monolocale in esame costituisce una porzione di un più ampio complesso residenziale costituito da due distinti edifici, situati in una zona residenziale a poca distanza dal centro storico del Comune di Altopascio.

La costruzione è formata da una struttura portante in c.a. con tamponature in blocchi forati mentre i solai, di piano e di copertura, sono in latero-cemento.

La copertura, disposta a capanna, è completata con manto di tegole tipo portoghesi. La muratura esterna è completata con intonaco civile liscio e tinteggiatura. I canali di raccolta delle acque piovane ed i pluviali di discesa sono in rame. Internamente tutta l'unità è fornita di pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica. Tutte le pareti interne sono completate con intonaco civile e tinteggiatura a tempera fine. Gli impianti sono autonomi formati sotto traccia. Il riscaldamento è alimentato da un bruciatore (marca Baxi) a gas metano (allacciato alla rete cittadina) collocato sul terrazzo lato est; la diffusione avviene con elementi radianti, presenti in ogni vano ed accessorio, in alluminio. L'immobile è allacciato alla fognatura comunale. L'approvvigionamento idrico è fornito da acquedotto comunale. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno, con vetro camera, muniti di persiane in alluminio. Gli infissi interni sono in legno. L'area scoperta

pertinenziale è in parte lastrica ed in parte destinata a verde.

Il locale autorimessa situato al piano interrato, con porta di accesso basculante in lamiera, è al grezzo fornito di pavimento in battuto di cemento. Il posto auto delimitato da muretti e strisce a terra verniciate è pavimentato in bitume.

Il vano scala condominiale di servizio all'appartamento ed al piano interrato è fornito di impianto ascensore.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche dell'edificio in generale e delle parti esclusive si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/2001 al 06/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio R. Lenzi	26/07/2001	32539	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	10/08/2001	12704	8328
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/03/2007 al 28/12/2009	**** Omissis ****	<b>Trasformazione società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio A. Beretta Anguissola	07/03/2007	14482	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>





Dal 29/12/2009 al 25/09/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio F. De Santis	29/12/2009	7553	5530
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Lucca	31/12/2009	22469	13993
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 26/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia finanziamento  
Iscritto a Lucca il 08/01/2004  
Reg. gen. 215 - Reg. part. 47  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio R. Lenzi  
Data: 31/12/2003  
N° repertorio: 39920

### Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Lucca il 13/06/2003  
Reg. gen. 10485 - Reg. part. 6982  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Grava su c.t. foglio 4 particelle 379, 916, 931 e 933.



### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione saranno determinati alla data di redazione del decreto di trasferimento in base alle imposte allora vigenti.



L'iscrizione Reg. Part. 47 del 08/01/2004 grava su un solo subalterno del presente lotto n. 13 - foglio 4 particella 1079 sub. 38 mentre i subalterni 47 e 13 sono libero dall'iscrizione per annotazione n. 4552 del 22/10/2010.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Altopascio si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29/03/2011 e successive, classificano l'area in cui ricade l'immobile nelle zone B - Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.



### **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.

Presso l'archivio del Comune di Altopascio, con visura aggiornata al 12/08/2022, si è accertato che il complesso edilizio, di cui i beni del presente lotto costituiscono porzione, è stato edificato e trasformato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- concessione per l'esecuzione di opere n. 15 bis/2003 del 12/06/2003 (P.E. n. 15/2003) e variante in corso d'opera (art. 142 L.R. 1/2005) prot. 12370 del 23/05/2006;
- denuncia inizio attività depositata il 06/03/2006 al prot. n. 5777 (P.E. 99/2006);

Risulta inoltre rilasciata, dal tecnico incaricato, attestazione di abitabilità/agibilità depositata il 18/07/2006 al prot. n. 17000.



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

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



Le certificazioni degli impianti risultano depositate presso il Comune di Altopascio unitamente alla attestazione di abitabilità.

In base ai rilievi effettuati durante il sopralluogo, eseguito presso l'immobile in data 08/09/2022, è emerso che lo stato dei luoghi, salvo minime modifiche dimensionali rientranti nelle tolleranze di legge, risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

I dati caratterizzanti i rapporti condominiali sono stati più volte richiesti all'amministratore condominiale, con evidenza della corrispondenza anche al curatore fallimentare, senza tuttavia avere riscontro alcuno.



### **LOTTO 14**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Altopascio (LU) - Località Corte Gori, piano T

### **TITOLARITÀ**

---

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

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



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

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



## CONFINI

I confini territoriali del bene in stima sono: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	930,00 mq	930,00 mq	1,00	930,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>930,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>930,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

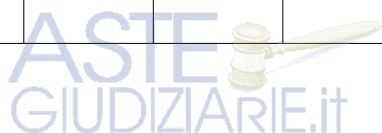
## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/01/2010 al 29/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 244 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000930 Reddito dominicale € 6,72 Reddito agrario € 4,56

La particella 244 si è originata con l'impianto meccanografico del 15/05/1975.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	244				Seminativo	2	000930 mq	6,72 €	4,56 €	



## 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 lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente nel fondo al momento della vendita, da compiere nelle modalità prescritte dalle normative di riferimento, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- che non sono state eseguite indagini al fine di individuare la presenza di materiali contenenti amianto o inquinanti in genere;
- che non sono state eseguite le misurazioni della effettiva consistenza del terreno essendosi riferiti, nella redazione della perizia, all'espressione metrica del catasto;
- che non sono state eseguite verifiche dei confini di proprietà (riconfinazione);
- che non sono stati eseguiti saggi, indagini o prospezioni geofisiche finalizzate all'accertamento di eventuali inquinanti e/o sostanze nocive, tossiche o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli.

## STATO CONSERVATIVO

---

Gli appezzamenti di terreno, alla data del sopralluogo eseguito dal c.t.u. il giorno 04/08/2022, sono risultati totalmente incolti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I terreni, posti a circa 25 m. s.l.m., sono incolti ed in completo stato di abbandono. Il soprassuolo è caratterizzato dalla presenza di piante di alto fusto.

Per le peculiarità urbanistiche si specifica che il terreno ricade nelle zone di verde pubblico attrezzato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 26/07/2001 al 06/03/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio R. Lenzi	26/07/2001	32539	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Lucca	10/08/2001	12704	8328
<b>Registrazione</b>					
Dal 07/03/2007 al 28/01/2010	**** Omissis ****	<b>Trasformazione società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio A. Beretta Anguissola	07/03/2007	14482	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
Dal 29/01/2010 al 29/07/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio F. De Santis	29/01/2010	7593	5569
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Lucca	02/02/2010	1760	1043
<b>Registrazione</b>					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 29/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

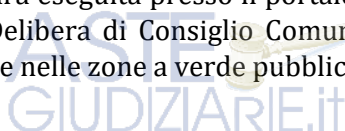
Alla data odierna sul bene non risultano accese iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Altopascio si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29/03/2011 e successive, classificano l'area in cui ricade l'immobile nelle zone a verde pubblico attrezzato.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il terreno alla data del sopralluogo, eseguito dal c.t.u. il giorno 04/08/2022, è risultato ineditato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Marciano della Chiana (AR) - Via di Castiglioni, piano T  
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di un primo (1/1) sopra due appezzamenti di terreno agricolo (a destinazione agricola, verde urbano e verde privato), in unico corpo e attualmente incolti, della superficie complessiva di circa mq. 10.885 situati in prossimità dell'abitato del Comune di Marciano della Chiana (AR). I terreni sono attestati in parte alla via di Castiglioni (lato sud) ed in parte alla via Bibbiano (lato est).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 469, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 619, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 18.504,50

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo", con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie catastale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nelle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al valore del TERRENO, anche il valore qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area (tipo impianti, stabili, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Si è inoltre tenuto conto dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Arezzo determinati dall'apposita commissione nel quale si evince un costo unitario di €/mq. 1,50. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona. Per la ricerca dei comparabili è stata rintracciata la compravendita di un terreno limitrofo a quello in stima tenutasi in data 29/10/2020 (rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. n.5320, racc. n. 4369) e trascritto a Arezzo il 04/11/2020 al reg. part. n. 10829. Nel quale è stata trasferita la proprietà di un terreno della superficie di mq. 3.813 al prezzo complessivo di €. 5.000,00 quindi con un valore unitario di €/mq. 1,31. L'atto comparabile è allegato alla presente perizia.

Tutto quanto sopra considerato, per la valutazione in oggetto, si ritiene appropriato attenersi ad un valore molto prossimo alla citata compravendita del 2020 ed ai valori Agricoli Medi della Provincia di Arezzo attribuendo in via definitiva all'immobile il valore unitario di €/mq. 1,80. La valutazione che ne consegue è di €/mq. 1,80 x mq. 10.885,00 = €. 18.504,50. Pertanto abbiamo un valore finale di stima corrispondente alla base d'asta a corpo di €. 18.500,00 in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Marciano della Chiana (AR) - Via di Castiglioni, piano T	10885,00 mq	1,70 €/mq	€ 18.504,50	100,00%	€ 18.504,50
Valore di stima:					€ 18.504,50

Valore di stima: € 18.504,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento	4,50	€

**Valore finale di stima: € 18.500,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo", con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie catastale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nelle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al valore del TERRENO, anche il valore qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area (tipo impianti, stabili, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Si è inoltre tenuto conto dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Arezzo determinati dall'apposita commissione nel quale si evince un costo unitario di €/mq. 1,50. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona. Per la ricerca dei comparabili è stata rintracciata la compravendita di un terreno limitrofo a quello in stima tenutasi in data 29/10/2020 (rogito notaio F. Licenziati rep. n.5320, racc. n. 4369) e trascritto a Arezzo il 04/11/2020 al reg. part. n. 10829. Nel quale è stata trasferita la proprietà di un terreno della superficie di mq. 3.813 al prezzo complessivo di €. 5.000,00 quindi con un valore unitario di €/mq. 1,31. L'atto comparabile è allegato alla presente perizia.

Tutto quanto sopra considerato, per la valutazione in oggetto, si ritiene appropriato attenersi ad un valore molto prossimo alla citata compravendita del 2020 ed ai valori Agricoli Medi della Provincia di Arezzo attribuendo in via definitiva all'immobile il valore unitario di €/mq. 1,80. La valutazione che ne consegue è di €/mq. 1,80 x mq. 10.885,00 = €. 18.504,50. Pertanto abbiamo un valore finale di stima corrispondente alla base d'asta a corpo di €. 18.500,00 in c.t.

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T

L'immobile in esame è situato nella prima periferia ovest dell'abitato di Lucca il cui centro storico, porta S. Anna, è distante circa 2300 mt. Si tratta del diritto di piena proprietà del quota di 1/1 sopra porzione di un più ampio complesso condominiale, denominato Le Querce, costituita nello specifico da un'area urbana, di circa mq. 1.315, posizionata nella parte marginale sud del complesso edilizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 65, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 15.780,00

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo", con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie catastale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nelle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al valore del TERRENO, anche il valore qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area (tipo impianti, stabili, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona. Per la ricerca dei comparabili è stata rintracciata la compravendita di un posto auto all'interno del complesso di cui l'oggetto di stima costituisce porzione. L'atto è stato redatto in data 15/02/2019 (rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - rep. 1419/1215), ed trascritto a Lucca il 19/02/2019 al reg. part. n. 2027. Nel quale è stata trasferita la proprietà di un posto auto e di un appartamento per un valore complessivo di €. 99.000,00. Proporzionando i valori tra l'abitazione ed il posto auto si può ragionevolmente attribuire a quest'ultimo un valore di €. 5.000,00 con un valore unitario di circa €/mq. 350,00. L'atto comparabile è

allegato alla presente perizia.

Considerato che nel caso di specie si tratta di un'area urbana molto ampia e di fatto marginale ed estranea al complesso immobiliare si ritiene opportuno ridurre ampiamente il valore sopra indicato riconducendolo a quello equivalente ad un terreno agricolo pari ad €/mq. 12,00. La valutazione che ne consegue è di €/mq. 12,00 x mq. 1315,00 = €. 15.780,00. Pertanto abbiamo un valore finale di stima corrispondente alla base d'asta a corpo di €. 15.000,00 in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Area urbana Lucca (LU) - Via Pisana, piano T	1315,00 mq	12,00 €/mq	€ 15.780,00	100,00%	€ 15.780,00
				Valore di stima:	€ 15.780,00

Valore di stima: € 15.780,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento	780,00	€

**Valore finale di stima: € 15.000,00**

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo", con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie catastale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nelle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al valore del TERRENO, anche il valore qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area (tipo impianti, stabili, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona. Per la ricerca dei comparabili è stata rintracciata la compravendita di un posto auto all'interno del complesso di cui l'oggetto di stima costituisce porzione. L'atto è stato redatto in data 15/02/2019 (rogito notaio R. Centoni - rep. 1419/1215), ed trascritto a Lucca il 19/02/2019 al reg. part. n. 2027. Nel quale è stata trasferita la proprietà di un posto auto e di un appartamento per un valore complessivo di €. 99.000,00. Proporzionando i valori tra l'abitazione ed il posto auto si può ragionevolmente attribuire a quest'ultimo un valore di €. 5.000,00 con un valore unitario di circa €/mq. 350,00. L'atto comparabile è allegato alla presente perizia.

Considerato che nel caso di specie si tratta di un'area urbana molto ampia e di fatto marginale ed estranea al complesso immobiliare si ritiene opportuno ridurre ampiamente il valore sopra indicato riconducendolo a quello equivalente ad un terreno agricolo pari ad €/mq. 12,00. La valutazione che ne consegue è di €/mq. 12,00 x mq. 1315,00 = €. 15.780,00. Pertanto abbiamo un valore finale di stima corrispondente alla base d'asta a corpo di €. 15.000,00 in c.t.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T

L'immobile in esame è situato nella prima periferia ovest dell'abitato di Lucca il cui centro storico, porta S. Anna, è distante circa 2300 mt. Si tratta del diritto di piena proprietà del quota di 1/1 sopra porzioni di un più ampio complesso condominiale, denominato Le Querce, costituita nello specifico da n. 7 distinte aree urbane della complessiva superficie di catastali mq. 333.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 46, Categoria F1 - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 48, Categoria F1 - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 49, Categoria F1 - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 50, Categoria F1 - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 55, Categoria F1 - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 60, Categoria F1 - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 64, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 26.640,00

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo", con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie catastale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nelle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al valore dell'AREA URBANA, anche il valore qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area (tipo impianti, stabili, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona. Per la ricerca dei comparabili è stata rintracciata la compravendita di un posto auto all'interno del complesso di cui l'oggetto di stima costituisce porzione. L'atto è stato redatto in data 15/02/2019 (rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - rep. 1419/1215), ed trascritto a Lucca il 19/02/2019 al reg. part. n. 2027. Nel quale è stata trasferita la proprietà di un posto auto e di un appartamento per un valore complessivo di €. 99.000,00. Proporzionando i valori tra l'abitazione ed il posto auto si può ragionevolmente attribuire a quest'ultimo un valore di €. 5.000,00 pari a circa €/mq. 350,00. L'atto comparabile è allegato alla presente perizia.

Considerato che nel caso di specie si tratta di un'area urbana molto ampia e di cui una parte (sub. 46) è di fatto una corsia di manovra comune si ritiene opportuno ridurre il valore sopra indicato a circa 1/4 pari a circa €/mq. 80,00. La valutazione che ne consegue è di €/mq. 80,00 x mq. 333,00 = €. 26.640,00. Pertanto abbiamo un valore finale di stima corrispondente alla base d'asta a corpo di €. 26.000,00 in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Area urbana	333,00 mq	80,00 €/mq	€ 26.640,00	100,00%	€ 26.640,00

Lucca (LU) - Via Pisana, piano T					
Valore di stima:					€ 26.640,00



Valore di stima: € 26.640,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento	640,00	€

**Valore finale di stima: € 26.000,00**

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo", con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie catastale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nelle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al valore dell'AREA URBANA, anche il valore qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area (tipo impianti, stabili, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona. Per la ricerca dei comparabili è stata rintracciata la compravendita di un posto auto all'interno del complesso di cui l'oggetto di stima costituisce porzione. L'atto è stato redatto in data 15/02/2019 (rogito notaio R. Centoni - rep. 1419/1215), ed trascritto a Lucca il 19/02/2019 al reg. part. n. 2027. Nel quale è stata trasferita la proprietà di un posto auto e di un appartamento per un valore complessivo di €. 99.000,00. Proporzionando i valori tra l'abitazione ed il posto auto si può ragionevolmente attribuire a quest'ultimo un valore di €. 5.000,00 pari a circa €/mq. 350,00. L'atto comparabile è allegato alla presente perizia.

Considerato che nel caso di specie si tratta di un'area urbana molto ampia e di cui una parte (sub. 46) è di fatto una corsia di manovra comune si ritiene opportuno ridurre il valore sopra indicato a circa 1/4 pari a circa €/mq. 80,00. La valutazione che ne consegue è di €/mq. 80,00 x mq. 333,00 = €. 26.640,00. Pertanto abbiamo un valore finale di stima corrispondente alla base d'asta a corpo di €. 26.000,00 in c.t.



## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T  
L'immobile in esame è situato nella prima periferia ovest dell'abitato di Lucca il cui centro storico, porta S. Anna, è distante circa 2300 mt. Si tratta del diritto di piena proprietà del quota di 1/1 sopra porzione di un più ampio complesso condominiale, denominato Le Querce, costituita nello specifico da un posto auto scoperto della complessiva superficie di catastale di mq. 13.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 36, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.550,00

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo", con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie catastale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nelle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al valore del TERRENO, anche il valore qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area (tipo impianti, stabili, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona. Per la ricerca dei comparabili è stata rintracciata la compravendita di un posto auto all'interno del complesso di cui l'oggetto di stima costituisce porzione. L'atto è stato redatto in data 15/02/2019 (rogito notaio R. Centoni - rep. 1419/1215), ed trascritto a Lucca il 19/02/2019 al reg. part. n. 2027. Nel quale è stata trasferita la proprietà di un posto auto e di un appartamento per un valore complessivo di €. 99.000,00. Proporzionando i valori tra l'abitazione ed il posto auto si può ragionevolmente attribuire a quest'ultimo un valore di €. 5.000,00 pari a circa €/mq. 350,00. L'atto comparabile è allegato alla presente perizia.

Tutto quanto sopra considerato, per la valutazione in oggetto, si ritiene appropriato attenersi al valore predetto. La valutazione che ne consegue è di €/mq. 350,00 x mq. 13,00 = €. 4.550,00. Pertanto abbiamo un valore finale di stima corrispondente alla base d'asta a corpo di €. 4.500,00 in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Lucca (LU) - Via Pisana, piano T	13,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.550,00	100,00%	€ 4.550,00
				Valore di stima:	€ 4.550,00

Valore di stima: € 4.550,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento	50,00	€

**Valore finale di stima: € 4.500,00**



Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo “sintetico comparativo”, con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della “superficie catastale”. La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nelle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l’aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al valore del TERRENO, anche il valore qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l’area (tipo impianti, stabili, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell’immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona. Per la ricerca dei comparabili è stata rintracciata la compravendita di un posto auto all’interno del complesso di cui l’oggetto di stima costituisce porzione. L’atto è stato redatto in data 15/02/2019 (rogito notaio R. Centoni - rep. 1419/1215), ed trascritto a Lucca il 19/02/2019 al reg. part. n. 2027. Nel quale è stata trasferita la proprietà di un posto auto e di un appartamento per un valore complessivo di €. 99.000,00. Proporzionando i valori tra l’abitazione ed il posto auto si può ragionevolmente attribuire a quest’ultimo un valore di €. 5.000,00 pari a circa €/mq. 350,00. L’atto comparabile è allegato alla presente perizia.

Tutto quanto sopra considerato, per la valutazione in oggetto, si ritiene appropriato attenersi al valore predetto. La valutazione che ne consegue è di €/mq. 350,00 x mq. 13,00 = €. 4.550,00. Pertanto abbiamo un valore finale di stima corrispondente alla base d’asta a corpo di €. 4.500,00 in c.t.

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T  
L’immobile in esame è situato nella prima periferia ovest dell’abitato di Lucca il cui centro storico, porta S. Anna, è distante circa 2300 mt. Si tratta del diritto di piena proprietà del quota di 1/1 sopra porzione di un più ampio complesso condominiale, denominato Le Querce, costituita nello specifico da un posto auto scoperto della complessiva superficie di catastale di mq. 13.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 37, Categoria C6  
L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.550,00  
Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo “sintetico comparativo”, con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della “superficie catastale”. La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nelle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l’aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al valore del TERRENO, anche il valore qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l’area (tipo impianti, stabili, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell’immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona. Per la ricerca dei comparabili è stata rintracciata la compravendita di un posto auto all’interno del complesso di cui l’oggetto di stima costituisce porzione. L’atto è stato redatto in data 15/02/2019 (rogito notaio R. Centoni - rep. 1419/1215), ed trascritto a Lucca il 19/02/2019 al reg. part. n. 2027. Nel quale è stata trasferita la proprietà di un posto auto e di un appartamento per un valore complessivo di €. 99.000,00. Proporzionando i valori tra l’abitazione ed il posto auto si può ragionevolmente attribuire a quest’ultimo un valore di €. 5.000,00 pari a circa €/mq. 350,00. L’atto comparabile è allegato alla presente perizia.

Tutto quanto sopra considerato, per la valutazione in oggetto, si ritiene appropriato attenersi al valore predetto. La valutazione che ne consegue è di €/mq. 350,00 x mq. 13,00 = €. 4.550,00. Pertanto abbiamo un valore finale di stima corrispondente alla base d'asta a corpo di €. 4.500,00 in c.t.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Lucca (LU) - Via Pisana, piano T	13,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.550,00	100,00%	€ 4.550,00
				Valore di stima:	€ 4.550,00



Valore di stima: € 4.550,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento	50,00	€

**Valore finale di stima: € 4.500,00**



Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo", con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie catastale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nelle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al valore del TERRENO, anche il valore qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area (tipo impianti, stabili, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona. Per la ricerca dei comparabili è stata rintracciata la compravendita di un posto auto all'interno del complesso di cui l'oggetto di stima costituisce porzione. L'atto è stato redatto in data 15/02/2019 (rogito notaio R. Centoni - rep. 1419/1215), ed trascritto a Lucca il 19/02/2019 al reg. part. n. 2027. Nel quale è stata trasferita la proprietà di un posto auto e di un appartamento per un valore complessivo di €. 99.000,00. Proporzionando i valori tra l'abitazione ed il posto auto si può ragionevolmente attribuire a quest'ultimo un valore di €. 5.000,00 pari a circa €/mq. 350,00. L'atto comparabile è allegato alla presente perizia.

Tutto quanto sopra considerato, per la valutazione in oggetto, si ritiene appropriato attenersi al valore predetto. La valutazione che ne consegue è di €/mq. 350,00 x mq. 13,00 = €. 4.550,00. Pertanto abbiamo un valore finale di stima corrispondente alla base d'asta a corpo di €. 4.500,00 in c.t.



## LOTTO 6

- Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T

L'immobile in esame è situato nella prima periferia ovest dell'abitato di Lucca il cui centro storico, porta S. Anna, è distante circa 2300 mt. Si tratta del diritto di piena proprietà del quota di 1/1 sopra porzione di un più ampio complesso condominiale, denominato Le Querce, costituita nello specifico da un posto auto scoperto della complessiva superficie di catastale di mq. 14.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 38, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.900,00

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo", con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie catastale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nelle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al valore del TERRENO, anche il valore qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area (tipo impianti, stabili, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona. Per la ricerca dei comparabili è stata rintracciata la compravendita di un posto auto all'interno del complesso di cui l'oggetto di stima costituisce porzione. L'atto è stato redatto in data 15/02/2019 (rogito notaio R. Centoni - rep. 1419/1215), ed trascritto a Lucca il 19/02/2019 al reg. part. n. 2027. Nel quale è stata trasferita la proprietà di un posto auto e di un appartamento per un valore complessivo di €. 99.000,00. Proporzionando i valori tra l'abitazione ed il posto auto si può ragionevolmente attribuire a quest'ultimo un valore di €. 5.000,00 pari a circa €/mq. 350,00. L'atto comparabile è allegato alla presente perizia.

Tutto quanto sopra considerato, per la valutazione in oggetto, si ritiene appropriato attenersi al valore predetto. La valutazione che ne consegue è di €/mq. 350,00 x mq. 14,00 = €. 4.900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Lucca (LU) - Via Pisana, piano T	14,00 mq	350,00 €/mq	€ 4.900,00	100,00%	€ 4.900,00
				Valore di stima:	€ 4.900,00

Valore di stima: € 4.900,00

**Valore finale di stima: € 4.900,00**





Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo “sintetico comparativo”, con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della “superficie catastale”. La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nelle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l’aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al valore del TERRENO, anche il valore qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l’area (tipo impianti, stabili, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell’immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona. Per la ricerca dei comparabili è stata rintracciata la compravendita di un posto auto all’interno del complesso di cui l’oggetto di stima costituisce porzione. L’atto è stato redatto in data 15/02/2019 (rogito notaio R. Centoni - rep. 1419/1215), ed trascritto a Lucca il 19/02/2019 al reg. part. n. 2027. Nel quale è stata trasferita la proprietà di un posto auto e di un appartamento per un valore complessivo di €. 99.000,00. Proporzionando i valori tra l’abitazione ed il posto auto si può ragionevolmente attribuire a quest’ultimo un valore di €. 5.000,00 pari a circa €/mq. 350,00. L’atto comparabile è allegato alla presente perizia.

Tutto quanto sopra considerato, per la valutazione in oggetto, si ritiene appropriato attenersi al valore predetto. La valutazione che ne consegue è di €/mq. 350,00 x mq. 14,00 = €. 4.900,00.

## LOTTO 7

---

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia, s.n.c., piano S1 - T - 1  
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra una villetta a schiera per civile abitazione, con annesso locale autorimessa, posto auto e scoperto pertinenziale, situata in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. L’immobile è formato dalla prima villetta a sud del complesso edilizio condominiale (denominato Condominio Gli Oleandri) di cui fa parte, compresa nel blocco A. Il fabbricato, è disposto su tre livelli, piano interrato, terra e primo. In dettaglio troviamo al piano inferiore un locale autorimessa oltre scale interne di collegamento con il piano terra che si compone di un ampio locale adibito a ingresso e soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio. Al piano primo, collegato sempre da scale interne, sono presenti un disimpegno, bagno e due camere da letto oltre due terrazzi posti sul lato anteriore e posteriore del fabbricato. La consistenza si completa di area scoperta pertinenziale circostante i tre lati liberi dell’immobile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 59, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 58, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 62, Categoria C6  
L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 183.575,00  
Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo “sintetico comparativo” (M.C.A.), con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della “superficie convenzionale”. La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre 2021) dell’Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l’aspetto economico richiesto quello del valore di mercato si ritiene compreso, insieme al valore dell’IMMOBILE, anche il valore di qualsiasi altro

bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Come valori comparabili sono stati riscontrati, tramite la piattaforma del sister ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria, i trasferimenti operati in zona negli ultimi 36 mesi. Da tale ricerca, esclusi i trasferimenti per successione, donazioni ed altri atti non utili, sono emersi pochi immobili utili allo scopo in particolare sono state considerate le seguenti tre compravendite tra oltre 300 trascrizioni:

- atto di compravendita del 12/03/2021, Notaio Alberto Carapelle, repertorio 29731/17564, trascritto a Lucca il 22/03/2021, reg. part. 3513. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 97.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 800,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 04/09/2020, Notaio Roberto Centoni, repertorio 2518/2123, trascritto a Lucca il 07/09/2020, reg. part. 8082. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO SU DUE PIANI CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, di cui si può evincere un valore della piena proprietà di circa €. 140.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 700,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 19/02/2021, Notaio Simone Monacò, repertorio 18936/13095, trascritto a Lucca il 22/02/2021, reg. part. 2151. Tale atto riguarda un immobile (VILLETTA CON AUTORIMESSA E POSTO AUTO) nello stesso complesso immobiliare di quello in stima, compravenduto per €. 170.000,00 con un costo unitario parametrato di circa €/mq. 1.300,00 (vedi allegato);

Valutando tuttavia in dettaglio le caratteristiche dei comparabili rintracciati si ritiene appropriato e funzionale allo scopo utilizzare solo la compravendita del 19/02/2021 che presenta analoghe caratteristiche dei beni in stima.

Anche se non è ben conosciuto lo stato di manutenzione degli immobili presi a riferimento in considerazione dello stato attuale dei beni da stimare che denotano la necessita di alcuni interventi di manutenzione a causa delle deficienze date dallo stato di abbandono del bene si reputo opportuno, in via definitiva, assumere un valore unitario per la stima dei beni leggermente inferiore al valore desunto dal comparabile e pari ad €/mq. 1.250,00 anziché €/mq.1.300,00.

La valutazione che ne consegue è di €. 183.575,00 (€/mq. 1.250,00 x mq. 146,86 = €. 183.575,00). Al valore ottenuto si detrae il costo per la regolarizzazione edilizia quantificato complessivamente in €. 5.000,00. Quindi abbiamo €. 183.575,00 - €. 5.000,00 = €.178.575,00. Pertanto abbiamo un valore finale di stima, corrispondente alla base d'asta, di €. 178.000,00 in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Villetta Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia, s.n.c., piano S1 - T - 1	146,86 mq	1.250,00 €/mq	€ 183.575,00	100,00%	€ 183.575,00

Valore di stima:	€ 183.575,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 183.575,00



## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione edilizia	5000,00	€
Arrotondamento	575,00	€

**Valore finale di stima: € 178.000,00**

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo" (M.C.A.), con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie convenzionale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre 2021) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato si ritiene compreso, insieme al valore dell'IMMOBILE, anche il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Come valori comparabili sono stati riscontrati, tramite la piattaforma del siter ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria, i trasferimenti operati in zona negli ultimi 36 mesi. Da tale ricerca, esclusi i trasferimenti per successione, donazioni ed altri atti non utili, sono emersi pochi immobili utili allo scopo in particolare sono state considerate le seguenti tre compravendite tra oltre 300 trascrizioni:

- atto di compravendita del 12/03/2021, Notaio Alberto Carapelle, repertorio 29731/17564, trascritto a Lucca il 22/03/2021, reg. part. 3513. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 97.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 800,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 04/09/2020, Notaio Roberto Centoni, repertorio 2518/2123, trascritto a Lucca il 07/09/2020, reg. part. 8082. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO SU DUE PIANI CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, di cui si può evincere un valore della piena proprietà di circa €. 140.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 700,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 19/02/2021, Notaio Simone Monacò, repertorio 18936/13095, trascritto a Lucca il 22/02/2021, reg. part. 2151. Tale atto riguarda un immobile (VILLETTA CON AUTORIMESSA E POSTO AUTO) nello stesso complesso immobiliare di quello in stima, compravenduto per €. 170.000,00 con un costo unitario parametrato di circa €/mq. 1.300,00 (vedi allegato);

Valutando tuttavia in dettaglio le caratteristiche dei comparabili rintracciati si ritiene appropriato e funzionale allo scopo utilizzare solo la compravendita del 19/02/2021 che presenta analoghe caratteristiche dei beni in stima.

Anche se non è ben conosciuto lo stato di manutenzione degli immobili presi a riferimento in considerazione dello stato attuale dei beni da stimare che denotano la necessità di alcuni interventi di manutenzione a causa delle deficienze date dallo stato di abbandono del bene si reputo opportuno, in via definitiva, assumere un valore unitario per la stima dei beni leggermente inferiore al valore desunto dal comparabile e pari ad €/mq. 1.250,00 anziché €/mq.1.300,00.

La valutazione che ne consegue è di €. 183.575,00 (€/mq. 1.250,00 x mq. 146,86 = €. 183.575,00).

Al valore ottenuto si detrae il costo per la regolarizzazione edilizia quantificato complessivamente in €. 5.000,00. Quindi abbiamo €. 183.575,00 - €. 5.000,00 = €.178.575,00. Pertanto abbiamo un valore finale di stima, corrispondente alla base d'asta, di €. 178.000,00 in c.t.

## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia, s.n.c., piano S1-T1°  
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra una villetta a schiera per civile abitazione, con annesso locale autorimessa, posto auto e scoperto pertinenziale, situata in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. L'immobile è formato dalla terza villetta contando da sud del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri) di cui fa parte, compresa nel blocco A. Il fabbricato, è disposto su tre livelli, piano interrato, terra e primo. In dettaglio troviamo al piano inferiore un locale autorimessa oltre scale interne di collegamento con il piano terra che si compone di un ampio locale adibito a ingresso e soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio. Al piano primo, collegato sempre da scale interne, sono presenti un disimpegno, bagno e due camere da letto, locale di sgombero oltre due terrazzi posti sul lato anteriore e posteriore del fabbricato. La consistenza si completa di area scoperta pertinenziale circostante i due lati liberi dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 1079, Sub. 55, Categoria A3 - Fig. 4, Part. 1079, Sub. 54, Categoria C6 - Fig. 4, Part. 1079, Sub. 37, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 161.350,00

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo" (M.C.A.), con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie convenzionale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre 2021) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato si ritiene compreso, insieme al valore dell'IMMOBILE, anche il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di

zona.

Come valori comparabili sono stati riscontrati, tramite la piattaforma del sister ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria, i trasferimenti operati in zona negli ultimi 36 mesi. Da tale ricerca, esclusi i trasferimenti per successione, donazioni ed altri atti non utili, sono emersi pochi immobili utili allo scopo in particolare sono state considerate le seguenti tre compravendite tra oltre 300 trascrizioni:

- atto di compravendita del 12/03/2021, Notaio Alberto Carapelle, repertorio 29731/17564, trascritto a Lucca il 22/03/2021, reg. part. 3513. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 97.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 800,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 04/09/2020, Notaio Roberto Centoni, repertorio 2518/2123, trascritto a Lucca il 07/09/2020, reg. part. 8082. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO SU DUE PIANI CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, di cui si può evincere un valore della piena proprietà di circa €. 140.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 700,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 19/02/2021, Notaio Simone Monacò, repertorio 18936/13095, trascritto a Lucca il 22/02/2021, reg. part. 2151. Tale atto riguarda un immobile (VILLETTA CON AUTORIMESSA E POSTO AUTO) nello stesso complesso immobiliare di quello in stima, compravenduto per €. 170.000,00 con un costo unitario parametrato di circa €/mq. 1.300,00 (vedi allegato);

Valutando tuttavia in dettaglio le caratteristiche dei comparabili rintracciati si ritiene appropriato e funzionale allo scopo utilizzare solo la compravendita del 19/02/2021 che presenta analoghe caratteristiche dei beni in stima.

Anche se non è ben conosciuto lo stato di manutenzione degli immobili presi a riferimento in considerazione dello stato attuale dei beni da stimare che denotano la necessita di alcuni interventi di manutenzione a causa delle deficienze date dallo stato di abbandono del bene si reputo opportuno, in via definitiva, assumere un valore unitario per la stima dei beni leggermente inferiore al valore desunto dal comparabile e pari ad €/mq. 1.250,00 anziché €/mq.1.300,00.

La valutazione che ne consegue è di €. 161.350,00 (€/mq. 1.250,00 x mq. 129,08 = €. 161.350,00). Al valore ottenuto si detrae il costo per la regolarizzazione edilizia quantificato complessivamente in €. 5.000,00. Quindi abbiamo €. 161.350,00 - €. 5.000,00 = €.156.350,00. Pertanto abbiamo un valore finale di stima, corrispondente alla base d'asta, di €. 156.000,00 in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Villetta Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia, s.n.c., piano S1-T1 <sup>oo</sup>	129,08 mq	1.250,00 €/mq	€ 161.350,00	100,00%	€ 161.350,00
				Valore di stima:	€ 161.350,00

Valore di stima: € 161.350,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione edilizia	5000,00	€
Arrotondamento	350,00	€

**Valore finale di stima: € 156.000,00**

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo" (M.C.A.), con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie convenzionale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre 2021) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato si ritiene compreso, insieme al valore dell'IMMOBILE, anche il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Come valori comparabili sono stati riscontrati, tramite la piattaforma del sister ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria, i trasferimenti operati in zona negli ultimi 36 mesi. Da tale ricerca, esclusi i trasferimenti per successione, donazioni ed altri atti non utili, sono emersi pochi immobili utili allo scopo in particolare sono state considerate le seguenti tre compravendite tra oltre 300 trascrizioni:

- atto di compravendita del 12/03/2021, Notaio Alberto Carapelle, repertorio 29731/17564, trascritto a Lucca il 22/03/2021, reg. part. 3513. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 97.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 800,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 04/09/2020, Notaio Roberto Centoni, repertorio 2518/2123, trascritto a Lucca il 07/09/2020, reg. part. 8082. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO SU DUE PIANI CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, di cui si può evincere un valore della piena proprietà di circa €. 140.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 700,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 19/02/2021, Notaio Simone Monacò, repertorio 18936/13095, trascritto a Lucca il 22/02/2021, reg. part. 2151. Tale atto riguarda un immobile (VILLETTA CON AUTORIMESSA E POSTO AUTO) nello stesso complesso immobiliare di quello in stima, compravenduto per €. 170.000,00 con un costo unitario parametrato di circa €/mq. 1.300,00 (vedi allegato);

Valutando tuttavia in dettaglio le caratteristiche dei comparabili rintracciati si ritiene appropriato e funzionale allo scopo utilizzare solo la compravendita del 19/02/2021 che presenta analoghe caratteristiche dei beni in stima.

Anche se non è ben conosciuto lo stato di manutenzione degli immobili presi a riferimento in considerazione dello stato attuale dei beni da stimare che denotano la necessità di alcuni interventi di manutenzione a causa delle deficienze date dallo stato di abbandono del bene si reputo opportuno, in via definitiva, assumere un valore unitario per la stima dei beni leggermente inferiore al valore desunto dal comparabile e pari ad €/mq. 1.250,00 anziché €/mq.1.300,00.

La valutazione che ne consegue è di €. 161.350,00 (€/mq. 1.250,00 x mq. 129,08 = €. 161.350,00).

Al valore ottenuto si detrae il costo per la regolarizzazione edilizia quantificato complessivamente in €. 5.000,00. Quindi abbiamo €. 161.350,00 - €. 5.000,00 = €.156.350,00. Pertanto abbiamo un valore finale di stima, corrispondente alla base d'asta, di €. 156.000,00 in c.t.

## LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano S1-T-1°

Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra una villetta a schiera per civile abitazione, con annesso locale autorimessa, posto auto e scoperto pertinenziale, situata in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. L'immobile è formato dalla quarta villetta contando da sud del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri) di cui fa parte, compresa nel blocco A. Il fabbricato, è disposto su tre livelli, piano interrato, terra e primo. In dettaglio troviamo al piano inferiore un locale autorimessa oltre scale interne di collegamento con il piano terra che si compone di un ampio locale adibito a ingresso e soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio. Al piano primo, collegato sempre da scale interne, sono presenti un disimpegno, bagno e due camere da letto, locale di sgombero oltre due terrazzi posti sul lato anteriore e posteriore del fabbricato. La consistenza si completa di area scoperta pertinenziale circostante i due lati liberi dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 53, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 52, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 24, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 160.975,00

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo" (M.C.A.), con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie convenzionale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre 2021) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato si ritiene compreso, insieme al valore dell'IMMOBILE, anche il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Come valori comparabili sono stati riscontrati, tramite la piattaforma del sister ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria, i trasferimenti operati in zona negli ultimi 36 mesi. Da tale ricerca, esclusi i trasferimenti per successione, donazioni ed altri atti non utili, sono emersi pochi

immobili utili allo scopo in particolare sono state considerate le seguenti tre compravendite tra oltre 300 trascrizioni:

- atto di compravendita del 12/03/2021, Notaio Alberto Carapelle, repertorio 29731/17564, trascritto a Lucca il 22/03/2021, reg. part. 3513. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 97.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 800,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 04/09/2020, Notaio Roberto Centoni, repertorio 2518/2123, trascritto a Lucca il 07/09/2020, reg. part. 8082. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO SU DUE PIANI CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, di cui si può evincere un valore della piena proprietà di circa €. 140.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 700,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 19/02/2021, Notaio Simone Monacò, repertorio 18936/13095, trascritto a Lucca il 22/02/2021, reg. part. 2151. Tale atto riguarda un immobile (VILLETTA CON AUTORIMESSA E POSTO AUTO) nello stesso complesso immobiliare di quello in stima, compravenduto per €. 170.000,00 con un costo unitario parametrato di circa €/mq. 1.300,00 (vedi allegato);

Valutando tuttavia in dettaglio le caratteristiche dei comparabili rintracciati si ritiene appropriato e funzionale allo scopo utilizzare solo la compravendita del 19/02/2021 che presenta analoghe caratteristiche dei beni in stima.

Anche se non è ben conosciuto lo stato di manutenzione degli immobili presi a riferimento in considerazione dello stato attuale dei beni da stimare che denotano la necessita di alcuni interventi di manutenzione a causa delle deficienze date dallo stato di abbandono del bene si reputo opportuno, in via definitiva, assumere un valore unitario per la stima dei beni leggermente inferiore al valore desunto dal comparabile e pari ad €/mq. 1.250,00 anziché €/mq.1.300,00.

La valutazione che ne consegue è di €. 160.975,00 (€/mq. 1.250,00 x mq. 128,78 = €. 160.975,00). Al valore ottenuto si detrae il costo per la regolarizzazione edilizia quantificato complessivamente in €. 5.000,00. Quindi abbiamo €. 160.975,00 - €. 5.000,00 = €.155.975,00. Pertanto abbiamo un valore finale di stima, corrispondente alla base d'asta, di €. 155.000,00 in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Villetta Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano S1-T-1°	128,78 mq	1.250,00 €/mq	€ 160.975,00	100,00%	€ 160.975,00
				Valore di stima:	€ 160.975,00

Valore di stima: € 160.975,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Regolarizzazione edilizia	5000,00	€
Arrotondamento	975,00	€



**Valore finale di stima: € 155.000,00**

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo" (M.C.A.), con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie convenzionale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre 2021) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato si ritiene compreso, insieme al valore dell'IMMOBILE, anche il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Come valori comparabili sono stati riscontrati, tramite la piattaforma del sister ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria, i trasferimenti operati in zona negli ultimi 36 mesi. Da tale ricerca, esclusi i trasferimenti per successione, donazioni ed altri atti non utili, sono emersi pochi immobili utili allo scopo in particolare sono state considerate le seguenti tre compravendite tra oltre 300 trascrizioni:

- atto di compravendita del 12/03/2021, Notaio Alberto Carapelle, repertorio 29731/17564, trascritto a Lucca il 22/03/2021, reg. part. 3513. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 97.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 800,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 04/09/2020, Notaio Roberto Centoni, repertorio 2518/2123, trascritto a Lucca il 07/09/2020, reg. part. 8082. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO SU DUE PIANI CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, di cui si può evincere un valore della piena proprietà di circa €. 140.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 700,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 19/02/2021, Notaio Simone Monacò, repertorio 18936/13095, trascritto a Lucca il 22/02/2021, reg. part. 2151. Tale atto riguarda un immobile (VILLETTA CON AUTORIMESSA E POSTO AUTO) nello stesso complesso immobiliare di quello in stima, compravenduto per €. 170.000,00 con un costo unitario parametrato di circa €/mq. 1.300,00 (vedi allegato);

Valutando tuttavia in dettaglio le caratteristiche dei comparabili rintracciati si ritiene appropriato e funzionale allo scopo utilizzare solo la compravendita del 19/02/2021 che presenta analoghe caratteristiche dei beni in stima.

Anche se non è ben conosciuto lo stato di manutenzione degli immobili presi a riferimento in considerazione dello stato attuale dei beni da stimare che denotano la necessità di alcuni interventi di manutenzione a causa delle deficienze date dallo stato di abbandono del bene si reputo opportuno, in via definitiva, assumere un valore unitario per la stima dei beni leggermente inferiore al valore desunto dal comparabile e pari ad €/mq. 1.250,00 anziché €/mq. 1.300,00.

La valutazione che ne consegue è di €. 160.975,00 (€/mq. 1.250,00 x mq. 128,78 = €. 160.975,00).

Al valore ottenuto si detrae il costo per la regolarizzazione edilizia quantificato complessivamente in €. 5.000,00. Quindi abbiamo €. 160.975,00 - €. 5.000,00 = €.155.975,00. Pertanto abbiamo un valore finale di stima, corrispondente alla base d'asta, di €. 155.000,00 in c.t.



## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano S1-T-1°  
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra una villetta a schiera per civile abitazione, con annesso locale autorimessa, posto auto e scoperto pertinenziale, situata in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. L'immobile è formato dalla seconda villetta (corpo centrale) contando da sud del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri) di cui fa parte, compresa nel blocco B. Il fabbricato, è disposto su tre livelli, piano interrato, terra e primo. In dettaglio troviamo al piano inferiore un locale autorimessa, locale cantina, corridoio e scale interne di collegamento con il piano terra che si compone di un ampio locale adibito a ingresso e soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio. Al piano primo, collegato sempre da scale interne, sono presenti un disimpegno, bagno e due camere da letto, vano studio, oltre due terrazzi posti sul lato anteriore e posteriore del fabbricato. La consistenza si completa di area scoperta pertinenziale circostante i due lati liberi dell'immobile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 9, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 25, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 161.962,50  
Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo" (M.C.A.), con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie convenzionale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre 2021) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato si ritiene compreso, insieme al valore dell'IMMOBILE, anche il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Come valori comparabili sono stati riscontrati, tramite la piattaforma del siter ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria, i trasferimenti operati in zona negli ultimi 36 mesi. Da tale ricerca, esclusi i trasferimenti per successione, donazioni ed altri atti non utili, sono emersi pochi immobili utili allo scopo in particolare sono state considerate le seguenti tre compravendite tra oltre 300 trascrizioni:

- atto di compravendita del 12/03/2021, Notaio Alberto Carapelle, repertorio 29731/17564, trascritto a Lucca il 22/03/2021, reg. part. 3513. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 97.000,00 con un

costo unitario di circa €/mq. 800,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 04/09/2020, Notaio Roberto Centoni, repertorio 2518/2123, trascritto a Lucca il 07/09/2020, reg. part. 8082. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO SU DUE PIANI CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, di cui si può evincere un valore della piena proprietà di circa €. 140.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 700,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 19/02/2021, Notaio Simone Monacò, repertorio 18936/13095, trascritto a Lucca il 22/02/2021, reg. part. 2151. Tale atto riguarda un immobile (VILLETTA CON AUTORIMESSA E POSTO AUTO) nello stesso complesso immobiliare di quello in stima, compravenduto per €. 170.000,00 con un costo unitario parametrato di circa €/mq. 1.300,00 (vedi allegato);

Valutando tuttavia in dettaglio le caratteristiche dei comparabili rintracciati si ritiene appropriato e funzionale allo scopo utilizzare solo la compravendita del 19/02/2021 che presenta analoghe caratteristiche dei beni in stima.

Anche se non è ben conosciuto lo stato di manutenzione degli immobili presi a riferimento in considerazione dello stato attuale dei beni da stimare che denotano la necessità di alcuni interventi di manutenzione a causa delle deficienze date dallo stato di abbandono del bene si reputo opportuno, in via definitiva, assumere un valore unitario per la stima dei beni leggermente inferiore al valore desunto dal comparabile e pari ad €/mq. 1.250,00 anziché €/mq.1.300,00.

La valutazione che ne consegue è di €. 161.962,50 (€/mq. 1.250,00 x mq. 129,57 = €. 161.962,50).

Al valore ottenuto si detrae il costo per la regolarizzazione edilizia quantificato complessivamente in €. 5.000,00. Quindi abbiamo €. 161.962,50 - €. 5.000,00 = €.156.962,50. Pertanto abbiamo un valore finale di stima, corrispondente alla base d'asta, di €. 156.000,00 in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Villetta Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano S1-T-1°	129,57 mq	1.250,00 €/mq	€ 161.962,50	100,00%	€ 161.962,50
				Valore di stima:	€ 161.962,50

Valore di stima: € 161.962,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione edilizia	5000,00	€
Arrotondamento	962,50	€

**Valore finale di stima: € 156.000,00**

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo" (M.C.A.), con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie convenzionale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre 2021) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato si ritiene compreso, insieme al valore dell'IMMOBILE, anche il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Come valori comparabili sono stati riscontrati, tramite la piattaforma del sistema ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria, i trasferimenti operati in zona negli ultimi 36 mesi. Da tale ricerca, esclusi i trasferimenti per successione, donazioni ed altri atti non utili, sono emersi pochi immobili utili allo scopo in particolare sono state considerate le seguenti tre compravendite tra oltre 300 trascrizioni:

- atto di compravendita del 12/03/2021, Notaio Alberto Carapelle, repertorio 29731/17564, trascritto a Lucca il 22/03/2021, reg. part. 3513. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 97.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 800,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 04/09/2020, Notaio Roberto Centoni, repertorio 2518/2123, trascritto a Lucca il 07/09/2020, reg. part. 8082. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO SU DUE PIANI CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, di cui si può evincere un valore della piena proprietà di circa €. 140.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 700,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 19/02/2021, Notaio Simone Monacò, repertorio 18936/13095, trascritto a Lucca il 22/02/2021, reg. part. 2151. Tale atto riguarda un immobile (VILLETTA CON AUTORIMESSA E POSTO AUTO) nello stesso complesso immobiliare di quello in stima, compravenduto per €. 170.000,00 con un costo unitario parametrato di circa €/mq. 1.300,00 (vedi allegato);

Valutando tuttavia in dettaglio le caratteristiche dei comparabili rintracciati si ritiene appropriato e funzionale allo scopo utilizzare solo la compravendita del 19/02/2021 che presenta analoghe caratteristiche dei beni in stima.

Anche se non è ben conosciuto lo stato di manutenzione degli immobili presi a riferimento in considerazione dello stato attuale dei beni da stimare che denotano la necessità di alcuni interventi di manutenzione a causa delle deficienze date dallo stato di abbandono del bene si reputo opportuno, in via definitiva, assumere un valore unitario per la stima dei beni leggermente inferiore al valore desunto dal comparabile e pari ad €/mq. 1.250,00 anziché €/mq. 1.300,00.

La valutazione che ne consegue è di €. 161.962,50 (€/mq. 1.250,00 x mq. 129,57 = €. 161.962,50).

Al valore ottenuto si detrae il costo per la regolarizzazione edilizia quantificato complessivamente in €. 5.000,00. Quindi abbiamo €. 161.962,50 - €. 5.000,00 = €. 156.962,50. Pertanto abbiamo un valore finale di stima, corrispondente alla base d'asta, di €. 156.000,00 in c.t.

## LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano T  
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra, della porzione denominata B del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri), con ingresso dalla prima porta a destra per chi entra nel secondo vano scala comune contando da sud. L'appartamento è corredato da area scoperta sui due lati liberi della costruzione oltre locale autorimessa al piano interrato e posto auto scoperto al piano strada. L'immobile è situato in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. In dettaglio l'abitazione è composta da un ampio vano ingresso-soggiorno-angolo cottura, una camera, locale guardaroba, bagno e ripostiglio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 20, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 26, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 98.376,00

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo" (M.C.A.), con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie convenzionale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre 2021) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato si ritiene compreso, insieme al valore dell'IMMOBILE, anche il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Come valori comparabili sono stati riscontrati, tramite la piattaforma del sister ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria, i trasferimenti operati in zona negli ultimi 36 mesi. Da tale ricerca, esclusi i trasferimenti per successione, donazioni ed altri atti non utili, sono state riscontrate le seguenti tre compravendite similari, tra oltre 300 trascrizioni:

- atto di compravendita del 17/05/2022, Notaio Roberto Centoni, repertorio 698/565, trascritto a Lucca il 18/05/2022, reg. part. 6549. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 117.500,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.200,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 05/03/2020, Notaio Monica Paggi, repertorio 6333/4330, trascritto a Lucca il 10/03/2020, reg. part. 2739. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 122.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.185,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 29/10/2021, Notaio Yari Pancrazi, repertorio 7023/5302, trascritto a Lucca il 05/11/2021, reg. part. 14475. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 95.000,00 con un costo unitario di circa €/mq.

1.400,00 (vedi allegato);

Dai beni comparabili sopra elencati emerge un valore unitario medio di circa €/mq. 1.260,00. Anche se non è ben conosciuto lo stato di manutenzione degli immobili presi a riferimento in considerazione dello stato attuale dei beni da stimare che denotano la necessità di alcuni interventi di manutenzione a causa delle deficienze date dallo stato di abbandono del bene si reputa opportuno, in via definitiva, assumere un valore unitario per la stima dei beni leggermente inferiore alla media anzidetta e pari ad €/mq. 1.200,00.

La valutazione che ne consegue è di €. 98.376,00 (€/mq. 1.200,00 x mq. 81,98 = €. 98.376,00). Al valore ottenuto si detrae il costo per la regolarizzazione edilizia quantificato complessivamente in €. 4.000,00. Quindi abbiamo €. 98.376,00 - €. 4.000,00 = €.94.376,00. Pertanto abbiamo un valore finale di stima, corrispondente alla base d'asta, di €. 94.000,00 in c.t.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano T	81,98 mq	1.200,00 €/mq	€ 98.376,00	100,00%	€ 98.376,00
				Valore di stima:	€ 98.376,00

Valore di stima: € 98.376,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione edilizia	4000,00	€
Arrotondamento	376,00	€

**Valore finale di stima: € 94.000,00**

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo" (M.C.A.), con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie convenzionale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre 2021) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato si ritiene compreso, insieme al valore dell'IMMOBILE, anche il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la

costruzione stessa (tipo impianti, infissi, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Come valori comparabili sono stati riscontrati, tramite la piattaforma del sister ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria, i trasferimenti operati in zona negli ultimi 36 mesi. Da tale ricerca, esclusi i trasferimenti per successione, donazioni ed altri atti non utili, sono state riscontrate le seguenti tre compravendite similari, tra oltre 300 trascrizioni:

- atto di compravendita del 17/05/2022, Notaio Roberto Centoni, repertorio 698/565, trascritto a Lucca il 18/05/2022, reg. part. 6549. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 117.500,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.200,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 05/03/2020, Notaio Monica Paggi, repertorio 6333/4330, trascritto a Lucca il 10/03/2020, reg. part. 2739. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 122.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.185,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 29/10/2021, Notaio Yari Pancrazi, repertorio 7023/5302, trascritto a Lucca il 05/11/2021, reg. part. 14475. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 95.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.400,00 (vedi allegato);

Dai beni comparabili sopra elencati emerge un valore unitario medio di circa €/mq. 1.260,00. Anche se non è ben conosciuto lo stato di manutenzione degli immobili presi a riferimento in considerazione dello stato attuale dei beni da stimare che denotano la necessita di alcuni interventi di manutenzione a causa delle deficienze date dallo stato di abbandono del bene si reputo opportuno, in via definitiva, assumere un valore unitario per la stima dei beni leggermente inferiore al media anzidetta e pari ad €/mq. 1.200,00.

La valutazione che ne consegue è di €. 98.376,00 (€/mq. 1.200,00 x mq. 81,98 = €. 98.376,00). Al valore ottenuto si detrae il costo per la regolarizzazione edilizia quantificato complessivamente in €. 4.000,00. Quindi abbiamo €. 98.376,00 - €. 4.000,00 = €.94.376,00. Pertanto abbiamo un valore finale di stima, corrispondente alla base d'asta, di €. 94.000,00 in c.t.

## LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano 1°  
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo, della parte denominata B del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri), con ingresso dalla prima porta a destra per chi arriva al piano dal secondo vano scala comune contando da sud. L'alloggio è corredato locale autorimessa al piano interrato e posto auto scoperto al piano strada. L'immobile è situato in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. In dettaglio l'abitazione è composta da un ampio vano ingresso-soggiorno-angolo cottura, una camera, locale guardaroba, bagno e ripostiglio oltre due terrazzi posizionati sui lati liberi della costruzione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 41, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 5,

Categoria C6 - Fig. 4, Part. 1079, Sub. 28, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 93.024,00

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo" (M.C.A.), con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie convenzionale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre 2021) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato si ritiene compreso, insieme al valore dell'IMMOBILE, anche il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Come valori comparabili sono stati riscontrati, tramite la piattaforma del sister ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria, i trasferimenti operati in zona negli ultimi 36 mesi. Da tale ricerca, esclusi i trasferimenti per successione, donazioni ed altri atti non utili, sono state riscontrate le seguenti tre compravendite similari, tra oltre 300 trascrizioni:

- atto di compravendita del 17/05/2022, Notaio Roberto Centoni, repertorio 698/565, trascritto a Lucca il 18/05/2022, reg. part. 6549. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 117.500,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.200,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 05/03/2020, Notaio Monica Paggi, repertorio 6333/4330, trascritto a Lucca il 10/03/2020, reg. part. 2739. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 122.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.185,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 29/10/2021, Notaio Yari Pancrazi, repertorio 7023/5302, trascritto a Lucca il 05/11/2021, reg. part. 14475. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 95.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.400,00 (vedi allegato);

Dai beni comparabili sopra elencati emerge un valore unitario medio di circa €/mq. 1.260,00. Anche se non è ben conosciuto lo stato di manutenzione degli immobili presi a riferimento in considerazione dello stato attuale dei beni da stimare che denotano la necessità di alcuni interventi di manutenzione a causa delle deficienze date dallo stato di abbandono del bene si reputo opportuno, in via definitiva, assumere un valore unitario per la stima dei beni leggermente inferiore al media anzidetta e pari ad €/mq. 1.200,00.

La valutazione che ne consegue è di €. 93.024,00 (€/mq. 1.200,00 x mq. 77,52 = €. 93.024,00). Al valore ottenuto si detrae il costo per la regolarizzazione edilizia quantificato complessivamente in €. 4.000,00. Quindi abbiamo €. 93.024,00 - €. 4.000,00 = €. 89.024,00. Pertanto abbiamo un valore finale di stima, corrispondente alla base d'asta, di €. 89.000,00 in c.t.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano 1°	77,52 mq	1.200,00 €/mq	€ 93.024,00	100,00%	€ 93.024,00
Valore di stima:					€ 93.024,00

Valore di stima: € 93.024,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione edilizia	4000,00	€
Arrotondamento	24,00	€

**Valore finale di stima: € 89.000,00**

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo" (M.C.A.), con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie convenzionale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre 2021) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato si ritiene compreso, insieme al valore dell'IMMOBILE, anche il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Come valori comparabili sono stati riscontrati, tramite la piattaforma del sister ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria, i trasferimenti operati in zona negli ultimi 36 mesi. Da tale ricerca, esclusi i trasferimenti per successione, donazioni ed altri atti non utili, sono state riscontrate le seguenti tre compravendite similari, tra oltre 300 trascrizioni:

- atto di compravendita del 17/05/2022, Notaio Roberto Centoni, repertorio 698/565, trascritto a Lucca il 18/05/2022, reg. part. 6549. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 117.500,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.200,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 05/03/2020, Notaio Monica Paggi, repertorio 6333/4330, trascritto a Lucca il 10/03/2020, reg. part. 2739. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) nelle

immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 122.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.185,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 29/10/2021, Notaio Yari Pancrazi, repertorio 7023/5302, trascritto a Lucca il 05/11/2021, reg. part. 14475. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 95.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.400,00 (vedi allegato);

Dai beni comparabili sopra elencati emerge un valore unitario medio di circa €/mq. 1.260,00. Anche se non è ben conosciuto lo stato di manutenzione degli immobili presi a riferimento in considerazione dello stato attuale dei beni da stimare che denotano la necessità di alcuni interventi di manutenzione a causa delle deficienze date dallo stato di abbandono del bene si reputo opportuno, in via definitiva, assumere un valore unitario per la stima dei beni leggermente inferiore al media anzidetta e pari ad €/mq. 1.200,00.

La valutazione che ne consegue è di €. 93.024,00 (€/mq. 1.200,00 x mq. 77,52 = €. 93.024,00). Al valore ottenuto si detrae il costo per la regolarizzazione edilizia quantificato complessivamente in €. 4.000,00. Quindi abbiamo €. 93.024,00 - €. 4.000,00 = €.89.024,00. Pertanto abbiamo un valore finale di stima, corrispondente alla base d'asta, di €. 89.000,00 in c.t.

## LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Monolocale ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia n.c. 33, piano 2°  
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un monolocale per civile abitazione ubicato al piano secondo, della parte denominata B del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri), con ingresso dalla seconda porta a destra per chi arriva al piano dal primo vano scala comune contando da sud. L'alloggio è corredato locale autorimessa al piano interrato e posto auto scoperto al piano strada. L'immobile è situato in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. In dettaglio l'abitazione è composta da un ampio vano destinato a ingresso-soggiorno-angolo cottura-camera (monolocale), bagno e ripostiglio oltre terrazzo sul lato est ed altro terrazzo (lastrico solare) sul lato sud. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 1079, Sub. 47, Categoria A3 - Fig. 4, Part. 1079, Sub. 13, Categoria C6 - Fig. 4, Part. 1079, Sub. 38, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 74.976,00  
Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo" (M.C.A.), con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie convenzionale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre 2021) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato si ritiene compreso, insieme al valore dell'IMMOBILE, anche il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Come valori comparabili sono stati riscontrati, tramite la piattaforma del sister ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria, i trasferimenti operati in zona negli ultimi 36 mesi. Da tale ricerca, esclusi i trasferimenti per successione, donazioni ed altri atti non utili, sono state riscontrate le seguenti tre compravendite similari, tra oltre 300 trascrizioni:

- atto di compravendita del 17/05/2022, Notaio Roberto Centoni, repertorio 698/565, trascritto a Lucca il 18/05/2022, reg. part. 6549. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 117.500,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.200,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 05/03/2020, Notaio Monica Paggi, repertorio 6333/4330, trascritto a Lucca il 10/03/2020, reg. part. 2739. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 122.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.185,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 29/10/2021, Notaio Yari Pancrazi, repertorio 7023/5302, trascritto a Lucca il 05/11/2021, reg. part. 14475. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 95.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.400,00 (vedi allegato);

Dai beni comparabili sopra elencati emerge un valore unitario medio di circa €/mq. 1.260,00. Anche se non è ben conosciuto lo stato di manutenzione degli immobili presi a riferimento in considerazione dello stato attuale dei beni da stimare che denotano la necessita di alcuni interventi di manutenzione a causa delle deficienze date dallo stato di abbandono del bene si reputo opportuno, in via definitiva, assumere un valore unitario per la stima dei beni leggermente inferiore al media anzidetta e pari ad €/mq. 1.200,00.

La valutazione che ne consegue è di €. 74.976,00 (€/mq. 1.200,00 x mq. 58,48 = €. 74.976,00). Pertanto abbiamo un valore finale di stima, corrispondente alla base d'asta, di €. 74.900,00 in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Monolocale Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia n.c. 33, piano 2°	58,48 mq	1.200,00 €/mq	€ 74.976,00	100,00%	€ 74.976,00
Valore di stima:					€ 74.976,00

Valore di stima: € 74.976,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Arrotondamento	76,00	€
----------------	-------	---

**Valore finale di stima: € 74.900,00**



Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo" (M.C.A.), con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie convenzionale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (rilevazione disponibile: 2° semestre 2021) dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare, dei valori rilevabili dalle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore, dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti) e dei valori comparabili rinvenuti. Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato si ritiene compreso, insieme al valore dell'IMMOBILE, anche il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area di sedime e con la costruzione stessa (tipo impianti, infissi, ecc. ecc.). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Come valori comparabili sono stati riscontrati, tramite la piattaforma del sistema ed incrociando i dati catastali con quelli della conservatoria, i trasferimenti operati in zona negli ultimi 36 mesi. Da tale ricerca, esclusi i trasferimenti per successione, donazioni ed altri atti non utili, sono state riscontrate le seguenti tre compravendite similari, tra oltre 300 trascrizioni:

- atto di compravendita del 17/05/2022, Notaio Roberto Centoni, repertorio 698/565, trascritto a Lucca il 18/05/2022, reg. part. 6549. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 117.500,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.200,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 05/03/2020, Notaio Monica Paggi, repertorio 6333/4330, trascritto a Lucca il 10/03/2020, reg. part. 2739. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 122.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.185,00 (vedi allegato);

- atto di compravendita del 29/10/2021, Notaio Yari Pancrazi, repertorio 7023/5302, trascritto a Lucca il 05/11/2021, reg. part. 14475. Tale atto riguarda un immobile (APPARTAMENTO) nelle immediate vicinanze di quello in esame, compravenduto per €. 95.000,00 con un costo unitario di circa €/mq. 1.400,00 (vedi allegato);

Dai beni comparabili sopra elencati emerge un valore unitario medio di circa €/mq. 1.260,00. Anche se non è ben conosciuto lo stato di manutenzione degli immobili presi a riferimento in considerazione dello stato attuale dei beni da stimare che denotano la necessità di alcuni interventi di manutenzione a causa delle deficienze date dallo stato di abbandono del bene si reputo opportuno, in via definitiva, assumere un valore unitario per la stima dei beni leggermente inferiore al media anzidetta e pari ad €/mq. 1.200,00.

La valutazione che ne consegue è di €. 74.976,00 (€/mq. 1.200,00 x mq. 58,48 = €. 74.976,00). Pertanto abbiamo un valore finale di stima, corrispondente alla base d'asta, di €. 74.900,00 in c.t.



- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Altopascio (LU) - Località Corte Gori, piano T  
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di un primo (1/1) sopra un appezzamento di terreno agricolo (a destinazione verde pubblico attrezzato), attualmente incolto ed in stato di abbandono, della superficie complessiva di circa mq. 930 situato in località Corte Gori ad una distanza di circa 1 Km. dal centro storico di Altopascio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 244, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 11.160,00

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo", con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie catastale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nelle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore e dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti). Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al valore del TERRENO, anche il valore qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area (tipo impianti, stabili, ecc. ecc. se esistenti). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Considerato che non risultano disponibili dati recenti pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (gli ultimi dati V.A.M. del territorio di Lucca risalgono all'anno 2010 e non sono consultabili) per la valutazione si è fatto riferimento alle pubblicazioni inserzionistica di vendita di beni simili attribuendo in via definiti al lotto in stima un lievissimo apprezzamento in considerazione dell'ubicazione del bene in un contesto limitrofo edificato.

Si è adottato pertanto un valore unitario di €/mq. di €/mq. 12,00. La valutazione che ne consegue è di €/mq. 12,00 x mq. 930,00 = €. 11.160,00. Pertanto abbiamo un valore finale di stima corrispondente alla base d'asta a corpo di €. 11.000,00 in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Terreno Altopascio (LU) - Località Corte Gori, piano T	930,00 mq	12,00 €/mq	€ 11.160,00	100,00%	€ 11.160,00
Valore di stima:					€ 11.160,00

Valore di stima: € 11.160,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento	160,00	€



**Valore finale di stima: € 11.000,00**

Il sottoscritto ha provveduto alla valutazione con metodo "sintetico comparativo", con riferimento al parametro tecnico del metro quadrato della "superficie catastale". La valutazione è stata effettuata con il supporto di appropriate indagini di mercato atte a definire gli aspetti economici-estimativi da prendere a riferimento. In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nelle pubblicazioni delle riviste specialistiche del settore e dei valori assunti da operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti). Essendo l'aspetto economico richiesto quello del valore di mercato, nel valore espresso è compreso, insieme al valore del TERRENO, anche il valore qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area (tipo impianti, stabili, ecc. ecc. se esistenti). Si precisa inoltre che il valore unitario, funzionale alla valutazione finale di stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile e di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione. Nel valore unitario attribuito si è infine tenuto conto delle previsioni urbanistiche di zona.

Considerato che non risultano disponibili dati recenti pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (gli ultimi dati V.A.M. del territorio di Lucca risalgono all'anno 2010 e non sono consultabili) per la valutazione si è fatto riferimento alle pubblicazioni inserzionistica di vendita di beni similari attribuendo in via definiti al lotto in stima un lievissimo apprezzamento in considerazione dell'ubicazione del bene in un contesto limitrofo edificato.

Si è adottato pertanto un valore unitario di €/mq. di €/mq. 12,00. La valutazione che ne consegue è di €/mq. 12,00 x mq. 930,00 = €. 11.160,00. Pertanto abbiamo un valore finale di stima corrispondente alla base d'asta a corpo di €. 11.000,00 in c.t.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Pistoia, li 17/11/2022



Il C.T.U.  
Geom. Dadà Leonardo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Foto - Allegato n. 1 - Documentazione fotografica
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato n. 2 - visure catastali storiche (Aggiornamento al 29/07/2022)

- ✓ Planimetrie catastali - Allegato n. 3 - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 29/07/2022)
- ✓ Estratti di mappa - Allegato n. 4 - Estratto di mappa (Aggiornamento al 29/07/2022)
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 5 - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 29/07/2022)
- ✓ Concessione edilizia - Allegato n. 6 - Titoli Edilizi
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 7 - Estratto R.U.
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 8 - Atti comparabili
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 9 - Visure conservatoria
- ✓ Altri allegati - Allegato n. 10 - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato n. 11 - Abitabilità



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Marciano della Chiana (AR) - Via di Castiglioni, piano T  
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di un primo (1/1) sopra due appezzamenti di terreno agricolo (a destinazione agricola, verde urbano e verde privato), in unico corpo e attualmente incolti, della superficie complessiva di circa mq. 10.885 situati in prossimità dell'abitato del Comune di Marciano della Chiana (AR). I terreni sono attestati in parte alla via di Castiglioni (lato sud) ed in parte alla via Bibbiano (lato est).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 469, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 619, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base al certificato di destinazione urbanistica richiesto dallo scrivente e rilasciato dall'ufficio Comunale preposto in data 03/08/2022, a cui si rimanda per le più specifiche nozioni, si evince che in base agli strumenti urbanistici vigenti i terreni ricadono in parte nel territorio rurale - E1 Sistema della Collina ed in parte negli Ambiti del Territorio Urbanizzato, Verde Urbano - VP Verde privato. Il certificato è allegato alla presente perizia.

**Prezzo base d'asta: € 18.500,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T  
L'immobile in esame è situato nella prima periferia ovest dell'abitato di Lucca il cui centro storico, porta S. Anna, è distante circa 2300 mt. Si tratta del diritto di piena proprietà del quota di 1/1 sopra porzione di un più ampio complesso condominiale, denominato Le Querce, costituita nello specifico da un'area urbana, di circa mq. 1.315, posizionata nella parte marginale sud del complesso edilizio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 65, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla visura eseguita presso il portale del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15/03/2012, classificano l'area urbana nelle Aree di prevalente uso agricolo di cui all'art. 27.3 delle n.t.a.

**Prezzo base d'asta: € 15.000,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T  
L'immobile in esame è situato nella prima periferia ovest dell'abitato di Lucca il cui centro storico, porta S. Anna, è distante circa 2300 mt. Si tratta del diritto di piena proprietà del quota di 1/1 sopra porzioni di un più ampio complesso condominiale, denominato Le Querce, costituita nello specifico da n. 7 distinte aree urbane della complessiva superficie di catastali mq. 333. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 46, Categoria F1 - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 48, Categoria F1 - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 49, Categoria F1 - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 50, Categoria F1 - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 55, Categoria F1 - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 60, Categoria F1 - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 64, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Lucca si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15/03/2012 e



successive, classificano le aree urbane in "zona omogenea" della residenza - PL di cui all'art. 108 delle n.t.a.

**Prezzo base d'asta: € 26.000,00**



#### **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T  
L'immobile in esame è situato nella prima periferia ovest dell'abitato di Lucca il cui centro storico, porta S. Anna, è distante circa 2300 mt. Si tratta del diritto di piena proprietà del quota di 1/1 sopra porzione di un più ampio complesso condominiale, denominato Le Querce, costituita nello specifico da un posto auto scoperto della complessiva superficie di catastale di mq. 13. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 36, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Lucca si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15/03/2012 e successive, classificano il posto auto in "zona omogenea" della residenza - PL di cui all'art. 108 delle n.t.a.

**Prezzo base d'asta: € 4.500,00**

#### **LOTTO 5**

---

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T  
L'immobile in esame è situato nella prima periferia ovest dell'abitato di Lucca il cui centro storico, porta S. Anna, è distante circa 2300 mt. Si tratta del diritto di piena proprietà del quota di 1/1 sopra porzione di un più ampio complesso condominiale, denominato Le Querce, costituita nello specifico da un posto auto scoperto della complessiva superficie di catastale di mq. 13. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 37, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Lucca si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15/03/2012 e successive, classificano il posto auto in "zona omogenea" della residenza - PL di cui all'art. 108 delle n.t.a.

**Prezzo base d'asta: € 4.500,00**

#### **LOTTO 6**

---

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Via Pisana, piano T  
L'immobile in esame è situato nella prima periferia ovest dell'abitato di Lucca il cui centro storico, porta S. Anna, è distante circa 2300 mt. Si tratta del diritto di piena proprietà del quota di 1/1 sopra porzione di un più ampio complesso condominiale, denominato Le Querce, costituita nello specifico da un posto auto scoperto della complessiva superficie di catastale di mq. 14. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 38, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Lucca si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15/03/2012 e successive, classificano il posto auto in "zona omogenea" della residenza - PL di cui all'art. 108 delle n.t.a.



**Prezzo base d'asta: € 4.900,00**

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia, s.n.c., piano S1 - T - 1  
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra una villetta a schiera per civile abitazione, con annesso locale autorimessa, posto auto e scoperto pertinenziale, situata in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. L'immobile è formato dalla prima villetta a sud del complesso edilizio condominiale (denominato Condominio Gli Oleandri) di cui fa parte, compresa nel blocco A. Il fabbricato, è disposto su tre livelli, piano interrato, terra e primo. In dettaglio troviamo al piano inferiore un locale autorimessa oltre scale interne di collegamento con il piano terra che si compone di un ampio locale adibito a ingresso e soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio. Al piano primo, collegato sempre da scale interne, sono presenti un disimpegno, bagno e due camere da letto oltre due terrazzi posti sul lato anteriore e posteriore del fabbricato. La consistenza si completa di area scoperta pertinenziale circostante i tre lati liberi dell'immobile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 59, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 58, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 62, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Altopascio si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29/03/2011 e successive, classificano l'area in cui ricade l'immobile nelle zone B - Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.

**Prezzo base d'asta: € 178.000,00**

## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia, s.n.c., piano S1-T1°  
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra una villetta a schiera per civile abitazione, con annesso locale autorimessa, posto auto e scoperto pertinenziale, situata in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. L'immobile è formato dalla terza villetta contando da sud del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri) di cui fa parte, compresa nel blocco A. Il fabbricato, è disposto su tre livelli, piano interrato, terra e primo. In dettaglio troviamo al piano inferiore un locale autorimessa oltre scale interne di collegamento con il piano terra che si compone di un ampio locale adibito a ingresso e soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio. Al piano primo, collegato sempre da scale interne, sono presenti un disimpegno, bagno e due camere da letto, locale di sgombero oltre due terrazzi posti sul lato anteriore e posteriore del fabbricato. La consistenza si completa di area scoperta pertinenziale circostante i due lati liberi dell'immobile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 55, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 54, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 37, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Altopascio si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29/03/2011 e

successive, classificano l'area in cui ricade l'immobile nelle zone B - Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.

**Prezzo base d'asta: € 156.000,00**



## LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano S1-T-1°  
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra una villetta a schiera per civile abitazione, con annesso locale autorimessa, posto auto e scoperto pertinenziale, situata in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. L'immobile è formato dalla quarta villetta contando da sud del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri) di cui fa parte, compresa nel blocco A. Il fabbricato, è disposto su tre livelli, piano interrato, terra e primo. In dettaglio troviamo al piano inferiore un locale autorimessa oltre scale interne di collegamento con il piano terra che si compone di un ampio locale adibito a ingresso e soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio. Al piano primo, collegato sempre da scale interne, sono presenti un disimpegno, bagno e due camere da letto, locale di sgombero oltre due terrazzi posti sul lato anteriore e posteriore del fabbricato. La consistenza si completa di area scoperta pertinenziale circostante i due lati liberi dell'immobile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 53, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 52, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 24, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Altopascio si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29/03/2011 e successive, classificano l'area in cui ricade l'immobile nelle zone B - Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.

**Prezzo base d'asta: € 155.000,00**



## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Villetta ubicata a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano S1-T-1°  
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra una villetta a schiera per civile abitazione, con annesso locale autorimessa, posto auto e scoperto pertinenziale, situata in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. L'immobile è formato dalla seconda villetta (corpo centrale) contando da sud del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri) di cui fa parte, compresa nel blocco B. Il fabbricato, è disposto su tre livelli, piano interrato, terra e primo. In dettaglio troviamo al piano inferiore un locale autorimessa, locale cantina, corridoio e scale interne di collegamento con il piano terra che si compone di un ampio locale adibito a ingresso e soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio. Al piano primo, collegato sempre da scale interne, sono presenti un disimpegno, bagno e due camere da letto, vano studio, oltre due terrazzi posti sul lato anteriore e posteriore del fabbricato. La consistenza si completa di area scoperta pertinenziale circostante i due lati liberi dell'immobile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 17, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 9, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 25, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Altopascio si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29/03/2011 e successive, classificano l'area in cui ricade l'immobile nelle zone B - Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.

**Prezzo base d'asta: € 156.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 11

---

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano T  
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra, della porzione denominata B del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri), con ingresso dalla prima porta a destra per chi entra nel secondo vano scala comune contando da sud. L'appartamento è corredato da area scoperta sui due lati liberi della costruzione oltre locale autorimessa al piano interrato e posto auto scoperto al piano strada. L'immobile è situato in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. In dettaglio l'abitazione è composta da un ampio vano ingresso-soggiorno-angolo cottura, una camera, locale guardaroba, bagno e ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 20, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 26, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Altopascio si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29/03/2011 e successive, classificano l'area in cui ricade l'immobile nelle zone B - Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.

**Prezzo base d'asta: € 94.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 12

---

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano 1°  
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo, della parte denominata B del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri), con ingresso dalla prima porta a destra per chi arriva al piano dal secondo vano scala comune contando da sud. L'alloggio è corredato locale autorimessa al piano interrato e posto auto scoperto al piano strada. L'immobile è situato in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. In dettaglio l'abitazione è composta da un ampio vano ingresso-soggiorno-angolo cottura, una camera, locale guardaroba, bagno e ripostiglio oltre due terrazzi posizionati sui lati liberi della costruzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 41, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 28, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Altopascio si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29/03/2011 e

successive, classificano l'area in cui ricade l'immobile nelle zone B - Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.

**Prezzo base d'asta: € 89.000,00**



## LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Monolocale ubicato a Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia n.c. 33, piano 2°  
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un monolocale per civile abitazione ubicato al piano secondo, della parte denominata B del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri), con ingresso dalla seconda porta a destra per chi arriva al piano dal primo vano scala comune contando da sud. L'alloggio è corredato locale autorimessa al piano interrato e posto auto scoperto al piano strada. L'immobile è situato in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. In dettaglio l'abitazione è composta da un ampio vano destinato a ingresso-soggiorno-angolo cottura-camera (monolocale), bagno e ripostiglio oltre terrazzo sul lato est ed altro terrazzo (lastrico solare) sul lato sud. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 47, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 13, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 38, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Altopascio si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29/03/2011 e successive, classificano l'area in cui ricade l'immobile nelle zone B - Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.

**Prezzo base d'asta: € 74.900,00**



## LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Altopascio (LU) - Località Corte Gori, piano T  
Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di un primo (1/1) sopra un appezzamento di terreno agricolo (a destinazione verde pubblico attrezzato), attualmente incolto ed in stato di abbandono, della superficie complessiva di circa mq. 930 situato in località Corte Gori ad una distanza di circa 1 Km. dal centro storico di Altopascio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 244, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalla visura eseguita presso il portale del Comune di Altopascio si evince che i vigenti strumenti urbanistici, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29/03/2011 e successive, classificano l'area in cui ricade l'immobile nelle zone a verde pubblico attrezzato.

**Prezzo base d'asta: € 11.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**FALLIMENTO 23/2022 - \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.500,00**

<b>Bene N° 1 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marciano della Chiana (AR) - Via di Castiglioni, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 469, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 619, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	10885,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli appezzamenti di terreno, alla data del sopralluogo eseguito dal c.t.u. in data 04/09/2022, sono risultati totalmente incolti. Si veda l'allegata documentazione fotografica.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di un primo (1/1) sopra due appezzamenti di terreno agricolo (a destinazione agricola, verde urbano e verde privato), in unico corpo e attualmente incolti, della superficie complessiva di circa mq. 10.885 situati in prossimità dell'abitato del Comune di Marciano della Chiana (AR). I terreni sono attestati in parte alla via di Castiglioni (lato sud) ed in parte alla via Bibbiano (lato est).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.000,00**

<b>Bene N° 2 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - Via Pisana, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 65, Categoria F1	<b>Superficie</b>	1315,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli appezzamenti di terreno, alla data del sopralluogo eseguito dal c.t.u. in data 08/09/2022, sono risultati totalmente incolti ed invasi da cespugliame. Si veda l'allegata documentazione fotografica.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in esame è situato nella prima periferia ovest dell'abitato di Lucca il cui centro storico, porta S. Anna, è distante circa 2300 mt. Si tratta del diritto di piena proprietà del quota di 1/1 sopra porzione di un più ampio complesso condominiale, denominato Le Querce, costituita nello specifico da un'area urbana, di circa mq. 1.315, posizionata nella parte marginale sud del complesso edilizio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.000,00**

<b>Bene N° 3 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - Via Pisana, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 46, Categoria F1 - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 48, Categoria F1 - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 49, Categoria F1 - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 50, Categoria F1 - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 55, Categoria F1 - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 60, Categoria F1 - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 64, Categoria F1	<b>Superficie</b>	333,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le varie aree urbane, alla data del sopralluogo eseguito dal c.t.u. in giorno 08/09/2022, sono risultate pavimentate con blocchetti in cemento autobloccanti funzionali all'uso. Si veda l'allegata documentazione fotografica.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in esame è situato nella prima periferia ovest dell'abitato di Lucca il cui centro storico, porta S. Anna, è distante circa 2300 mt. Si tratta del diritto di piena proprietà del quota di 1/1 sopra porzioni di un più ampio complesso condominiale, denominato Le Querce, costituita nello specifico da n. 7 distinte aree urbane della complessiva superficie di catastali mq. 333.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

#### **LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.500,00**

<b>Bene N° 4 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - Via Pisana, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 36, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto, alla data del sopralluogo eseguito dal c.t.u. in giorno 08/09/2022, è risultato pavimentato con blocchetti in cemento autobloccanti funzionali all'uso ed in buone condizioni di manutenzione. Si veda l'allegata documentazione fotografica.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in esame è situato nella prima periferia ovest dell'abitato di Lucca il cui centro storico, porta S. Anna, è distante circa 2300 mt. Si tratta del diritto di piena proprietà del quota di 1/1 sopra porzione di un più ampio complesso condominiale, denominato Le Querce, costituita nello specifico da un posto auto scoperto della complessiva superficie di catastale di mq. 13.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

#### **LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.500,00**

Bene N° 5 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - Via Pisana, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 37, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto, alla data del sopralluogo eseguito dal c.t.u. in giorno 08/09/2022, è risultato pavimentato con blocchetti in cemento autobloccanti funzionali all'uso ed in buone condizioni di manutenzione. Si veda l'allegata documentazione fotografica.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in esame è situato nella prima periferia ovest dell'abitato di Lucca il cui centro storico, porta S. Anna, è distante circa 2300 mt. Si tratta del diritto di piena proprietà del quota di 1/1 sopra porzione di un più ampio complesso condominiale, denominato Le Querce, costituita nello specifico da un posto auto scoperto della complessiva superficie di catastale di mq. 13.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.900,00

Bene N° 6 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Lucca (LU) - Via Pisana, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 5201, Sub. 38, Categoria C6	<b>Superficie</b>	14,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto, alla data del sopralluogo eseguito dal c.t.u. in giorno 08/09/2022, è risultato pavimentato con blocchetti in cemento autobloccanti funzionali all'uso ed in buone condizioni di manutenzione. Si veda l'allegata documentazione fotografica.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in esame è situato nella prima periferia ovest dell'abitato di Lucca il cui centro storico, porta S. Anna, è distante circa 2300 mt. Si tratta del diritto di piena proprietà del quota di 1/1 sopra porzione di un più ampio complesso condominiale, denominato Le Querce, costituita nello specifico da un posto auto scoperto della complessiva superficie di catastale di mq. 14.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 178.000,00

Bene N° 7 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia, s.n.c., piano S1 - T - 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 59, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 58, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 62, Categoria C6	<b>Superficie</b>	146,86 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La villetta, corredata da accessori e giardino, è distribuita in modo organico e funzionale all'uso per cui è destinata e versa, nella sua totalità, in discrete condizioni di manutenzione ad esclusione dei terrazzi che hanno risentito, con evidenti deterioramenti dell'intonaco, in modo maggiore dello stato di abbandono in cui versa il bene da tempo. Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra una villetta a schiera per civile abitazione, con annesso locale autorimessa, posto auto e scoperto pertinenziale, situata in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. L'immobile è formato dalla prima villetta a sud del complesso edilizio condominiale (denominato Condominio Gli Oleandri) di cui fa parte, compresa nel blocco A. Il fabbricato, è disposto su tre livelli, piano interrato, terra e primo. In dettaglio troviamo al piano inferiore un locale autorimessa oltre scale interne di collegamento con il piano terra che si compone di un ampio locale adibito a ingresso e soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio. Al piano primo, collegato sempre da scale interne, sono presenti un disimpegno, bagno e due camere da letto oltre due terrazzi posti sul lato anteriore e posteriore del fabbricato. La consistenza si completa di area scoperta pertinenziale circostante i tre lati liberi dell'immobile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.000,00

Bene N° 8 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia, s.n.c., piano S1-T1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 55, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 54, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 37, Categoria C6	<b>Superficie</b>	129,08 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La villetta, corredata da accessori e giardino, è distribuita in modo organico e funzionale all'uso per cui è destinata e versa, nella sua totalità, in discrete condizioni di manutenzione ad esclusione dei terrazzi che hanno risentito, con evidenti deterioramenti dell'intonaco, in modo maggiore dello stato di abbandono in cui versa il bene da tempo. Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra una villetta a schiera per civile abitazione, con annesso locale autorimessa, posto auto e scoperto pertinenziale, situata in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. L'immobile è formato dalla terza villetta contando da sud del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri) di cui fa parte, compresa nel blocco A. Il fabbricato, è disposto su tre livelli, piano interrato, terra e primo. In dettaglio troviamo al piano inferiore un locale autorimessa oltre scale interne di collegamento con il piano terra che si compone di un ampio locale adibito a ingresso e soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio. Al piano primo, collegato sempre da scale interne, sono presenti un disimpegno, bagno e due camere da letto, locale di sgombero oltre due terrazzi posti sul lato anteriore e posteriore del fabbricato. La consistenza si completa di area scoperta pertinenziale circostante i due lati liberi		

	dell'immobile.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.000,00

Bene N° 9 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano S1-T-1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 1079, Sub. 53, Categoria A3 - Fig. 4, Part. 1079, Sub. 52, Categoria C6 - Fig. 4, Part. 1079, Sub. 24, Categoria C6	<b>Superficie</b>	128,78 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La villetta, corredata da accessori e giardino, è distribuita in modo organico e funzionale all'uso per cui è destinata e versa, nella sua totalità, in discrete condizioni di manutenzione ad esclusione dei terrazzi che hanno risentito, con evidenti deterioramenti dell'intonaco, in modo maggiore dello stato di abbandono in cui versa il bene da tempo. Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra una villetta a schiera per civile abitazione, con annesso locale autorimessa, posto auto e scoperto pertinenziale, situata in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. L'immobile è formato dalla quarta villetta contando da sud del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri) di cui fa parte, compresa nel blocco A. Il fabbricato, è disposto su tre livelli, piano interrato, terra e primo. In dettaglio troviamo al piano inferiore un locale autorimessa oltre scale interne di collegamento con il piano terra che si compone di un ampio locale adibito a ingresso e soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio. Al piano primo, collegato sempre da scale interne, sono presenti un disimpegno, bagno e due camere da letto, locale di sgombero oltre due terrazzi posti sul lato anteriore e posteriore del fabbricato. La consistenza si completa di area scoperta pertinenziale circostante i due lati liberi dell'immobile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.000,00

Bene N° 10 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano S1-T-1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 1079, Sub. 17, Categoria A3 - Fig. 4, Part. 1079, Sub. 9, Categoria C6 - Fig. 4, Part.	<b>Superficie</b>	129,57 mq

	1079, Sub. 25, Categoria C6		
<b>Stato conservativo:</b>	La villetta, corredata da accessori e giardino, è distribuita in modo organico e funzionale all'uso per cui è destinata e versa, nella sua totalità, in discrete condizioni di manutenzione ad esclusione dei terrazzi che hanno risentito, con evidenti deterioramenti dell'intonaco, in modo maggiore dello stato di abbandono in cui versa il bene da tempo. Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra una villetta a schiera per civile abitazione, con annesso locale autorimessa, posto auto e scoperto pertinenziale, situata in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. L'immobile è formato dalla seconda villetta (corpo centrale) contando da sud del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri) di cui fa parte, compresa nel blocco B. Il fabbricato, è disposto su tre livelli, piano interrato, terra e primo. In dettaglio troviamo al piano inferiore un locale autorimessa, locale cantina, corridoio e scale interne di collegamento con il piano terra che si compone di un ampio locale adibito a ingresso e soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e ripostiglio. Al piano primo, collegato sempre da scale interne, sono presenti un disimpegno, bagno e due camere da letto, vano studio, oltre due terrazzi posti sul lato anteriore e posteriore del fabbricato. La consistenza si completa di area scoperta pertinenziale circostante i due lati liberi dell'immobile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.000,00

Bene N° 11 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 20, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 26, Categoria C6	<b>Superficie</b>	81,98 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento, corredato di accessori e giardino, è distribuito in modo organico, essenziale e funzionale all'uso per cui è destinato e versa, nella sua totalità, in discrete condizioni di manutenzione salvo leggero deterioramento degli intonaci della parte bassa della muratura a causa di infiltrazioni d'acqua cagionate dallo stato di abbandono in cui versa il bene da tempo. Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra, della porzione denominata B del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri), con ingresso dalla prima porta a destra per chi entra nel secondo vano scala comune contando da sud. L'appartamento è corredato da area scoperta sui due lati liberi della costruzione oltre locale autorimessa al piano interrato e posto auto scoperto al piano strada. L'immobile è situato in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. In dettaglio l'abitazione è composta da un ampio vano ingresso-soggiorno-angolo cottura, una camera, locale guardaroba, bagno e ripostiglio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.000,00**

<b>Bene N° 12 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia s.n.c, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 41, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 28, Categoria C6	<b>Superficie</b>	77,52 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento, corredato dei collegati accessori, è distribuito in modo organico e funzionale all'uso per cui è destinato e versa, nella sua totalità, in discrete condizioni di manutenzione ad esclusione dei terrazzi che hanno risentito, con evidenti deterioramenti dell'intonaco, in modo maggiore dello stato di abbandono in cui versa il bene da tempo. Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo, della parte denominata B del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri), con ingresso dalla prima porta a destra per chi arriva al piano dal secondo vano scala comune contando da sud. L'alloggio è corredato locale autorimessa al piano interrato e posto auto scoperto al piano strada. L'immobile è situato in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. In dettaglio l'abitazione è composta da un ampio vano ingresso-soggiorno-angolo cottura, una camera, locale guardaroba, bagno e ripostiglio oltre due terrazzi posizionati sui lati liberi della costruzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.900,00**

<b>Bene N° 13 - Monolocale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Altopascio (LU) - Via Divisione Alpina Julia n.c. 33, piano 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 47, Categoria A3 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 13, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 1079, Sub. 38, Categoria C6	<b>Superficie</b>	58,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento, corredato dei collegati accessori, è distribuito in modo organico e funzionale all'uso per cui è destinato e versa, nella sua totalità, in discrete condizioni di manutenzione ad esclusione dei terrazzi che hanno risentito, con evidenti deterioramenti dell'intonaco, in modo maggiore dello stato di abbandono in cui versa il bene da tempo. Si vedano in proposito i dettagli della documentazione fotografica allegata alla presente.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di 1/1 sopra un monolocale per civile abitazione ubicato al piano secondo, della parte denominata B del complesso edilizio condominiale (denominato condominio Gli Oleandri), con ingresso dalla seconda porta a destra per chi arriva al piano dal primo vano scala comune contando da sud. L'alloggio è corredato locale autorimessa al piano interrato e posto auto scoperto al piano strada. L'immobile è situato in Comune di Altopascio, località Gori, via Divisione Alpina Julia s.n.c. La viabilità di riferimento costituisce una traversa alla strada Provinciale n. 61 che collega il		

	Comune di Altopascio a quello di Lucca attraverso gli abitati di Porcari e Capannori. Ci troviamo nella prima periferia nord del territorio comunale, in una zona a prevalentemente destinazione residenziale, distante circa 800 metri dal centro storico cittadino. In dettaglio l'abitazione è composta da un ampio vano destinato a ingresso-soggiorno-angolo cottura-camera (monolocale), bagno e ripostiglio oltre terrazzo sul lato est ed altro terrazzo (lastrico solare) sul lato sud.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.000,00

Bene N° 14 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Altopascio (LU) - Località Corte Gori, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 244, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	930,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli appezzamenti di terreno, alla data del sopralluogo eseguito dal c.t.u. il giorno 04/08/2022, sono risultati totalmente incolti.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta del diritto di piena proprietà della quota di un primo (1/1) sopra un appezzamento di terreno agricolo (a destinazione verde pubblico attrezzato), attualmente incolto ed in stato di abbandono, della superficie complessiva di circa mq. 930 situato in località Corte Gori ad una distanza di circa 1 Km. dal centro storico di Altopascio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ALTOPASCIO (LU) - VIA DIVISIONE ALPINA JULIA, S.N.C., PIANO S1 - T - 1**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia finanziamento  
Iscritto a Lucca il 08/01/2004  
Reg. gen. 215 - Reg. part. 47  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio R. Lenzi  
Data: 31/12/2003  
N° repertorio: 39920

**BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A ALTOPASCIO (LU) - VIA DIVISIONE ALPINA JULIA, S.N.C., PIANO S1-T1°**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia finanziamento  
Iscritto a Lucca il 08/01/2004  
Reg. gen. 215 - Reg. part. 47  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio R. Lenzi  
Data: 31/12/2003  
N° repertorio: 39920

**BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A ALTOPASCIO (LU) - VIA DIVISIONE ALPINA JULIA S.N.C., PIANO S1-T-1°**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia finanziamento  
Iscritto a Lucca il 08/01/2004  
Reg. gen. 215 - Reg. part. 47

Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio R. Lenzi  
Data: 31/12/2003  
N° repertorio: 39920



**BENE N° 10 - VILLETTA UBICATA A ALTOPASCIO (LU) - VIA DIVISIONE ALPINA JULIA S.N.C., PIANO S1-T-1°**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia finanziamento  
Iscritto a Lucca il 08/01/2004  
Reg. gen. 215 - Reg. part. 47  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio R. Lenzi  
Data: 31/12/2003  
N° repertorio: 39920



**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA DIVISIONE ALPINA JULIA S.N.C., PIANO T**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia finanziamento  
Iscritto a Lucca il 08/01/2004  
Reg. gen. 215 - Reg. part. 47  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio R. Lenzi  
Data: 31/12/2003  
N° repertorio: 39920
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Lucca il 26/05/2021



Reg. gen. 9453 - Reg. part. 6847  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 12** - APPARTAMENTO UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA DIVISIONE ALPINA JULIA S.N.C.,  
PIANO 1°

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia finanziamento  
Iscritto a Lucca il 08/01/2004  
Reg. gen. 215 - Reg. part. 47  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio R. Lenzi  
Data: 31/12/2003  
N° repertorio: 39920

**BENE N° 13** - MONOLOCALE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA DIVISIONE ALPINA JULIA N.C. 33,  
PIANO 2°

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia finanziamento  
Iscritto a Lucca il 08/01/2004  
Reg. gen. 215 - Reg. part. 47  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio R. Lenzi  
Data: 31/12/2003  
N° repertorio: 39920

