TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Evangelisti Irene, nell'Esecuzione Immobiliare 141/2023 del R.G.E.

Promossa da

***** DATO OSCURATO*****

contro

*****DATO OSCURATO*****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Lotto 1 6
Descrizione 6
Completezza documentazione ex art. 567 7
Titolarità 7
Confini 7
Consistenza 7
Cronistoria Dati Catastali 8
Dati Catastali 9
Corrispondenza catastale 9
Precisazioni 9
Patti 10
Stato conservativo 10
Parti Comuni 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Stato di occupazione 12
VERIFICA DI CONGRUITÀ DEL CANONE 13
Stima del più probabile canone annuo di affitto 13
Calcolo del canone di affitto effettivo 13
Confronto dei canoni e verifica congruità 14
Provenienze Ventennali 14
Attuale proprietario: 14
Precedenti proprietari: 14
Formalità pregiudizievoli 15
Normativa urbanistica 16
Regolarità edilizia 16
Vincoli od oneri condominiali 18
Lotto 2 19
Descrizione 19
Completezza documentazione ex art. 567 20
Titolarità 20
Confini 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Consistenza 20
Cronistoria Dati Catastali 21
Dati Catastali 21
Corrispondenza catastale 22
Precisazioni 22
Patti 22
Stato conservativo 22
Parti Comuni 23
Servitù, censo, livello, usi civici 23
Caratteristiche costruttive prevalenti 25
Stato di occupazione 25
Provenienze Ventennali 25
Attuale proprietario: 25
Precedenti proprietari: 25
Formalità pregiudizievoli 26
Normativa urbanistica 27
Regolarità edilizia 28
Vincoli od oneri condominiali 29
Lotto 3 30
Descrizione 30
Completezza documentazione ex art. 567 31
Titolarità 31
Confini 31
Consistenza 31
Cronistoria Dati Catastali 32
Dati Catastali 33
Corrispondenza catastale 33
Precisazioni 33
Patti 33
Stato conservativo 34
Parti Comuni 34
Servitù, censo, livello, usi civici 34
Caratteristiche costruttive prevalenti 36
Stato di occupazione 36
Provenienze Ventennali 37
Attuale proprietario: 37
Precedenti proprietari: 37

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità pregiudizievoli 37
Normativa urbanistica 38
Regolarità edilizia 39
Vincoli od oneri condominiali 40
Stima / Formazione lotti 41
Lotto 1 43
Lotto 2 50
Lotto 3 57
Riserve e particolarità da segnalare 65
Riepilogo bando d'asta 68
Lotto 1 68
Lotto 2 68
Lotto 3 69
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 141/2023 del R.G.E. 70
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 109.600,00 70
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 93.600,00 71
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 83.200,00 72
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 73
RELATIVAMENTE AI BENI N° 1, 2 E 3- UBICATI A ALTOPASCIO (LU) - VIA DELLE CERBAIE N. 5 – UFFICIO E DUE APPARTAMENTI CON RELATIVI POSTI AUTO E PARTI COMUNI 73

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 05/12/2023, la sottoscritta Geom. Evangelisti Irene, con studio in Via Tonelli, 61 - 55100 - Lucca (LU), email irene@studioevangelisti.net, PEC irene.evangelisti@geopec.it, Tel. 333 8441942, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Altopascio (LU) - Via delle Cerbaie n. 5/3, Piani Terra (rialzato) e Primo, corredato da posti auto al Piano Seminterrato;
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via delle Cerbaie n. 5/1, piano Terra (rialzato), corredato da posti auto al Piano Seminterrato;
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via delle Cerbaie n. 5/1, piano Primo, corredato da posti auto al Piano Seminterrato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Altopascio (LU) - Via delle Cerbaie n. 5/3, piani Terra (rialzato) e Primo, corredato da posti auto al Piano Seminterrato.

DESCRIZIONE

Diritti di 1/1 di Proprietà su **unità immobiliare direzionale ad uso ufficio** posto al piano terreno e primo, corredato da **due unità per totali n. 4 posti auto** al piano seminterrato, in edificio condominiale a destinazione mista direzionale commerciale e residenziale di maggior mole elevato a tre piani compreso il seminterrato, il terreno (rialzato) ed il primo.

Composto da accesso al piano terreno rialzato in vano scala esterno di uso esclusivo, doppio ingresso, corridoio, 4 locali ad uffici, un ripostiglio, antibagno e bagno.

Corredato da un'unità composta da n. 2 posti auto esclusivi scoperti e un'unità composta da ulteriori 2 posti auto coperti, siti al piano seminterrato del medesimo fabbricato, nonché dai diritti di comunanza sui beni comuni condominiali catastalmente identificati dai subalterni 1 e 3 del mappale 1171.

Al complesso immobiliare si accede dalla pubblica Via delle Cerbaie (ex Via del Callone), per mezzo di viale comune identificato dal subalterno 1 del mappale 1171, Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni da 5 a 10 e da 12 a 17.

Alle unità per posti auto si accede per mezzo del predetto viale comune sub. 1 nonché da corridoio comune sub. 3, Bene Comune Non Censibile comune ai subb. da 5 a 9 ed al 16.

N.B.: All'unità immobiliare uso ufficio si accede attraversando i posti auto, scala esterna e terrazza appartenenti all'unità identificata dal **subalterno 10** del mappale 1171, unità a negozio, **intestata a terzi estranei alla Procedura.**

Inoltre, l'accesso dalla Via delle Cerbaie avviene attraverso **i mappali 1032 e 815 del foglio 5, beni intestati a terzi,** che come risulta da **Attestazione allegata rilasciata dal Comune di Altopascio,** sono frutto di una procedura di esproprio, attualmente in corso di definizione, pertinente l'allargamento della pubblica via e pertanto "**sono da considerarsi di uso pubblico a tutti gli effetti.**"

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1) ***** DATO OSCURATO*****

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

- ***** DATO OSCURATO**** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità ad ufficio identificata dal sub 13 confina al piano terreno a Nord con il subalterno 12, a Sud ed Est con il subalterno 10 e ad Ovest con distacco sul subalterno 1; confina al piano primo a Nord con il subalterno 14, ad Ovest con distacco sul subalterno 10, a Sud con distacco sui subalterni 9 e 10 e ad Ovest con distacco sul subalterno 1; salvo se altri o meglio di fatto.

L'unità per posti auto identificata dal sub 9 posta fronte strada confina con il subalterno 10 su più lati e con il subalterno 1 ad Ovest; il sub 9 posto sul retro del fabbricato confina su più lati con il subalterno 18 e ad Est con il subalterno 3; salvo se altri o meglio di fatto.

L'unità per posti auto identificata dal sub 8 confina a Nord e Est con il sottosuolo del mappale 1171, a Sud con il subalterno 7 e ad Ovest con il subalterno 3; salvo se altri o meglio di fatto.

L'area su cui insiste il fabbricato confina a Nord con i mappali 657 e 559, ad Est con i mappali 995 e 1031, a Sud con il mappale 1032 bene di terzi occupato di fatto dalla via pubblica delle Cerbaie (ex Via del Callone), ad Ovest con i mappali 735, 638 e 989; salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	108,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	3,10 m	1
Vano scala esterno esclusivo	-	20,00 mq	0,25	5,00 mq	-	T-1
Posti auto coperti	26.60 mq	28,00 mq	0,3	8,40 mq	2,40 m	S1
Posti auto scoperti	-	25,00 mq	0,25	6,25 mq	-	S1
			Totale superficie convenzionale:	**139,65 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la determinazione della Superficie Convenzionale si è adottato il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), cui sono stati applicati gli indici mercantili dettati dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM), eventualmente personalizzati in base alle particolari caratteristiche del bene di cui trattasi.

Si precisa che le superfici nette, ove riportate, sono state determinate applicando una riduzione percentuale alle superfici lorde rilevate, in considerazione e quantificazione delle murature presenti e dei loro spessori.

Trattandosi dei diritti di piena proprietà non risulta necessario esprimere un parere circa la comoda divisibilità del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Circa le intestazioni catastali delle unità oggetto della Procedura, risulta quanto di seguito riportato.

L'ufficio (mappale 1171 sub. 13) ed **i posti auto** annessi (mappale 1171 subb. 8 e 9) risultano intestati a:

- ***** DATO OSCURATO***** per la quota di 1/1 di proprietà, dal 24/10/2008 (data di costituzione delle stesse unità immobiliari).

L'area su cui sorge il fabbricato (mappale 1171) quale Ente Urbano è priva di intestazione catastale dal 26/09/2008.

In precedenza tale area (originario mappale 797) presentava una situazione degli intestati come di seguito:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2005 al 26/09/2008	***** DATO OSCURATO***** con sede in Prato (PO), c.f.: 01988590970 per la quota di 1/1 di proprietà	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 797, Qualità Seminativo arborato Superficie mq 1140 Reddito dominicale € 8,24 Reddito agrario € 4,42
Dal 11/05/2004 al 28/06/2005	***** DATO OSCURATO***** nata a Altopascio (LU) il 30/12/1929 per la quota di 3/12 di proprietà **(*n.d.r. a sommare con i 9/12 già posseduti, complessivamente per l'intero*)**	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 797 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 1140 Reddito dominicale € 8,24 Reddito agrario € 4,42
Dal 10/08/1998	***** DATO OSCURATO***** **(*n.d.r. Errati il cognome ed il c.f.*)** per la quota di 9/12 di proprietà fino al 28/06/2005 ***** DATO OSCURATO***** per la quota di 1/12 di proprietà fino al 11/05/2004 ***** DATO OSCURATO***** per la quota di 1/12 di proprietà fino al 11/05/2004 ***** DATO OSCURATO***** per la quota di 1/12 di proprietà fino al 11/05/2004	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 797 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 1140 Reddito dominicale € 8,24 Reddito agrario € 4,42

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

Le unità di cui al presente lotto ad uso ufficio e posti auto sono identificate nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Altopascio come segue:

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	Indirizzo
	5	1171	13		A10	1	4,5 vani	Totale: 126 mq	1.429,29 €	T-1	no	Via delle Cerbaie n. 5
	5	1171	8		C6	4	25 mq	28 mq	112,33 €	S1	no	Via delle Cerbaie n. 5
	5	1171	9		C6	1	48 mq	26 mq	133,87 €	S1	no	Via delle Cerbaie n. 5

Relativamente a tutte le suddette unità i dati catastali sono derivanti da Variazione per Costituzione del 24/10/2008, Pratica n. LU0220898 in atti dal 24/10/2008 (n. 3518.1/2008).

L'area su cui sorge il fabbricato è identificata nel **Catasto Terreni** del medesimo Comune al Foglio 5, **Particella 1171**, ENTE URBANO di mq 1140, a Partita Speciale n. 1 e perciò esente da Rendita.

Derivante da Tipo Mappale del 26/09/2008 Pratica n. LU0200135 in atti dal 26/09/2008 (n. 200135.1/2008) a soppressione del **precedente identificativo mappale 797**, qualità Seminativo Arborato di classe 2, mq 1140, R.D. 8,24 € e R. A. 4,42 €, a sua volta derivante da Frazionamento n. 4801.F01/1979, in atti dal 20/05/1991.

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti si evidenzia la differente suddivisione degli spazi interni dell'ufficio.
La sagoma rappresentata nell'Estratto di Mappa Catastale corrisponde alla situazione riscontrata al momento del sopralluogo.
La consistenza riportata in visura del subalterno 9 pare frutto di errore dattilografico poiché superiore alla superficie catastale.

L'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento degli atti a propria cura ed onere.

Gli attuali dati catastali corrispondono a quanto indicato all'interno del Pignoramento e Trascrizione.

N.B.: All'unità immobiliare uso ufficio si accede attraversando i posti auto, scala esterna e terrazza appartenenti all'unità identificata dal **subalterno 10** del mappale 1171, unità a negozio, **intestata a terzi estranei alla Procedura.**

PRECISAZIONI

Niente da segnalare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PATTI

Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio risulta in buono stato conservativo, salvo il normale deperimento d'uso.

PARTI COMUNI

Al complesso immobiliare si accede dalla pubblica Via delle Cerbaie (ex Via del Callone), per mezzo di viale comune identificato dal **subalterno 1** del mappale 1171, Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni da 5 a 10 e da 12 a 17.

Alle unità per posti auto si accede per mezzo del predetto viale comune sub. 1 nonché da corridoio comune **subalterno 3**, Bene Comune Non Censibile comune ai subalterni da 5 a 9 ed al 16.

N.B.: All'unità immobiliare uso ufficio si accede attraversando i posti auto, scala esterna e terrazza appartenenti all'unità identificata dal **subalterno 10** del mappale 1171, unità a negozio, **intestata a terzi estranei alla Procedura.**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti Notaio Giovanna Basile di Firenze del 28/01/2009 n. 20909 di rep. e 9553 di racc., trascritto a Lucca in data 09/02/2009 ai nn. reg. part. 1569 e reg. gen. 2476, nonché in pari data ai nn. reg. part. 1570 e reg. gen. 2477, si andava a stipulare la costituzione di diritti reali a titolo oneroso e più precisamente la reciproca **Servitù di Distanza** a favore e contro la società esecutata ed i sigg. ** ***DATO OSCURATO*****

.

il tutto come meglio descritto all'interno della sezione d della nota di trascrizione che di seguito si riporta:

"Premesso:

*- che il signor ** **DATO OSCURATO****e' proprietario degli immobili posti in Altopascio (LU), via delle Cerbaie, rappresentati al catasto dei fabbricati di detto comune nel foglio di mappa 5, dalle particelle 1031 sub.1; 1031 sub.2 (per il fabbricato); 1031 sub.3 (resede pertinenziale) ed al catasto terreni del medesimo comune, sempre nel foglio 5, particella 1032 della superficie catastale di mq. 239 (area destinata a marciapiede e sede viaria esistente in loco);*

*- che i signori ** **DATO OSCURATO****sono proprietari pro indiviso degli immobili posti in Altopascio (LU), via delle Cerbaie, rappresentati al catasto dei fabbricati di detto comune nel foglio di mappa 5,*

dalle particelle 995 sub.1; 995 sub.2 (per il fabbricato); 995 sub. 3 (resede pertinenziale);

*- che la societa' ** **DATO OSCURATO****e' proprietaria dell'appezzamento di terreno posto in Altopascio (LU), via delle Cerbaie, piu' precisamente a confine per tutto il lato est con le proprieta' suddette (** **DATO OSCURATO****),*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rappresentato al catasto terreni di detto comune nel foglio di mappa 5, dalla particella 797, con la superficie catastale di metri quadrati 1140

*- che sopra il suddetto terreno, la medesima societa' ** **DATO OSCURATO****ha proceduto alla costruzione, ultimata, di un fabbricato civile a destinazione promiscua (residenziale/commerciale), composto da due corpi di fabbrica, uniti tra loro da scale esterne scoperte, il tutto in forza a permesso di costruire n.629/2005, rilasciato dal comune di Altopascio in data 2 marzo 2005 e successiva variante sostanziale al permesso di costruire n.351/2007, rilasciato dal comune di Altopascio in data 20 settembre 2007;*

- che detto fabbricato e' ora censito al catasto fabbricati nel foglio di mappa 5, particelle 1171 subb.5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16; nel foglio di mappa 5 particelle 1171 subb.1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili);

*- che a seguito dei sopra citati interventi edificatori, la proprieta' confinante costituita dai signori ** **DATO OSCURATO****di seguito piu' brevemente denominata ** **DATO OSCURATO****ha ritenuto di essere stata danneggiata, a causa - a dire della stessa - del mancato rispetto delle distanze legali previste dagli strumenti urbanistici, oltre che per una dedotta alterazione della morfologia del terreno, dovuta ad un riempimento del piano di campagna esistente;*

*- che a tutela della proprieta' privata, la parte ** **DATO OSCURATO****ha promosso ricorso per accertamento tecnico preventivo (ex art. 696 c.p.c.) presso il Tribunale di Lucca, col quale e' stato nominato un consulente tecnico d'ufficio (C.T.U..);*

*- che la ** **DATO OSCURATO****costituendosi in tale procedimento, ha contestato la totale ed assoluta infondatezza delle deduzioni, contestazioni e richieste operate dai predetti ricorrenti;*

*- che dagli incontri fra il C.T.U. ed i consulenti tecnici di parte, sempre piu' orientati a chiarire e definire la questione, e' emersa, anche fra le parti, la volonta' di transare in via amichevole la vertenza in oggetto sulla scorta di specifiche richieste, promosse dalla parte attrice (** **DATO OSCURATO****), come dettagliate nel verbale redatto dal C.T.U. in Porcari l'8 luglio 2008, qui omesse per brevita';*

- che non sussistono alterazioni morfologiche del terreno;

*- che risulta essere stato presentato da ** **DATO OSCURATO****esposto denuncia alla procura della repubblica presso il Tribunale di Lucca in relazione ai fatti dagli stessi lamentati, di cui hanno assunto che parrebbe l'esistenza, contestata da ** **DATO OSCURATO*****

Tutto cio' premesso con il presente atto:

*1. i signori ** **DATO OSCURATO****, a titolo di reciproca concessione:*

*- hanno acconsentito alla proprieta' ** **DATO OSCURATO****il mantenimento in essere della scala ad una rampa seminterrata, a servizio del piano rialzato del corpo di fabbricata ubicato a sud dell'intero intervento, attualmente posta a distanza inferiore a quella prevista dagli strumenti urbanistici dal confine di proprieta' ** **DATO OSCURATO****, nonche' di ogni opera relativa compreso il muro che si eleva dal sottosuolo in aderenza alla scala stessa, opere sotto il profilo urbanistico regolari in quanto autorizzate dall'amministrazione competente;*

- nulla hanno opposto, prestandovi espresso consenso, al mantenimento del terreno riportato a riempimento nell'attuale stato;

*- hanno acconsentito alla societa' ** **DATO OSCURATO****di mantenere le longarine oblique in profilato di acciaio, sottostanti il terrazzo del piano rialzato, lato est, del corpo di fabbrica posto piu' a nord dell'intervento;*

*- hanno rinunciato espressamente a spese legali interamente compensate, ad ogni iniziativa promossa e/o da promuovere nei confronti della societa' ** **DATO OSCURATO****, con rinuncia espressa, eventualmente da*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*formalizzare con idonea formalita' richiesta da ** **DATO OSCURATO****, anche all'esposto querela presentato, precisato in premessa.*

*2. a sua volta la societa' ** **DATO OSCURATO****suoi successori o aventi causa, a titolo di reciproca concessione:*

*- si e' impegnata a non arrecare danno alle proprieta' ** **DATO OSCURATO****in dipendenza di percolamenti terrosi o smottamenti;*

*- ha concesso alla proprieta' confinante ** **DATO OSCURATO****, suoi successori od aventi causa (particella 1031 subb.1, 2 e 3 del foglio di mappa 5) e alla proprieta' ** **DATO OSCURATO****, loro successori od aventi causa (particella 995 subb.1, 2, 3 del medesimo foglio di mappa 5), la possibilita' di edificare strutture in muratura o di altro genere di materiale o tecnologia costruttiva, in ampliamento delle costruzioni e recinzioni attualmente esistenti, da erigersi a distanza inferiore dal confine in oggetto, in deroga a quella prevista dagli strumenti urbanistici del momento, purche' comunque nel rispetto delle distanze legali fra pareti finestrate come previsto dalla legge e mantenendo una distanza dal confine non inferiore a quella prevista dal codice civile, e comunque, in caso di recinzioni, nel rispetto della normativa di cui al codice civile, ed in ogni caso sempre che' sia ottenuta previamente la necessaria autorizzazione amministrativa; il tutto ad eccezione di eventuale realizzazione di tettoie a copertura dei passi pedonali e carrabili, le quali potranno essere edificate sul confine di proprieta', sempre previo ottenimento della necessaria autorizzazione amministrativa;*

*- ha versato alla opposta parte sottoscritta la somma di euro 6.000,00 (semila), che i signori ** **DATO OSCURATO****hanno dichiarato di aver ricevuto onde ne hanno rilasciato ampia quietanza.*

Tutte le parti per se', successori ed aventi causa, si sono ritenute soddisfatte, senza nient'altro pretendere l'uno dall'altro in merito a quanto statuito.

*Il procedimento di a.t.p. in essere sara' fatto estinguere, su richiesta congiunta delle parti, con spese di ctp e legali a carico di ciascuna parte per i professionisti incaricati, e di ctu a carico integrale dei signori ** **DATO OSCURATO****. la signora ** **DATO OSCURATO****, coniuge del signor ** **DATO OSCURATO****, ha dichiarato, per quanto occorrer possa, di accettare tutto quanto sopra convenuto, rinunciando ad ogni eccezione al riguardo."*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare ad uso ufficio si presentava al momento del sopralluogo in buono stato di manutenzione, con buona luminosità data dall'esposizione Est-Sud-Ovest con affacci sui tre lati.

Struttura in cemento armato, dispone di buone finiture interne, portoncini blindati di accesso, infissi in pvc con vetro camera, pavimenti in grès porcellanato.

Dotato di impianto citofonico, due quadri elettrici distinti, impianto di climatizzazione e allacciamento ai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni di cui al presente lotto risultano parzialmente locati, come indicato nel Contratto di Locazione registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Prato il 27/01/2016 al n. 624 mod 3T, stipulato in data 28/12/2015 dalla soc. ** **DATO OSCURATO****., che concedeva in locazione alla soc. ** **DATO OSCURATO****, **porzione dell'ufficio** oggetto della Procedura, nonché **parte dei posti auto** annessi, il tutto come di seguito riportato:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"un ufficio ad uso direzionale composto da un corridoio, ***n.3 stanze con un bagno e antibagno*** *al piano primo di un edificio condominiale multipiano con vano scala in comune e* ***n. 2 posti auto di cui n. 1 coperto e n. 1 scoperto****, all'interno dell'area condominiale, posto in Altopascio (LU) via Delle Cerbaie n. 5/3, detti locali sono individuati,*

per quanto attiene al locale uso uffici direzionali, al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio di mappa n. 05, particella 1171, sub. 13, […] per quanto attiene i posti auto sono censiti al Catasto Fabbricati di Lucca nel Foglio di Mappa n.5, particella 1171, sub. 8 […] e sub. 9 …"

Il Canone della locazione stabilito dalle parti è pari ad € 4.560,00 oltre Iva, da corrispondere in 12 rate mensili anticipate di € 380,00 ciascuna più Iva.

La locazione è accordata per una durata di 6 anni con decorrenza dal 01 Gennaio 2016, fino al 01 gennaio 2022, con tacito rinnovo di 6 anni (fino al 01 gennaio 2028).

Il Custode nominato ha provveduto a notificare la disdetta alla Società occupante come da provvedimento della G.E. del 12.03.2024.

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEL CANONE

Stima del più probabile canone annuo di affitto

Per la determinazione del più probabile valore locativo finalizzato alla verifica della congruità del canone, non potendo utilizzare altri percorsi estimativi per mancanza di comparabili su fabbricati aventi caratteristiche simili e quindi non essendo possibile un confronto diretto, sono state assunte informazioni statistiche dalla Banca Dati della fonte specializzata "Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate".

Più precisamente per il Comune di Altopascio, in zona D1 (periferica – prossima al capoluogo) nel 2° semestre del 2023 risulta quanto segue:

- Per gli Uffici:
    - Valore locativo minimo 4,5€/mq x mese (Sup. Lorda);
    - Valore locativo massimo 7€/mq x mese (Sup. Lorda).

Considerata una Superficie Commerciale SEL pari a mq 83,80, riferita alla sola porzione locata, ed adottando come parametro di valutazione il canone minimo relativo agli uffici risultante dall'indagine statistica di mercato di cui sopra, con semplici operazioni aritmetiche avremo in cifre:

[mq] 83,80 x [€/mq x mese] 4,50 x [mesi]12 = **€ 4.525,20 giusto prezzo (canone minimo annuo).**

Calcolo del canone di affitto effettivo

Dall'esame del Contratto di Locazione di cui trattasi si riscontra che l'attuale canone di affitto annuo pattuito è pari a € 4.560,00 oltre accessori:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€ 4.560,00 = canone annuo effettivo.

Confronto dei canoni e verifica congruità

Al fine di verificare se il canone annuo effettivamente corrisposto sia da considerarsi un canone vile o meno, ai sensi dell'articolo 2923 comma 3 del Codice Civile, è necessario verificare se questo sia inferiore di un terzo al giusto prezzo, oppure a quello risultante da precedenti locazioni.

Considerato che non sono stati rintracciati o forniti dall'Esecutato precedenti atti di locazione, si procede alla verifica del canone vile in esclusivamente con riferimento al giusto prezzo.

Nel caso di specie il canone effettivo risulta superiore al giusto prezzo:

canone annuo effettivo € 4.560,00 > € 4.525,20 giusto prezzo;

perciò il canone pattuito è da considerarsi NON vile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Attuale proprietario:

All'attuale proprietaria soc. ** ***DATO OSCURATO*** (Proprietà 1/1) pervenne la piena proprietà sul terreno identificato catastalmente nel Comune di Altopascio, Foglio 5, **particella 797** (oggi 1171), per atto di **Compravendita** ai rogiti Notaio Francesca De Santis di Lucca del 28/06/2005 n. 4416 di repertorio e 2907 di raccolta, trascritto a Lucca in data 19/07/2005 ai nn. reg. part. 8288 e reg. gen. 14703, da potere di ** ***DATO OSCURATO***.

Precedenti proprietari:

Alla sig.ra ** ***DATO OSCURATO***, la piena proprietà pervenne:

1. I diritti di 6/12 per atto di compravendita ai rogiti Notaio Tolomei del 13/08/1979 rep. n. 4423 e racc. n. 774, trascritto a Lucca in data 30/08/1979 ai nn. reg. part. 6392 e reg. gen. 8006;

2. I diritti di 3/12 per Successione in morte del marito ** ***DATO OSCURATO***, deceduto in data 12/07/1996, trascritta a Lucca il 25/06/2001 ai nn. reg. part. 6300 e reg. gen. 9744, per legge con Accettazione tacita dell'eredità trascritta il 19/07/2005 ai nn. reg. part. 8289 e reg. gen. 14704;

3. I diritti di 3/12 per atto di Divisione con i sigg. ** ***DATO OSCURATO***, ai rogiti Notaio Andrea Ganelli di Torino del 11/05/2004 n. 1292 di repertorio, trascritto a Lucca in data 25/05/2004 ai nn. reg. part. 5754 e reg. gen. 9890.

Ai sigg. ** ***DATO OSCURATO*** la quota 1/12 ciascuno pervenne per Successione in morte di ** ***DATO OSCURATO***, deceduto in data 10/08/1998, trascritta a Lucca il 23/02/2002 ai nn. reg. part. 228 e reg. gen.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3153, con Accettazione tacita dell'eredità trascritta il 26/09/2023 ai nn. reg. part. 12106 e reg. gen. 16145.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **TRAS. 11169/2023 – Pignoramento** per atto esecutivo emesso dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca in data 11/07/2023 al n. 2773 di rep., trascritto a Lucca in data 25/08/2023 ai nn. reg. part. 11169 e reg. gen. 14875.

  A favore di ** ***DATO OSCURATO*****
  Contro ** ***DATO OSCURATO*****

  La formalità è riferita, tra l'altro, alla quota di 1/1 di Proprietà dei beni di cui al presente Lotto, identificati catastalmente nel Comune di Altopascio, foglio 5, mappale 1171, subb. 13, 8 e 9.

  Formalità a carico della procedura.

Iscrizioni

- **ISCR. 645/2013 – Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze sez. di Empoli in data 24/01/2012 al n. 270 di rep., trascritto a Lucca in data 16/04/2013 ai nn. reg. part. 645 e reg. gen. 5438.
  Importo totale ipoteca € 15.000,00 di cui in linea capitale € 7.168,00.

  A favore di ** ***DATO OSCURATO*****

  Contro ** ***DATO OSCURATO*****

  La formalità è riferita, tra l'altro, alla quota di 1/1 di Proprietà dei beni di cui al presente Lotto, identificati catastalmente nel Comune di Altopascio, foglio 5, mappale 1171, subb. 13, 8 e 9.

  Formalità a carico della procedura.

- **ISCR. 5129/2007 – Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto ai rogiti Notaio Giovanna Basile di Firenze del 09/10/2007 n. 19873 di rep. e 8721 di racc., trascritto a Lucca in data 15/07/2007 ai nn. reg. part. 5129 e reg. gen. 22076.
  Importo totale ipoteca € 1.700.000,00 di cui in linea capitale € 850.000,00.

  A favore di ** ***DATO OSCURATO*****

  Contro ** ***DATO OSCURATO*****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà del bene identificato catastalmente nel Comune di Altopascio, foglio 5, mappale 797 (oggi 1171).

Formalità a carico della procedura.

Successive annotazioni e comunicazioni:

- ANN. reg. part. 1060 e reg. gen. 5429 del 24/03/2009 per Restrizione di beni (relativamente al sub. 10, bene di terzi);
- ANN. reg. part. 378 e reg. gen. 1878 del 03/02/2010 per Riduzione di somma;
- ANN. reg. part. 379 e reg. gen. 1879 del 03/02/2010 per Erogazione a Saldo;
- ANN. reg. part. 380 e reg. gen. 1880 del 03/02/2010 per Frazionamento in quota;
- ANN. reg. part. 3107 e reg. gen. 19467 del 22/12/2011 per Restrizione di beni (relativamente ai subb. 15 e 7 per 1/1, beni di terzi, ed ai subb. 1, 3 e 18, per i relativi diritti di comunanza);
- Comunicazione n. 364 del 21/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligo avvenuta in data 30/12/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/02/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.lgs. 385/1993);
- Comunicazione n. 365 del 21/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligo avvenuta in data 30/12/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/02/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.lgs. 385/1993).

A seguito degli annotamenti di cui sopra l'ipoteca rimane attiva, tra l'altro, sui beni di cui ai Lotti 1, 2 e 3.

Oneri di cancellazione

Non è possibile preventivare gli oneri di cancellazione e/o restrizione dei beni ipotecati, perché gli importi di imposte e tasse dipendono dal prezzo di aggiudicazione dei beni.

NORMATIVA URBANISTICA

Non è necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica poiché trattasi di beni immobili fabbricati.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 5 del 29/03/2011 divenuta efficace il 4/05/2011 con la pubblicazione sul BURT n. 18 e successive rettifiche e varianti, il complesso immobiliare comprensivo delle unità di cui alla presente procedura ricade in Zona B (Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria) ed è inserito nell'UTOE a prevalente carattere residenziale all'interno del limite del centro abitato del Comune di Altopascio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio di cui trattasi è di recente costruzione, edificato in ordine ai seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Altopascio:

- Concessione Onerosa n. 788/2004 prot. 27616 del 30/12/2004 intestata alla sig. ** ***DATO OSCURATO*****, per la "Costruzione di complesso edilizio per n. 2 u.i.u. commerciali, n. 2 direzionali e n. 6 residenziali";

- PdC Oneroso n. 629/2005 prot. 29003 del 25/11/2005 autorizzato in data 01/03/2006 a nome della soc. ** ***DATO OSCURATO*****per la "Costruzione di edificio pluriuso per n. 7 u.i.u. residenziali, n. 2 direzionali e n. 1 commerciale";

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Variante n. 351/2007 prot. 17482 del 03/08/2007 autorizzata in data 20/09/2007 per "l'esecuzione di opere edili per regolarizzare porzione di immobile pluriuso autorizzato con PC 629/05 realizzato in difformità alla norma vigente; Modifiche dimensionali, prospettiche ed interne a fabbricato in variante PC 629/05 per realizz. 4 u.i.u. residenziali, 1 u.i.u. commerciale e 2 direzionali";

- PdC n. 213/2008 (PRATICA ARCHIVIATA) prot. 12819 del 30/05/2008 a nome della soc. ** ***DATO OSCURATO***per "Modifiche a fabbricato polivalente";

- Variante in Corso d'Opera n. 448/2008 prot. 24739 del 23/10/2008 al PdC 629/2005, a nome della soc. ** ***DATO OSCURATO***per modifiche interne ed esterne riguardanti una diversa suddivisione delle unità immobiliari previste, piccole modifiche esterne che non incidono sulla sagoma dell'edificio.

- Attestazione di Abitabilità e Conformità delle opere realizzate con P.E. 448/08, prot. 26507 del 13/11/2008 a firma del tecnico professionista asseveratore.

Conformità Edilizia, Urbanistica ed Impianti

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi dell'unità uso ufficio rilevato in fase di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi già citati risultano differenze significative nella distribuzione interna degli ambienti a destinazione ufficio del piano primo.

Nella fattispecie sono rappresentate graficamente solo le pareti divisorie del servizio igienico con antibagno, mancano tutte le altre pareti. E' inoltre presente di fatto una seconda porta di accesso dal vano scala, posta di fianco a quella già correttamente rappresentata.

Le misure complessive dei locali, senza considerare le pareti divisorie, risultano in tolleranza rispetto a quanto autorizzato.

Anche i posti auto risultano conformi a quanto autorizzato.

Quanto ai prospetti, non vi sono modifiche sui quattro prospetti principali, ma è presente la predetta seconda porta di ingresso agli uffici del piano primo, realizzata in un prospetto interno in difformità a quanto autorizzato.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura ed onere alla regolarizzazione procedendo alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire la procedura di sanatoria o fiscalizzazione in base alle vigenti normative.

Dei relativi oneri è stato tenuto conto nella valutazione per comparazione delle caratteristiche tra il soggetto di stima ed i beni comparabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato rintracciato alcun Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto sanitario e predisposizione per climatizzazione.
- E' presente, in allegato all'Attestazione di Abitabilità, una dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, relativa alla *"realizzazione impianto elettrico locale appartamento 4*".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità relative agli impianti idrico e termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Vincoli

Si rimanda a quanto meglio descritto al capitolo “Servitù, censo, livello, usi civici”.

Oneri condominiali

Trattasi di complesso immobiliare a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale, per il quale non è stato costituito un Condominio. I titolari delle singole unità gestiscono autonomamente i propri beni nonché le parti comuni, non essendo ancora incaricato alcun Amministratore.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: Non preventivabile

Totale spese per l'anno in corso e precedente: Non preventivabile

Importo spese straordinarie già deliberate: Non preventivabile

Si precisa che al momento del sopralluogo è stato riscontrato il mancato funzionamento del cancello automatico di accesso ai posti auto sul retro al piano seminterrato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via delle Cerbaie n. 5/1, piano Terra (rialzato), corredato da posti auto al Piano Seminterrato;

DESCRIZIONE

Diritti di 1/1 di Proprietà su **unità immobiliare residenziale per appartamento a civile abitazione** posto al piano al piano terreno (rialzato), corredato da **una unità per totali n. 2 posti auto** al piano seminterrato, in edificio condominiale a destinazione mista direzionale commerciale e residenziale di maggior mole elevato a tre piani compreso il seminterrato, il terreno (rialzato) ed il primo.

Composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere, oltre a due balconi di cui uno con accesso dal soggiorno e l'altro con accesso dagli spazi comuni condominiali antistanti l'ingresso.

Corredato da un'unità composta da n. 2 posti auto esclusivi coperti siti al piano seminterrato del medesimo fabbricato, nonché dai diritti di comunanza sui beni comuni condominiali catastalmente identificati dai subalterni 1, 3 e 18 del mappale 1171.

Al complesso immobiliare si accede dalla pubblica Via delle Cerbaie (ex Via del Callone), per mezzo di viale comune identificato dal subalterno 1 del mappale 1171, Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni da 5 a 10 e da 12 a 17.

All'unità per posti auto si accede per mezzo del predetto viale comune sub. 1 nonché da corridoio comune sub. 3, Bene Comune Non Censibile comune ai subb. da 5 a 9 ed al 16.

All'unità immobiliare abitativa si accede per mezzo di marciapiede, ascensore, scala comune, oltre a vano tecnico, comuni identificati dal sub. 18, Bene Comune Non Censibile comune ai subb. 12, 14, 15 e 17.

N.B.: L'accesso dalla Via delle Cerbaie avviene attraverso **i mappali 1032 e 815 del foglio 5, beni intestati a terzi,** che come risulta da **Attestazione allegata rilasciata dal Comune di Altopascio,** sono frutto di una procedura di esproprio, attualmente in corso di definizione, pertinente l'allargamento della pubblica via e pertanto "**sono da considerarsi di uso pubblico a tutti gli effetti.**"

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ** ***DATO OSCURATO*** ** (Proprietà 1/1)

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

- ** ***DATO OSCURATO*** ** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità abitativa confina a Nord con i subalterni 18 e 17, ad Est con distacco sul subalterno 17, a Sud in parte con distacco sul subalterno 10 ed in parte con il subalterno 13, ad Ovest con distacco sui subalterni 3, 9 e 18; salvo se altri o meglio di fatto.

L'unità per posti auto confina a Nord con il subalterno 6, Est e a Sud con il sottosuolo del mappale 1171, ad Ovest con il subalterno 3; salvo se altri o meglio di fatto.

L'area su cui insiste il fabbricato confina a Nord con i mappali 657 e 559, ad Est con i mappali 995 e 1031, a Sud con il mappale 1032 bene di terzi occupato di fatto dalla via pubblica delle Cerbaie (ex Via del Callone), ad Ovest con i mappali 735, 638 e 989; salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,60 mq	85,40 mq	1	85,40 mq	2,70 m	T
Balconi	18,40 mq	21,70 mq	0,25	5,43 mq	-	T
Posti auto coperti	24,00 mq	28,25 mq	0,3	8,47 mq	2,40 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**99,30 mq**		

Per la determinazione della Superficie Convenzionale si è adottato il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), cui sono stati applicati gli indici mercantili dettati dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM), eventualmente personalizzati in base alle particolari caratteristiche del bene di cui trattasi.

Si precisa che le superfici nette, ove riportate, sono state determinate applicando una riduzione percentuale alle superfici lorde rilevate, in considerazione e quantificazione delle murature presenti e dei loro spessori.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattandosi dei diritti di piena proprietà non risulta necessario esprimere un parere circa la comoda divisibilità del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Circa le intestazioni catastali delle unità oggetto della Procedura, risulta quanto di seguito riportato.

L'abitazione (mappale 1171 sub. 12) ed **i posti auto** annessi (mappale 1171 sub. 5) risultano intestati a:

- ***** DATO OSCURATO*****per la quota di 1/1 di proprietà, dal 24/10/2008 (data di costituzione delle stesse unità immobiliari).

L'area su cui sorge il fabbricato (mappale 1171) quale Ente Urbano è priva di intestazione catastale dal 26/09/2008.
In precedenza tale area (originario mappale 797) presentava una situazione degli intestati come di seguito:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2005 al 26/09/2008	***** DATO OSCURATO***** per la quota di 1/1 di proprietà	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 797, Qualità Seminativo arborato, Superficie mq 1140 Reddito dominicale € 8,24 Reddito agrario € 4,42
Dal 11/05/2004 al 28/06/2005	***** DATO OSCURATO*****per la quota di 3/12 di proprietà (*n.d.r. a sommare con i 9/12 già posseduti, complessivamente per l'intero*)	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 797 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 1140 Reddito dominicale € 8,24 Reddito agrario € 4,42
Dal 10/08/1998	***** DATO OSCURATO***** **(*n.d.r. Errati il cognome ed il c.f.*)** per la quota di 9/12 di proprietà fino al 28/06/2005 ***** DATO OSCURATO*****per la quota di 1/12 di proprietà fino al 11/05/2004 ***** DATO OSCURATO*****per la quota di 1/12 di proprietà fino al 11/05/2004 ***** DATO OSCURATO*****per la quota di 1/12 di proprietà fino al 11/05/2004	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 797 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 1140 Reddito dominicale € 8,24 Reddito agrario € 4,42

DATI CATASTALI

Le unità di cui al presente lotto ad uso ufficio e posti auto sono identificate nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Altopascio come segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	Indirizzo
	5	1171	12		A3	6	5,5 vani	Totale: 93 mq Totale secluse aree scoperte: 86 mq	525,49 €	T	no	Via delle Cerbaie n. 5
	5	1171	5		C6	4	25 mq	28 mq	112,33 €	S1	no	Via delle Cerbaie n. 5

Relativamente alle suddette unità i dati catastali sono derivanti da Variazione per Costituzione del 24/10/2008, Pratica n. LU0220898 in atti dal 24/10/2008 (n. 3518.1/2008).

L'area su cui sorge il fabbricato è identificata nel **Catasto Terreni** del medesimo Comune al Foglio 5, **Particella 1171**, ENTE URBANO di mq 1140, a Partita Speciale n. 1 e perciò esente da Rendita.

Derivante da Tipo Mappale del 26/09/2008 Pratica n. LU0200135 in atti dal 26/09/2008 (n. 200135.1/2008) a soppressione del **precedente identificativo mappale 797**, qualità Seminativo Arborato di classe 2, mq 1140, R.D. 8,24 € e R. A. 4,42 €, a sua volta derivante da Frazionamento n. 4801.F01/1979, in atti dal 20/05/1991.

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti non si evidenziano differenze rilevanti ai fini censuari.
L'Elaborato Planimetrico e l'Elenco Subalterni agli atti risultano corrispondenti allo stato dei luoghi involgente i beni di cui al presente lotto.
La sagoma rappresentata nell'Estratto di Mappa Catastale corrisponde alla situazione riscontrata al momento del sopralluogo.

Gli attuali dati catastali corrispondono a quanto indicato all'interno del Pignoramento e Trascrizione.

PRECISAZIONI

Niente da segnalare.

PATTI

Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in buono stato conservativo, salvo il normale deperimento d'uso.

Fatta eccezione per la porta d'ingresso, forzata per consentire l'accesso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PARTI COMUNI

Al complesso immobiliare si accede dalla pubblica Via delle Cerbaie (ex Via del Callone), per mezzo di viale comune identificato dal subalterno 1 del mappale 1171, Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni da 5 a 10 e da 12 a 17.

All'unità per posti auto si accede per mezzo del predetto viale comune sub. 1 nonché da corridoio comune sub. 3, Bene Comune Non Censibile comune ai subb. da 5 a 9 ed al 16.

All'unità immobiliare abitativa si accede per mezzo di marciapiede, ascensore, scala comune, oltre a vano tecnico, comuni identificati dal sub. 18, Bene Comune Non Censibile comune ai subb. 12, 14, 15 e 17.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti Notaio Giovanna Basile di Firenze del 28/01/2009 n. 20909 di rep. e 9553 di racc., trascritto a Lucca in data 09/02/2009 ai nn. reg. part. 1569 e reg. gen. 2476, nonché in pari data ai nn. reg. part. 1570 e reg. gen. 2477, si andava a stipulare la costituzione di diritti reali a titolo oneroso e più precisamente la reciproca **Servitù di Distanza** a favore e contro la società esecutata ed i sigg. *** DATO OSCURATO****

.

il tutto come meglio descritto all'interno della sezione d della nota di trascrizione che di seguito si riporta:

"Premesso:

*- che il signor ** **DATO OSCURATO**** *è proprietario degli immobili posti in Altopascio (LU), via delle Cerbaie, rappresentati al catasto dei fabbricati di detto comune nel foglio di mappa 5, dalle particelle 1031 sub.1; 1031 sub.2 (per il fabbricato); 1031 sub.3 (resede pertinenziale) ed al catasto terreni del medesimo comune, sempre nel foglio 5, particella 1032 della superficie catastale di mq. 239 (area destinata a marciapiede e sede viaria esistente in loco);*

*- che i signori ** **DATO OSCURATO**** *sono proprietari pro-indiviso degli immobili posti in Altopascio (LU), via delle Cerbaie, rappresentati al catasto dei fabbricati di detto comune nel foglio di mappa 5,*

dalle particelle 995 sub.1; 995 sub.2 (per il fabbricato); 995 sub. 3 (resede pertinenziale);

*- che la societa' ** **DATO OSCURATO****è proprietaria dell'appezzamento di terreno posto in Altopascio (LU), via delle Cerbaie, piu' precisamente a confine per tutto il lato est con le proprieta' suddette (** **DATO OSCURATO****), rappresentato al catasto terreni di detto comune nel foglio di mappa 5, dalla particella 797, con la superficie catastale di metri quadrati 1140*

*- che sopra il suddetto terreno, la medesima societa' ** **DATO OSCURATO****. ha proceduto alla costruzione, ultimata, di un fabbricato civile a destinazione promiscua (residenziale/commerciale), composto da due corpi di fabbrica, uniti tra loro da scale esterne scoperte, il tutto in forza a permesso di costruire n.629/2005, rilasciato dal comune di Altopascio in data 2 marzo 2005 e successiva variante sostanziale al permesso di costruire n.351/2007, rilasciato dal comune di Altopascio in data 20 settembre 2007;*

- che detto fabbricato è ora censito al catasto fabbricati nel foglio di mappa 5, particelle 1171 subb.5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16; nel foglio di mappa 5 particelle 1171 subb.1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili);

*- che a seguito dei sopra citati interventi edificatori, la proprieta' confinante costituita dai signori ** **DATO OSCURATO****, di seguito piu' brevemente denominata ** **DATO OSCURATO****ha ritenuto di essere stata*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

danneggiata, a causa - a dire della stessa - del mancato rispetto delle distanze legali previste dagli strumenti urbanistici, oltre che per una dedotta alterazione della morfologia del terreno, dovuta ad un riempimento del piano di campagna esistente;

*- che a tutela della proprieta' privata, la parte ** **DATO OSCURATO**** *ha promosso ricorso per accertamento tecnico preventivo (ex art. 696 c.p.c.) presso il Tribunale di Lucca, col quale è stato nominato un consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.);*

*- che la ** **DATO OSCURATO****costituendosi in tale procedimento, ha contestato la totale ed assoluta infondatezza delle deduzioni, contestazioni e richieste operate dai predetti ricorrenti;*

*- che dagli incontri fra il C.T.U. ed i consulenti tecnici di parte, sempre piu' orientati a chiarire e definire la questione, è emersa, anche fra le parti, la volonta' di transare in via amichevole la vertenza in oggetto sulla scorta di specifiche richieste, promosse dalla parte attrice (** **DATO OSCURATO****), come dettagliate nel verbale redatto dal C.T.U. in Porcari l'8 luglio 2008, qui omesse per brevita';*

- che non sussistono alterazioni morfologiche del terreno;

*- che risulta essere stato presentato da ** **DATO OSCURATO**** esposto denuncia alla procura della repubblica presso il Tribunale di Lucca in relazione ai fatti dagli stessi lamentati, di cui hanno assunto che parrebbe l'esistenza, contestata da ** **DATO OSCURATO****

Tutto cio' premesso con il presente atto:

*1. i signori ** **DATO OSCURATO****, a titolo di reciproca concessione:*

*- hanno acconsentito alla proprieta' ** **DATO OSCURATO****. il mantenimento in essere della scala ad una rampa seminterrata, a servizio del piano rialzato del corpo di fabbricata ubicato a sud dell'intero intervento, attualmente posta a distanza inferiore a quella prevista dagli strumenti urbanistici dal confine di proprieta' ** **DATO OSCURATO****, nonche' di ogni opera relativa compreso il muro che si eleva dal sottosuolo in aderenza alla scala stessa, opere sotto il profilo urbanistico regolari in quanto autorizzate dall'amministrazione competente;*

- nulla hanno opposto, prestandovi espresso consenso, al mantenimento del terreno riportato a riempimento nell'attuale stato;

*- hanno acconsentito alla societa' ** **DATO OSCURATO****. di mantenere le longarine oblique in profilato di acciaio, sottostanti il terrazzo del piano rialzato, lato est, del corpo di fabbrica posto piu' a nord dell'intervento;*

*- hanno rinunciato espressamente a spese legali interamente compensate, ad ogni iniziativa promossa e/o da promuovere nei confronti della societa' ** **DATO OSCURATO****, con rinuncia espressa, eventualmente da formalizzare con idonea formalita' richiesta da ** **DATO OSCURATO****, anche all'esposto querela presentato, precisato in premessa.*

*2. a sua volta la societa' ** **DATO OSCURATO****. suoi successori o aventi causa, a titolo di reciproca concessione:*

*- si è impegnata a non arrecare danno alle proprieta' ** **DATO OSCURATO****in dipendenza di percolamenti terrosi o smottamenti;*

*- ha concesso alla proprieta' confinante ** **DATO OSCURATO****, suoi successori od aventi causa (particella 1031 subb.1, 2 e 3 del foglio di mappa 5) e alla proprieta' ** **DATO OSCURATO****, loro successori od aventi causa (particella 995 subb.1, 2, 3 del medesimo foglio di mappa 5), la possibilita' di edificare strutture in muratura o di altro genere di materiale o tecnologia costruttiva, in ampliamento delle costruzioni e recinzioni attualmente esistenti, da erigersi a distanza inferiore dal confine in oggetto, in deroga a quella prevista dagli strumenti urbanistici del momento, purche' comunque nel rispetto delle distanze legali fra pareti finestrate come previsto dalla legge e mantenendo una distanza dal confine non inferiore a quella prevista dal codice civile, e comunque, in*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

caso di recinzioni, nel rispetto della normativa di cui al codice civile, ed in ogni caso sempre che' sia ottenuta previamente la necessaria autorizzazione amministrativa; il tutto ad eccezione di eventuale realizzazione di tettoie a copertura dei passi pedonali e carrabili, le quali potranno essere edificate sul confine di proprieta', sempre previo ottenimento della necessaria autorizzazione amministrativa;

*- ha versato alla opposta parte sottoscritta la somma di euro 6.000,00 (semila), che i signori ** **DATO OSCURATO****hanno dichiarato di aver ricevuto onde ne hanno rilasciato ampia quietanza.*

Tutte le parti per sé, successori ed aventi causa, si sono ritenute soddisfatte, senza nient'altro pretendere l'uno dall'altro in merito a quanto statuito.

*Il procedimento di a.t.p. in essere sara' fatto estinguere, su richiesta congiunta delle parti, con spese di ctp e legali a carico di ciascuna parte per i professionisti incaricati, e di ctu a carico integrale dei signori ** **DATO OSCURATO****. la signora ** **DATO OSCURATO****, coniuge del signor ** **DATO OSCURATO****, ha dichiarato, per quanto occorrer possa, di accettare tutto quanto sopra convenuto, rinunciando ad ogni eccezione al riguardo."*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare ad uso abitativo si presentava al momento del sopralluogo in medio stato di manutenzione, con esposizione ed affacci ad Est e Ovest.

Struttura in cemento armato, dispone di buone finiture interne, portoncino blindato di accesso da sostituire, infissi interni in legno con vetro camera e persiane esterne, pavimenti in grès porcellanato.

Dotato di impianto citofonico, impianto termico con termosifoni in alluminio e tubi in rame, dotato di termostato e allacciamento ai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.
Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca.

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 25 gennaio 2024, l'immobile risultava libero da persone, con presenza di alcuni arredi al suo interno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Attuale proprietario:

All'attuale proprietaria soc. ** ***DATO OSCURATO**** (Proprietà 1/1), pervenne la piena proprietà sul terreno identificato catastalmente nel Comune di Altopascio, Foglio 5, **particella 797** (oggi 1171), per atto di **Compravendita** ai rogiti Notaio Francesca De Santis di Lucca del 28/06/2005 n. 4416 di repertorio e 2907 di raccolta, trascritto a Lucca in data 19/07/2005 ai nn. reg. part. 8288 e reg. gen. 14703, da potere di ** ***DATO OSCURATO****.

Precedenti proprietari:

Alla sig.ra ** ***DATO OSCURATO****, la piena proprietà pervenne:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. I diritti di 6/12 per atto di compravendita ai rogiti Notaio Tolomei del 13/08/1979 rep. n. 4423 e racc. n. 774, trascritto a Lucca in data 30/08/1979 ai nn. reg. part. 6392 e reg. gen. 8006;

2. I diritti di 3/12 per Successione in morte del marito ** ***DATO OSCURATO******, deceduto in data 12/07/1996, trascritta a Lucca il 25/06/2001 ai nn. reg. part. 6300 e reg. gen. 9744, per legge con Accettazione tacita dell'eredità trascritta il 19/07/2005 ai nn. reg. part. 8289 e reg. gen. 14704;

3. I diritti di 3/12 per atto di Divisione con i sigg. ** ***DATO OSCURATO****, ai rogiti Notaio Andrea Ganelli di Torino del 11/05/2004 n. 1292 di repertorio, trascritto a Lucca in data 25/05/2004 ai nn. reg. part. 5754 e reg. gen. 9890.

Ai sigg. ** ***DATO OSCURATO**** la quota 1/12 ciascuno pervenne per Successione in morte di ** ***DATO OSCURATO****, deceduto in data 10/08/1998, trascritta a Lucca il 23/02/2002 ai nn. reg. part. 228 e reg. gen. 3153, con Accettazione tacita dell'eredità trascritta il 26/09/2023 ai nn. reg. part. 12106 e reg. gen. 16145.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **TRAS. 11169/2023 – Pignoramento** per atto esecutivo emesso dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca in data 11/07/2023 al n. 2773 di rep., trascritto a Lucca in data 25/08/2023 ai nn. reg. part. 11169 e reg. gen. 14875.

  A favore di ** ***DATO OSCURATO****
  Contro ** ***DATO OSCURATO****

  La formalità è riferita, tra l'altro, alla quota di 1/1 di Proprietà dei beni di cui al presente Lotto, identificati catastalmente nel Comune di Altopascio, foglio 5, mappale 1171, subb. 12 e 5.

  Formalità a carico della procedura.

Iscrizioni

- **ISCR. 645/2013 – Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze sez. di Empoli in data 24/01/2012 al n. 270 di rep., trascritto a Lucca in data 16/04/2013 ai nn. reg. part. 645 e reg. gen. 5438.
  Importo totale ipoteca € 15.000,00 di cui in linea capitale € 7.168,00.

  A favore di ** ***DATO OSCURATO****

  Contro ** ***DATO OSCURATO****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La formalità è riferita, tra l'altro, alla quota di 1/1 di Proprietà dei beni di cui al presente Lotto, identificati catastalmente nel Comune di Altopascio, foglio 5, mappale 1171, subb. 12 e 5.

Formalità a carico della procedura.

- **ISCR. 5129/2007 – Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto ai rogiti Notaio Giovanna Basile di Firenze del 09/10/2007 n. 19873 di rep. e 8721 di racc., trascritto a Lucca in data 15/07/2007 ai nn. reg. part. 5129 e reg. gen. 22076.
  Importo totale ipoteca € 1.700.000,00 di cui in linea capitale € 850.000,00.

  A favore di ** ***DATO OSCURATO*****

  Contro ** ***DATO OSCURATO*****.

  La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà del bene identificato catastalmente nel Comune di Altopascio, foglio 5, mappale 797 (oggi 1171).

  Formalità a carico della procedura.

  Successive annotazioni e comunicazioni:
  - ANN. reg. part. 1060 e reg. gen. 5429 del 24/03/2009 per Restrizione di beni (relativamente al sub. 10, bene di terzi);
  - ANN. reg. part. 378 e reg. gen. 1878 del 03/02/2010 per Riduzione di somma;
  - ANN. reg. part. 379 e reg. gen. 1879 del 03/02/2010 per Erogazione a Saldo;
  - ANN. reg. part. 380 e reg. gen. 1880 del 03/02/2010 per Frazionamento in quota;
  - ANN. reg. part. 3107 e reg. gen. 19467 del 22/12/2011 per Restrizione di beni (relativamente ai subb. 15 e 7 per 1/1, beni di terzi, ed ai subb. 1, 3 e 18, per i relativi diritti di comunanza);
  - Comunicazione n. 364 del 21/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligo avvenuta in data 30/12/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/02/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.lgs. 385/1993);
  - Comunicazione n. 365 del 21/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligo avvenuta in data 30/12/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/02/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.lgs. 385/1993).

  A seguito degli annotamenti di cui sopra l'ipoteca rimane attiva, tra l'altro, sui beni di cui ai Lotti 1, 2 e 3.

Oneri di cancellazione

Non è possibile preventivare gli oneri di cancellazione e/o restrizione dei beni ipotecati, perché gli importi di imposte e tasse dipendono dal prezzo di aggiudicazione dei beni.

NORMATIVA URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non è necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica poiché trattasi di beni immobili fabbricati.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 5 del 29/03/2011 divenuta efficace il 4/05/2011 con la pubblicazione sul BURT n. 18 e successive rettifiche e varianti, il complesso immobiliare comprensivo delle unità di cui alla presente procedura ricade in Zona B (Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria) ed è inserito nell'UTOE a prevalente carattere residenziale all'interno del limite del centro abitato del Comune di Altopascio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio di cui trattasi è di recente costruzione, edificato in ordine ai seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Altopascio:

- Concessione Onerosa n. 788/2004 prot. 27616 del 30/12/2004 intestata alla sig. ** ***DATO OSCURATO*****, per la "Costruzione di complesso edilizio per n. 2 u.i.u. commerciali, n. 2 direzionali e n. 6 residenziali";

- PdC Oneroso n. 629/2005 prot. 29003 del 25/11/2005 autorizzato in data 01/03/2006 a nome della soc. ** ***DATO OSCURATO*****per la "Costruzione di edificio pluriuso per n. 7 u.i.u. residenziali, n. 2 direzionali e n. 1 commerciale";

- Variante n. 351/2007 prot. 17482 del 03/08/2007 autorizzata in data 20/09/2007 per "l'esecuzione di opere edili per regolarizzare porzione di immobile pluriuso autorizzato con PC 629/05 realizzato in difformità alla norma vigente; Modifiche dimensionali, prospettiche ed interne a fabbricato in variante PC 629/05 per realizz. 4 u.i.u. residenziali, 1 u.i.u. commerciale e 2 direzionali";

- PdC n. 213/2008 (PRATICA ARCHIVIATA) prot. 12819 del 30/05/2008 a nome della soc. ** ***DATO OSCURATO*****per "Modifiche a fabbricato polivalente";

- Variante in Corso d'Opera n. 448/2008 prot. 24739 del 23/10/2008 al PdC 629/2005, a nome della soc. ** ***DATO OSCURATO*****per modifiche interne ed esterne riguardanti una diversa suddivisione delle unità immobiliari previste, piccole modifiche esterne che non incidono sulla sagoma dell'edificio.

- Attestazione di Abitabilità e Conformità delle opere realizzate con P.E. 448/08, prot. 26507 del 13/11/2008 a firma del tecnico professionista asseveratore.

Conformità Edilizia, Urbanistica ed Impianti

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi dell'unità abitativa rilevato in fase di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi già citati non risultano differenze significative nella distribuzione interna degli ambienti, fatta eccezione per la mancata realizzazione di una paretina divisoria tra l'ingresso e il soggiorno, prevista nell'ultimo permesso autorizzato.

Le misure dei locali risultano in tolleranza rispetto a quanto autorizzato.

Anche i posti auto risultano conformi a quanto autorizzato.

Quanto ai prospetti, non vi sono modifiche sui quattro prospetti principali rispetto a quanto autorizzato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura ed onere alla regolarizzazione procedendo alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire la procedura di sanatoria o fiscalizzazione in base alle vigenti normative.

Dei relativi oneri è stato tenuto conto nella valutazione per comparazione delle caratteristiche tra il soggetto di stima ed i beni comparabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato rintracciato alcun Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto sanitario e predisposizione per climatizzazione.
- È presente, in allegato all'Attestazione di Abitabilità, una dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, relativa alla *"realizzazione impianto elettrico locale appartamento 4*".
- Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità relative agli impianti idrico e termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Vincoli

Si rimanda a quanto meglio descritto al capitolo "Servitù, censo, livello, usi civici".

Oneri condominiali

Trattasi di complesso immobiliare a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale, per il quale non è stato costituito un Condominio. I titolari delle singole unità gestiscono autonomamente i propri beni nonché le parti comuni, non essendo ancora incaricato alcun Amministratore.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: Non preventivabile

Totale spese per l'anno in corso e precedente: Non preventivabile

Importo spese straordinarie già deliberate: Non preventivabile

Si precisa che al momento del sopralluogo è stato riscontrato il mancato funzionamento del cancello automatico di accesso ai posti auto sul retro al piano seminterrato, nonché il mancato funzionamento dell'impianto ascensore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via delle Cerbaie n. 5/1, piano Primo, corredato da posti auto al Piano Seminterrato.

DESCRIZIONE

Diritti di 1/1 di Proprietà su **unità immobiliare residenziale per appartamento a civile abitazione** posto al piano al piano primo, corredato da **una unità per totali n. 2 posti auto** al piano seminterrato, in edificio condominiale a destinazione mista direzionale commerciale e residenziale di maggior mole elevato a tre piani compreso il seminterrato, il terreno (rialzato) ed il primo.

Composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere, oltre a due balconi di cui uno con accesso dal soggiorno e l'altro con accesso dagli spazi comuni condominiali antistanti l'ingresso.

Corredato da un'unità composta da n. 2 posti auto esclusivi coperti siti al piano seminterrato del medesimo fabbricato, nonché dai diritti di comunanza sui beni comuni condominiali catastalmente identificati dai subalterni 1, 3 e 18 del mappale 1171.

Al complesso immobiliare si accede dalla pubblica Via delle Cerbaie (ex Via del Callone), per mezzo di viale comune identificato dal subalterno 1 del mappale 1171, Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni da 5 a 10 e da 12 a 17.

All'unità per posti auto si accede per mezzo del predetto viale comune sub. 1 nonché da corridoio comune sub. 3, Bene Comune Non Censibile comune ai subb. da 5 a 9 ed al 16.

All'unità immobiliare abitativa si accede per mezzo di marciapiede, ascensore, scala comune, oltre a vano tecnico, comuni identificati dal sub. 18, Bene Comune Non Censibile comune ai subb. 12, 14, 15 e 17.

N.B.: L'accesso dalla Via delle Cerbaie avviene attraverso **i mappali 1032 e 815 del foglio 5, beni intestati a terzi,** che come risulta da **Attestazione allegata rilasciata dal Comune di Altopascio,** sono frutto di una procedura di esproprio, attualmente in corso di definizione, pertinente l'allargamento della pubblica via e pertanto "**sono da considerarsi di uso pubblico a tutti gli effetti.**"

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***** DATO OSCURATO***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** DATO OSCURATO***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità abitativa confina a Nord con i subalterni 18 e 15, ad Est con distacco sul subalterno 17, a Sud in parte con distacco sul subalterno 10 ed in parte con il subalterno 13, ad Ovest con distacco sui subalterni 3, 9 e 18; salvo se altri o meglio di fatto.

L'unità per posti auto confina a Nord con il subalterno 7, ad Est con il sottosuolo del mappale 1171, a Sud con il subalterno 5 e ad Ovest con il subalterno 3; salvo se altri o meglio di fatto.

L'area su cui insiste il fabbricato confina a Nord con i mappali 657 e 559, ad Est con i mappali 995 e 1031, a Sud con il mappale 1032 bene di terzi occupato di fatto dalla via pubblica delle Cerbaie (ex Via del Callone), ad Ovest con i mappali 735, 638 e 989; salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,70 mq	85,60 mq	1	85,60 mq	2,70 m	T
Balconi	21,00 mq	23,30 mq	0,25	5,83 mq	0,00 m	T
Posti auto coperti	24,50 mq	27,25 mq	0,3	8,17 mq	2,40 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**99,60 mq**		

Per la determinazione della Superficie Convenzionale si è adottato il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), cui sono stati applicati gli indici mercantili dettati dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM), eventualmente personalizzati in base alle particolari caratteristiche del bene di cui trattasi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che le superfici nette, ove riportate, sono state determinate applicando una riduzione percentuale alle superfici lorde rilevate, in considerazione e quantificazione delle murature presenti e dei loro spessori.

Trattandosi dei diritti di piena proprietà non risulta necessario esprimere un parere circa la comoda divisibilità del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Circa le intestazioni catastali delle unità oggetto della Procedura, risulta quanto di seguito riportato.

L'abitazione (mappale 1171 sub. 14) ed **i posti auto** annessi (mappale 1171 sub. 6) risultano intestati a:

- ***** DATO OSCURATO*****per la quota di 1/1 di proprietà, dal 24/10/2008 (data di costituzione delle stesse unità immobiliari).

L'area su cui sorge il fabbricato (mappale 1171) quale Ente Urbano è priva di intestazione catastale dal 26/09/2008.

In precedenza tale area (originario mappale 797) presentava una situazione degli intestati come di seguito:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2005 al 26/09/2008	***** DATO OSCURATO*****per la quota di 1/1 di proprietà	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 797, Qualità Seminativo arborato, Superficie mq 1140 Reddito dominicale € 8,24 Reddito agrario € 4,42
Dal 11/05/2004 al 28/06/2005	***** DATO OSCURATO*****per la quota di 3/12 di proprietà (*n.d.r. a sommare con i 9/12 già posseduti, complessivamente per l'intero*)	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 797 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 1140 Reddito dominicale € 8,24 Reddito agrario € 4,42
Dal 10/08/1998	***** DATO OSCURATO***** **(*n.d.r. Errati il cognome ed il c.f.*)** per la quota di 9/12 di proprietà fino al 28/06/2005 ***** DATO OSCURATO***** per la quota di 1/12 di proprietà fino al 11/05/2004 ***** DATO OSCURATO***** per la quota di 1/12 di proprietà fino al 11/05/2004 ***** DATO OSCURATO*****per la quota di 1/12 di proprietà fino al 11/05/2004	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 797 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 1140 Reddito dominicale € 8,24 Reddito agrario € 4,42

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

Le unità di cui al presente lotto ad uso ufficio e posti auto sono identificate nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Altopascio come segue:

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	Indirizzo
	5	1171	14		A3	6	5,5 vani	Totale: 92 mq Totale secluse aree scoperte: 85 mq	525,49 €	1	no	Via delle Cerbaie n. 5
	5	1171	6		C6	4	25 mq	28 mq	112,33 €	S1	no	Via delle Cerbaie n. 5

Relativamente a tutte le suddette unità i dati catastali sono derivanti da Variazione per Costituzione del 24/10/2008, Pratica n. LU0220898 in atti dal 24/10/2008 (n. 3518.1/2008).

L'area su cui sorge il fabbricato è identificata nel **Catasto Terreni** del medesimo Comune al Foglio 5, **Particella 1171**, ENTE URBANO di mq 1140, a Partita Speciale n. 1 e perciò esente da Rendita.

Derivante da Tipo Mappale del 26/09/2008 Pratica n. LU0200135 in atti dal 26/09/2008 (n. 200135.1/2008) a soppressione del **precedente identificativo mappale 797**, qualità Seminativo Arborato di classe 2, mq 1140, R.D. 8,24 € e R. A. 4,42 €, a sua volta derivante da Frazionamento n. 4801.F01/1979, in atti dal 20/05/1991.

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti non si evidenziano differenze rilevanti ai fini censuari.
L'Elaborato Planimetrico e l'Elenco Subalterni agli atti risultano corrispondenti allo stato dei luoghi involgente i beni di cui al presente lotto.
La sagoma rappresentata nell'Estratto di Mappa Catastale corrisponde alla situazione riscontrata al momento del sopralluogo.

Gli attuali dati catastali corrispondono a quanto indicato all'interno del Pignoramento e Trascrizione.

PRECISAZIONI

Niente da segnalare.

PATTI

Niente da segnalare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in buono stato conservativo, salvo il normale deperimento d'uso.

Fatta eccezione per la porta d'ingresso ed una finestra, forzate per consentire l'accesso.

PARTI COMUNI

Al complesso immobiliare si accede dalla pubblica Via delle Cerbaie (ex Via del Callone), per mezzo di viale comune identificato dal subalterno 1 del mappale 1171, Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni da 5 a 10 e da 12 a 17.

All'unità per posti auto si accede per mezzo del predetto viale comune sub. 1 nonché da corridoio comune sub. 3, Bene Comune Non Censibile comune ai subb. da 5 a 9 ed al 16.

All'unità immobiliare abitativa si accede per mezzo di marciapiede, ascensore, scala comune, oltre a vano tecnico, comuni identificati dal sub. 18, Bene Comune Non Censibile comune ai subb. 12, 14, 15 e 17.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti Notaio Giovanna Basile di Firenze del 28/01/2009 n. 20909 di rep. e 9553 di racc., trascritto a Lucca in data 09/02/2009 ai nn. reg. part. 1569 e reg. gen. 2476, nonché in pari data ai nn. reg. part. 1570 e reg. gen. 2477, si andava a stipulare la costituzione di diritti reali a titolo oneroso e più precisamente la reciproca **Servitù di Distanza** a favore e contro la società esecutata ed i sigg. ***** DATO OSCURATO*****

.

il tutto come meglio descritto all'interno della sezione d della nota di trascrizione che di seguito si riporta integralmente:

"Premesso:

*- che il signor ** **DATO OSCURATO****è proprietario degli immobili posti in Altopascio (LU), via delle Cerbaie, rappresentati al catasto dei fabbricati di detto comune nel foglio di mappa 5, dalle particelle 1031 sub.1; 1031 sub.2 (per il fabbricato); 1031 sub.3 (resede pertinenziale) ed al catasto terreni del medesimo comune, sempre nel foglio 5, particella 1032 della superficie catastale di mq. 239 (area destinata a marciapiede e sede viaria esistente in loco);*

*- che i signori ** **DATO OSCURATO**** sono proprietari pro-indiviso degli immobili posti in Altopascio (LU), via delle Cerbaie, rappresentati al catasto dei fabbricati di detto comune nel foglio di mappa 5,*

dalle particelle 995 sub.1; 995 sub.2 (per il fabbricato); 995 sub. 3 (resede pertinenziale);

*- che la societa' ** **DATO OSCURATO****è proprietaria dell'appezzamento di terreno posto in Altopascio (LU), via delle Cerbaie, piu' precisamente a confine per tutto il lato est con le proprieta' suddette (** **DATO OSCURATO****), rappresentato al catasto terreni di detto comune nel foglio di mappa 5, dalla particella 797, con la superficie catastale di metri quadrati 1140*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*- che sopra il suddetto terreno, la medesima societa' ** **DATO OSCURATO****. ha proceduto alla costruzione, ultimata, di un fabbricato civile a destinazione promiscua (residenziale/commerciale), composto da due corpi di fabbrica, uniti tra loro da scale esterne scoperte, il tutto in forza a permesso di costruire n.629/2005, rilasciato dal comune di Altopascio in data 2 marzo 2005 e successiva variante sostanziale al permesso di costruire n.351/2007, rilasciato dal comune di Altopascio in data 20 settembre 2007;*

- che detto fabbricato è ora censito al catasto fabbricati nel foglio di mappa 5, particelle 1171 subb.5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16; nel foglio di mappa 5 particelle 1171 subb.1, 2, 3, 4 (beni comuni non censibili);

*- che a seguito dei sopra citati interventi edificatori, la proprieta' confinante costituita dai signori ** **DATO OSCURATO****, di seguito piu' brevemente denominata ** **DATO OSCURATO**** ha ritenuto di essere stata danneggiata, a causa - a dire della stessa - del mancato rispetto delle distanze legali previste dagli strumenti urbanistici, oltre che per una dedotta alterazione della morfologia del terreno, dovuta ad un riempimento del piano di campagna esistente;*

*- che a tutela della proprieta' privata, la parte ** **DATO OSCURATO****ha promosso ricorso per accertamento tecnico preventivo (ex art. 696 c.p.c.) presso il Tribunale di Lucca, col quale è stato nominato un consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.);*

*- che la ** **DATO OSCURATO****costituendosi in tale procedimento, ha contestato la totale ed assoluta infondatezza delle deduzioni, contestazioni e richieste operate dai predetti ricorrenti;*

*- che dagli incontri fra il C.T.U. ed i consulenti tecnici di parte, sempre piu' orientati a chiarire e definire la questione, è emersa, anche fra le parti, la volonta' di transare in via amichevole la vertenza in oggetto sulla scorta di specifiche richieste, promosse dalla parte attrice (** **DATO OSCURATO****), come dettagliate nel verbale redatto dal C.T.U. in Porcari l'8 luglio 2008, qui omesse per brevita';*

- che non sussistono alterazioni morfologiche del terreno;

*- che risulta essere stato presentato da ** **DATO OSCURATO****esposto denuncia alla procura della repubblica presso il Tribunale di Lucca in relazione ai fatti dagli stessi lamentati, di cui hanno assunto che parrebbe l'esistenza, contestata da ** **DATO OSCURATO****

Tutto cio' premesso con il presente atto:

*1. i signori ** **DATO OSCURATO****, a titolo di reciproca concessione:*

*- hanno acconsentito alla proprieta' ** **DATO OSCURATO****il mantenimento in essere della scala ad una rampa seminterrata, a servizio del piano rialzato del corpo di fabbricata ubicato a sud dell'intero intervento, attualmente posta a distanza inferiore a quella prevista dagli strumenti urbanistici dal confine di proprieta' ** **DATO OSCURATO****, nonche' di ogni opera relativa compreso il muro che si eleva dal sottosuolo in aderenza alla scala stessa, opere sotto il profilo urbanistico regolari in quanto autorizzate dall'amministrazione competente;*

- nulla hanno opposto, prestandovi espresso consenso, al mantenimento del terreno riportato a riempimento nell'attuale stato;

*- hanno acconsentito alla societa' ** **DATO OSCURATO****. di mantenere le longarine oblique in profilato di acciaio, sottostanti il terrazzo del piano rialzato, lato est, del corpo di fabbrica posto piu' a nord dell'intervento;*

*- hanno rinunciato espressamente a spese legali interamente compensate, ad ogni iniziativa promossa e/o da promuovere nei confronti della societa' ** **DATO OSCURATO****, con rinuncia espressa, eventualmente da formalizzare con idonea formalita' richiesta da ** **DATO OSCURATO****, anche all'esposto querela presentato, precisato in premessa.*

2. a sua volta la societa' M.B. GRUOP s.r.l. suoi successori o aventi causa, a titolo di reciproca concessione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*- si è impegnata a non arrecare danno alle proprieta' ** **DATO OSCURATO****in dipendenza di percolamenti terrosi o smottamenti;*

*- ha concesso alla proprieta' confinante ** **DATO OSCURATO****, suoi successori od aventi causa (particella 1031 subb.1, 2 e 3 del foglio di mappa 5) e alla proprieta' ** **DATO OSCURATO****, loro successori od aventi causa (particella 995 subb.1, 2, 3 del medesimo foglio di mappa 5), la possibilita' di edificare strutture in muratura o di altro genere di materiale o tecnologia costruttiva, in ampliamento delle costruzioni e recinzioni attualmente esistenti, da erigersi a distanza inferiore dal confine in oggetto, in deroga a quella prevista dagli strumenti urbanistici del momento, purche' comunque nel rispetto delle distanze legali fra pareti finestrate come previsto dalla legge e mantenendo una distanza dal confine non inferiore a quella prevista dal codice civile, e comunque, in caso di recinzioni, nel rispetto della normativa di cui al codice civile, ed in ogni caso sempre che' sia ottenuta previamente la necessaria autorizzazione amministrativa; il tutto ad eccezione di eventuale realizzazione di tettoie a copertura dei passi pedonali e carrabili, le quali potranno essere edificate sul confine di proprieta', sempre previo ottenimento della necessaria autorizzazione amministrativa;*

*- ha versato alla opposta parte sottoscritta la somma di euro 6.000,00 (semila), che i signori ** **DATO OSCURATO****hanno dichiarato di aver ricevuto onde ne hanno rilasciato ampia quietanza.*

Tutte le parti per sé, successori ed aventi causa, si sono ritenute soddisfatte, senza nient'altro pretendere l'uno dall'altro in merito a quanto statuito.

*Il procedimento di a.t.p. in essere sara' fatto estinguere, su richiesta congiunta delle parti, con spese di ctp e legali a carico di ciascuna parte per i professionisti incaricati, e di ctu a carico integrale dei signori ** **DATO OSCURATO****. la signora ** **DATO OSCURATO****, coniuge del signor ** **DATO OSCURATO****, ha dichiarato, per quanto occorrer possa, di accettare tutto quanto sopra convenuto, rinunciando ad ogni eccezione al riguardo."*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare ad uso abitativo si presentava al momento del sopralluogo in pessimo stato di manutenzione, con esposizione ed affacci ad Est e Ovest.

Struttura in cemento armato, dispone di buone finiture interne, portoncino blindato di accesso da sostituire, così come una finestra, infissi interni in legno con vetro camera e persiane esterne, pavimenti in grès porcellanato.

Dotato di impianto citofonico, impianto termico con termosifoni in alluminio e tubi in rame, dotato di termostato e allacciamento ai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

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

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca.

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 25 gennaio 2024, l'immobile risultava libero da persone, con presenza di alcuni arredi al suo interno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZE VENTENNALI

Attuale proprietario:

All'attuale proprietaria soc. ** ***DATO OSCURATO*** (Proprietà 1/1), pervenne la piena proprietà sul terreno identificato catastalmente nel Comune di Altopascio, Foglio 5, **particella 797** (oggi 1171), per atto di **Compravendita** ai rogiti Notaio Francesca De Santis di Lucca del 28/06/2005 n. 4416 di repertorio e 2907 di raccolta, trascritto a Lucca in data 19/07/2005 ai nn. reg. part. 8288 e reg. gen. 14703, da potere di ** ***DATO OSCURATO***.

Precedenti proprietari:

Alla sig.ra ** ***DATO OSCURATO***, la piena proprietà pervenne:

1. I diritti di 6/12 per atto di compravendita ai rogiti Notaio Tolomei del 13/08/1979 rep. n. 4423 e racc. n. 774, trascritto a Lucca in data 30/08/1979 ai nn. reg. part. 6392 e reg. gen. 8006;

2. I diritti di 3/12 per Successione in morte del marito ** ***DATO OSCURATO***, deceduto in data 12/07/1996, trascritta a Lucca il 25/06/2001 ai nn. reg. part. 6300 e reg. gen. 9744, per legge con Accettazione tacita dell'eredità trascritta il 19/07/2005 ai nn. reg. part. 8289 e reg. gen. 14704;

3. I diritti di 3/12 per atto di Divisione con i sigg. ** ***DATO OSCURATO***, ai rogiti Notaio Andrea Ganelli di Torino del 11/05/2004 n. 1292 di repertorio, trascritto a Lucca in data 25/05/2004 ai nn. reg. part. 5754 e reg. gen. 9890.

Ai sigg. ** ***DATO OSCURATO***la quota 1/12 ciascuno pervenne per Successione in morte di ** ***DATO OSCURATO***, deceduto in data 10/08/1998, trascritta a Lucca il 23/02/2002 ai nn. reg. part. 228 e reg. gen. 3153, con Accettazione tacita dell'eredità trascritta il 26/09/2023 ai nn. reg. part. 12106 e reg. gen. 16145.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **TRAS. 11169/2023 – Pignoramento** per atto esecutivo emesso dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca in data 11/07/2023 al n. 2773 di rep., trascritto a Lucca in data 25/08/2023 ai nn. reg. part. 11169 e reg. gen. 14875.

  A favore di ** ***DATO OSCURATO***
  Contro ** ***DATO OSCURATO***

  La formalità è riferita, tra l'altro, alla quota di 1/1 di Proprietà dei beni di cui al presente Lotto, identificati catastalmente nel Comune di Altopascio, foglio 5, mappale 1171, subb. 14 e 6.

  Formalità a carico della procedura.

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **ISCR. 645/2013 – Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze sez. di Empoli in data 24/01/2012 al n. 270 di rep., trascritto a Lucca in data 16/04/2013 ai nn. reg. part. 645 e reg. gen. 5438.
  Importo totale ipoteca € 15.000,00 di cui in linea capitale € 7.168,00.

  A favore di ** ***DATO OSCURATO*****

  Contro ** ***DATO OSCURATO*****

  La formalità è riferita, tra l'altro, alla quota di 1/1 di Proprietà dei beni di cui al presente Lotto, identificati catastalmente nel Comune di Altopascio, foglio 5, mappale 1171, subb. 14 e 6.

  Formalità a carico della procedura.

- **ISCR. 5129/2007 – Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto ai rogiti Notaio Giovanna Basile di Firenze del 09/10/2007 n. 19873 di rep. e 8721 di racc., trascritto a Lucca in data 15/07/2007 ai nn. reg. part. 5129 e reg. gen. 22076.
  Importo totale ipoteca € 1.700.000,00 di cui in linea capitale € 850.000,00.

  A favore di ** ***DATO OSCURATO*****

  Contro ** ***DATO OSCURATO*****

  La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà del bene identificato catastalmente nel Comune di Altopascio, foglio 5, mappale 797 (oggi 1171).

  Formalità a carico della procedura.

  Successive annotazioni e comunicazioni:
  - ANN. reg. part. 1060 e reg. gen. 5429 del 24/03/2009 per Restrizione di beni (relativamente al sub. 10, bene di terzi);
  - ANN. reg. part. 378 e reg. gen. 1878 del 03/02/2010 per Riduzione di somma;
  - ANN. reg. part. 379 e reg. gen. 1879 del 03/02/2010 per Erogazione a Saldo;
  - ANN. reg. part. 380 e reg. gen. 1880 del 03/02/2010 per Frazionamento in quota;
  - ANN. reg. part. 3107 e reg. gen. 19467 del 22/12/2011 per Restrizione di beni (relativamente ai subb. 15 e 7 per 1/1, beni di terzi, ed ai subb. 1, 3 e 18, per i relativi diritti di comunanza);
  - Comunicazione n. 364 del 21/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligo avvenuta in data 30/12/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/02/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.lgs. 385/1993);
  - Comunicazione n. 365 del 21/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligo avvenuta in data 30/12/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/02/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.lgs. 385/1993).

  A seguito degli annotamenti di cui sopra l'ipoteca rimane attiva, tra l'altro, sui beni di cui ai Lotti 1, 2 e 3.

Oneri di cancellazione

Non è possibile preventivare gli oneri di cancellazione e/o restrizione dei beni ipotecati, perché gli importi di imposte e tasse dipendono dal prezzo di aggiudicazione dei beni.

NORMATIVA URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non è necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica poiché trattasi di beni immobili fabbricati.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C. n. 5 del 29/03/2011 divenuta efficace il 4/05/2011 con la pubblicazione sul BURT n. 18 e successive rettifiche e varianti, il complesso immobiliare comprensivo delle unità di cui alla presente procedura ricade in Zona B (Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria) ed è inserito nell'UTOE a prevalente carattere residenziale all'interno del limite del centro abitato del Comune di Altopascio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio di cui trattasi è di recente costruzione, edificato in ordine ai seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Altopascio:

- Concessione Onerosa n. 788/2004 prot. 27616 del 30/12/2004 intestata alla sig. ** ***DATO OSCURATO***, per la "Costruzione di complesso edilizio per n. 2 u.i.u. commerciali, n. 2 direzionali e n. 6 residenziali";

- PdC Oneroso n. 629/2005 prot. 29003 del 25/11/2005 autorizzato in data 01/03/2006 a nome della soc. ** ***DATO OSCURATO***per la "Costruzione di edificio pluriuso per n. 7 u.i.u. residenziali, n. 2 direzionali e n. 1 commerciale";

- Variante n. 351/2007 prot. 17482 del 03/08/2007 autorizzata in data 20/09/2007 per "l'esecuzione di opere edili per regolarizzare porzione di immobile pluriuso autorizzato con PC 629/05 realizzato in difformità alla norma vigente; Modifiche dimensionali, prospettiche ed interne a fabbricato in variante PC 629/05 per realizz. 4 u.i.u. residenziali, 1 u.i.u. commerciale e 2 direzionali";

- PdC n. 213/2008 (PRATICA ARCHIVIATA) prot. 12819 del 30/05/2008 a nome della soc. ** ***DATO OSCURATO***per "Modifiche a fabbricato polivalente";

- Variante in Corso d'Opera n. 448/2008 prot. 24739 del 23/10/2008 al PdC 629/2005, a nome della soc. ** ***DATO OSCURATO***. per modifiche interne ed esterne riguardanti una diversa suddivisione delle unità immobiliari previste, piccole modifiche esterne che non incidono sulla sagoma dell'edificio.

- Attestazione di Abitabilità e Conformità delle opere realizzate con P.E. 448/08, prot. 26507 del 13/11/2008 a firma del tecnico professionista asseveratore.

Conformità Edilizia, Urbanistica ed Impianti

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi dell'unità abitativa rilevato in fase di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi già citati non risultano differenze significative nella distribuzione interna degli ambienti, fatta eccezione per la mancata realizzazione di una paretina divisoria tra l'ingresso e il soggiorno, prevista nell'ultimo permesso autorizzato.

Le misure dei locali risultano in tolleranza rispetto a quanto autorizzato.

Anche i posti auto risultano conformi a quanto autorizzato.

Quanto ai prospetti, non vi sono modifiche sui quattro prospetti principali rispetto a quanto autorizzato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura ed onere alla regolarizzazione procedendo alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire la procedura di sanatoria o fiscalizzazione in base alle vigenti normative.

Dei relativi oneri è stato tenuto conto nella valutazione per comparazione delle caratteristiche tra il soggetto di stima ed i beni comparabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato rintracciato alcun Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto sanitario e predisposizione per climatizzazione.
- È presente, in allegato all'Attestazione di Abitabilità, una dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, relativa alla *"realizzazione impianto elettrico locale appartamento 4*".
- Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità relative agli impianti idrico e termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Vincoli

Si rimanda a quanto meglio descritto al capitolo "Servitù, censo, livello, usi civici".

Oneri condominiali

Trattasi di complesso immobiliare a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale, per il quale non è stato costituito un Condominio. I titolari delle singole unità gestiscono autonomamente i propri beni nonché le parti comuni, non essendo ancora incaricato alcun Amministratore.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: Non preventivabile

Totale spese per l'anno in corso e precedente: Non preventivabile

Importo spese straordinarie già deliberate: Non preventivabile

Si precisa che al momento del sopralluogo è stato riscontrato il mancato funzionamento del cancello automatico di accesso ai posti auto sul retro al piano seminterrato, nonché il mancato funzionamento dell'impianto ascensore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'incarico è stato svolto con la migliore pratica; eventuali assunzioni che si siano rese necessarie all'assolvimento dell'incarico sono state considerate secondo il principio dell'ordinarietà per la zona in esame.

Il presente rapporto di valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data di stima e, in quanto valore medio storico ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale. Esso, infatti, stabilisce che:

"il valore di stima dipende ed è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione. Ogni valutazione ha infatti origine da un proprio movente o da una esigenza pratica. Essa sarà sviluppata e determinata tenendo conto dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione".

Il caso oggetto del presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato del soggetto. Valore che si riferisce al punto di incontro tra domanda ed offerta in un libero mercato relativo alle compravendite immobiliari.

A tale valore verrà poi applicata una decurtazione in misura del 20% sul valore per la mancata garanzia per i vizi occulti dovuta alla vendita forzata.

Il criterio sopra esposto è conseguenza dell'incarico ricevuto.

CRITERI ESTIMATIVI

Gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS, EVS, RICS) definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato che nella sostanza risulta "... l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta per ciascuna tipologia di immobile si andrà ad adottare, tra le seguenti, la metodica opportuna al caso di specie:

- Confronto di mercato e specificatamente il market comparison approach (MCA) che consiste nella comparazione tra il bene oggetto di valutazione con comparabili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, mediante aggiustamenti del prezzo in funzione delle diverse consistenze delle caratteristiche immobiliari prese in esame per il relativo prezzo marginale. La metodologia consente, attraverso l'individuazione del segmento di mercato, dei comparabili e relativi micro-dati, di individuare con precisione le variabili che caratterizzano lo specifico mercato immobiliare (domanda/offerta, ciclo immobiliare, tipologia mercato immobiliare, prezzi, ecc.) e mediante gli aggiustamenti determinati dalle differenze delle consistenze delle caratteristiche immobiliare prese in esame per il relativo prezzo marginale, per stimare il valore di mercato.

- Il metodo della Capitalizzazione Finanziaria applica il calcolo finanziario per convertire la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel valore di mercato, inteso come valore attuale, attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio considera la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale. Questo metodo mira a rappresentare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello della rivendita finale, quando si può generare un guadagno o una perdita in conto capitale. Il flusso di cassa dell'investimento immobiliare considera anche le variazioni dei livelli di mercato, di eventuali altre entrate e delle spese di esercizio. La rivendita è spesso una parte notevole del ritorno complessivo di un investimento immobiliare e per alcuni investimenti costituisce l'unico ritorno aumentandone il rischio; ai fini della ricerca del saggio di capitalizzazione è necessario considerare ora per allora i cambiamenti nelle aspettative di mercato, ossia ciò che accadrà dell'investimento originario, il probabile valore di mercato finale è stimato alla luce delle attese degli investitori nel segmento di mercato dell'immobile da stimare.

- Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato, o del suo valore di trasformazione. Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.). Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

Ciò premesso si è ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Altopascio (LU) - Via delle Cerbaie n. 5/3, piani Terra (rialzato) e Primo, corredato da posti auto al Piano Seminterrato.

Diritti di 1/1 di Proprietà su **unità immobiliare direzionale ad uso ufficio** posto al piano terreno e primo, corredato da **due unità per totali n. 4 posti auto** al piano seminterrato, in edificio condominiale a destinazione mista direzionale commerciale e residenziale di maggior mole elevato a tre piani compreso il seminterrato, il terreno (rialzato) ed il primo.

Composto da accesso al piano terreno rialzato in vano scala esterno di uso esclusivo, doppio ingresso, corridoio, 4 locali ad uffici, un ripostiglio, antibagno e bagno.

Corredato da un'unità composta da n. 2 posti auto esclusivi scoperti e un'unità composta da ulteriori 2 posti auto coperti, siti al piano seminterrato del medesimo fabbricato, nonché dai diritti di comunanza sui beni comuni condominiali catastalmente identificati dai subalterni 1 e 3 del mappale 1171.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	Indirizzo
	5	1171	13		A10	1	4,5 vani	Totale: 126 mq	1.429,29 €	T-1	no	Via delle Cerbaie n. 5
	5	1171	8		C6	4	25 mq	28 mq	112,33 €	S1	no	Via delle Cerbaie n. 5
	5	1171	9		C6	1	48 mq	26 mq	133,87 €	S1	no	Via delle Cerbaie n. 5

ACCERTAMENTI

Ai fini del presente mandato, sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- Accesso agli immobili;
- Accesso all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Lucca - Servizi Catastali;
- Accesso all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Lucca - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Accesso agli uffici del Comune di Altopascio per verifiche Urbanistiche ed Edilizie;
- Indagini di mercato presso fonti statistiche di informazione del mercato immobiliare quali Agenzia delle Entrate – OMI e società di primario rilievo;
- Indagini di mercato presso i servizi di conservatoria immobiliare per la ricerca di compravendite realmente perfezionate, relative a beni immobili comparabili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

METODICA ESTIMATIVA

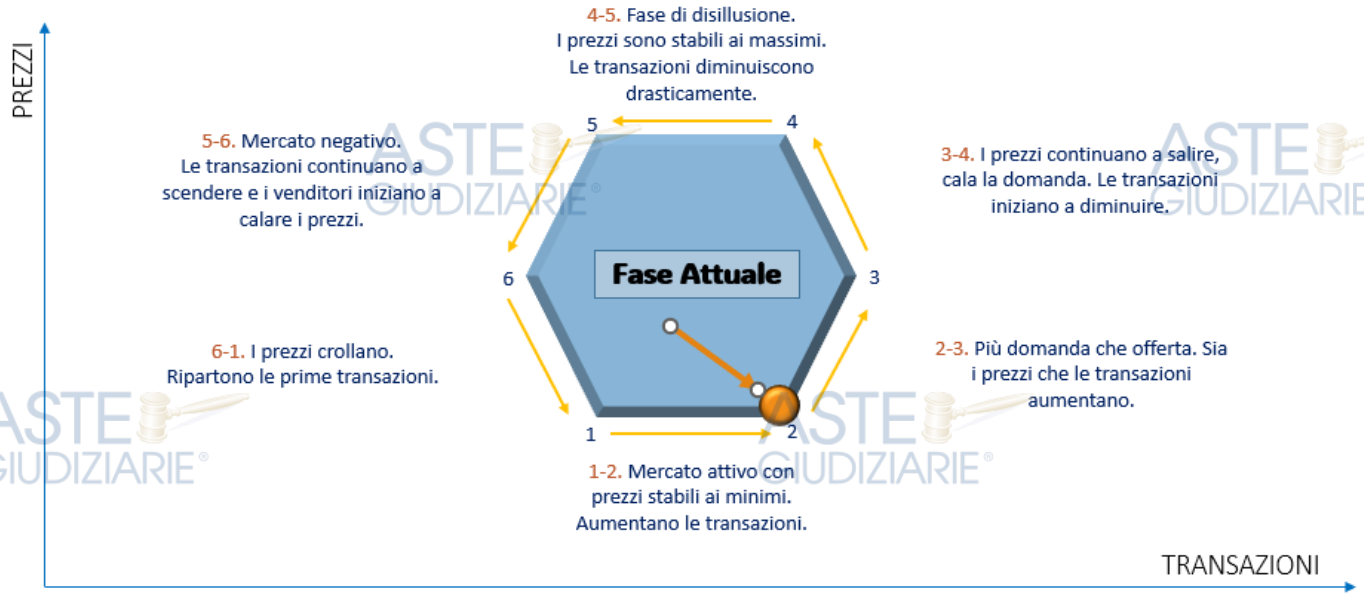
Per quanto attiene gli immobili della presente valutazione immobiliare **è stato adottato il metodo comparativo MCA**, con compravendite realmente effettuate, combinato, ove possibile, con il Sistema di Stima, per la ponderazione delle caratteristiche qualitative applicate.

INDAGINE DI MERCATO

L'analisi di mercato è finalizzata a rilevare l'andamento della domanda e dell'offerta per un determinato immobile posto all'interno del rispettivo segmento di mercato. L'analisi stessa deve tener conto del contesto insediativo, della presenza di servizi, di infrastrutture, di fonti inquinanti, della viabilità e accessibilità, ecc. .

Il mercato immobiliare presenta andamenti ciclici che comprendono una fase di espansione ed una di contrazione, una di recesso ed una di recupero. Al riguardo si riporta un grafico nel quale si indica, a parere della sottoscritta, la fase di mercato attuale.

Modello dell'Esagono



COMPARABILI

La ricerca dei comparabili da utilizzare per i calcoli estimativi di cui al presente rapporto di valutazione è stata effettuata in via primaria mediante la consultazione degli atti presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II. di Lucca, incrociando i dati al fine di accertare il prezzo pagato per immobili simili nelle vicinanze, che la sottoscritta ha giudicato comparabili a quelli in esame.

Nella fattispecie è stata rintracciata una compravendita ed analizzato il relativo titolo pubblicato in Conservatoria.

Di seguito sono riportati gli estremi dell'atto notarile dal quale sono stati desunti i dati del comparabile utilizzato al fine della valutazione, ricadente nel medesimo segmento di mercato del soggetto di valutazione, ovvero avente i medesimi parametri economico – estimativi, ai quali sono state analiticamente applicate alcune correzioni finalizzate al raggiungimento del più probabile valore di mercato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comparabile A

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Roberto Centoni di Altopascio del 23/12/2021 rep. 229 e racc. 1793, trascritto a Lucca in data 31/12/2021 ai nn. reg. part. 17606 e reg. gen. 23893.

Sono stati assunti i seguenti indici mercantili per la determinazione delle superfici (su base del Sistema Italiano di Misurazione S.I.M. personalizzato) e quindi dei prezzi marginali delle caratteristiche analizzate:

- Indice mercantile Sup. Principali 1,00
- Indice mercantile Sup. Balconi 0,25
- Indice mercantile Sup. Cantine 0,50
- Indice mercantile Sup. Posti auto coperti 0,30
- Indice mercantile Sup. Posti auto scoperti 0,25
- Indice mercantile Sup. Accessori Esterni 0,25

Quanto agli indici per le caratteristiche diverse dalla superficie:

- Saggio annuo di variazione dei prezzi degli immobili

  calcolato in base ai dati statistici rilevati -1,06 %
- Servizi igienici [n]
- Stato di manutenzione (suddiviso in minimo-medio-massimo) [1-3]
- Situazione Edilizia/Urbanistica/Tecnico-Amministrativa [1-6]
- Impianti [1-3]

Considerando quanto sopra si procede alla valutazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		
caratteristica		**incidenza unitaria**
VANI *(VAN)* Costo unitario (n)		**€ 0,00**
SERVIZI IGIENICI *(SER)*	- Costo di ricostruzione	**€ 10.000,00**
	- vetusta	**10**
	- durata	**35**
IMPIANTO CONDOMINIALE (IPC)	- Costo di ricostruzione	**€ 0,00**
	- vetusta	**0**
	- durata	**0**
LIVELLO DI PIANO *(LIV)* valori (n) (con ascensore segno "+" senza segno "-")		**1,00%**
MANUTENZIONE *(MAN)* scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	*Variazione Minimo (1)– Medio (2)*	**€ 15.000,00**
	Variazione Medio (2)– Massimo (3)	**€ 30.000,00**
SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA *(TEC)* Conformità urb/edil, catasto, scarichi, ecc. (1-6)		**€ 12.000,00**
IMPIANTI *(IMP)* scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	*Variazione Minimo (1) – Medio (2)*	**€ 20.000,00**
	Variazione Medio (2)–Massimo (3)	**€ 10.000,00**

CRITERIO MISURAZIONE SUPERFICI	
riferimento normativo:	SEL (superficie Esterna Lorda)
modalità' rilievo soggetto:	rilievo tramite elaborato grafico catastale
modalità' rilievo comparabili:	rilievo tramite elaborato grafico catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SOGGETTO
Estremi contratto	*Atto di Vendita ai rogiti Notaio Roberto Centoni di Altopascio del 23/12/2021 rep. 229 e racc. 1793, trascritto a Lucca in data 31/12/2021 ai nn. reg. part. 17606 e reg. gen. 23893.*			**Lotto 1 Mapp 1171 Subb. 13, 8 e 9 Direzionale**
Prezzo (PRZ)	€ 110.000,00			**?**
Data (DAT) mesi	29			0

SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale *(SUP)*	97,30	97,30		0,00		0,00	120,00	120,00
Sup. Lavorazione/servizi *(LAV)*	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte *(RID)*	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Portici *(POR)*	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi *(TER)*	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. *(LSE)*	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto *(BOX)*	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. *(PAC)*	11,80	3,54		0,00		0,00	28,00	8,40
Sup. Posto Auto Scop. *(PAS)*	0,00	0,00		0,00		0,00	25,00	6,25
Sup. Balconi *(BAL)*	3,90	1,95		0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine *(CAN)*	6,70	3,35		0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Verande *(VER)*	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati *(PER)*	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Non Coll. *(AES)*	8,10	2,03		0,00		0,00	20,00	5,00
Sup. Accessori *(ACC)*	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		**108,17**		**0,00**		**0,00**		**139,65**

RESEDI ESLUSIVE	REALE	REALE	REALE	REALE
Sup. Resedi Esclusive *(RES)*				

DATI CONDOMINIALI	REALE	REALE	REALE	REALE
Sup. Est. Condom. *(SEC) (mq)*				
Quota Millesimale *(QMI) (‰)*				

Quota Mill. Media *(QMM) (‰)*	0,00	

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani *(VAN)* (n)				
Servizi *(SER)* (n)	1			1
Impianto Condominiale (IPC)				
Livello piano *(LIV)* (n)	0			1
Manutenzione *(MAN)* (1-3)	1			2
Situazione Edilizia *(EDL)* (1-6)	5			3
Impianti *(IMP)* (1-3)	2			2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO

TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	*Superficie principale e secondaria*
SECONDO	*Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota millesimale*
TERZO	*Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)*
QUARTO	*Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)*
QUINTO	*Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia condominiale*
SESTO	*Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)*

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL : ***PRIMO TEOREMA DEI PREZZI***

Superficie Principale	***P(1) =***	*PREZZO COMPARABILE* / *SUPERFICIE COMMERCIALE* *x Rapp. Posizione*
Superficie Secondaria	***P(i) =***	*P(1) x Rapporto Mercantile*
Superficie Esterna	***P(e) =***	//////////
Superficie Condominiale	***P(c) =***	//////////

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO

Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione? **1**

Teorema/Immobili	*COMPARABILE "A"*	*COMPARABILE "B"*	*COMPARABILE "C"*	**Prezzo medio minimo €/mq:**	€ 1.016,96
PRIMO TEOREMA DEI PREZZI	€ 1.016,96	€ 0,00	€ 0,00		

rapporto di posizione calcolato				----	**SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE**	**1,00**
PPM/Immobili	*COMPARABILE "A"*	*COMPARABILE "B"*	*COMPARABILE "C"*	**Prezzo medio €/mq:**	€ 0,00	
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00			

PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO	**€ 1.016,96**	***COME PREZZO MEDIO MINIMO***

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	*Prezzo Medio Minimo / Costo*	*Indice Mercantile / formula*	*Prezzi Marginali* COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p*(DAT) €/mesi*		P * s/12	-€ 97,17	€ 0,00	€ 0,00
p*(SUP) €/mq*	€ 1.016,96	1,00	€ 1.016,96	€ 0,00	€ 0,00
p*(LAV) €/mq*	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p*(RID) €/mq*	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p*(POR) €/mq*	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p*(TER) €/mq*	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p*(LSE) €/mq*	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p*(BOX) €/mq*	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p*(PAC) €/mq*	€ 1.016,96	0,30	€ 305,09	€ 0,00	€ 0,00
p*(PAS) €/mq*	€ 1.016,96	0,25	€ 254,24	€ 0,00	€ 0,00
p*(BAL) €/mq*	€ 1.016,96	0,50	€ 508,48	€ 0,00	€ 0,00
p*(CAN) €/mq*	€ 1.016,96	0,50	€ 508,48	€ 0,00	€ 0,00
p*(VER) €/mq*	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p*(PER) €/mq*	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p*(AES) €/mq*	€ 1.016,96	0,25	€ 254,24	€ 0,00	€ 0,00
p*(ACC) €/mq*	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p*(RES) €/mq*	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p*(SEC) €/mq*	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p*(VAN) €/n*	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p*(SER) €/n*	€ 10.000,00	*C x (1 - t/n)*	€ 7.142,86	€ 0,00	€ 0,00
p(IPC) €/n	€ 0,00	*Cx(1 – t/n)x(QMM)*	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p*(LIV) €/n*	*Se SOGGETTO >= COMPARABILE*	*P * L*	€ 1.100,00	€ 0,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO < COMPARABILE	*P * L/(1+L)*	€ 1.089,11	€ 0,00	€ 0,00
p*(MAN) €/n*		(1-2)	€ 15.000,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 30.000,00	€ 0,00	€ 0,00
p*(EDL) €/n*		(1-6)	€ 12.000,00	€ 0,00	€ 0,00
p*(IMP) €/n*		(1-2)	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 10.000,00	€ 0,00	€ 0,00
p*(CLE) €/n*		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p*(CSI) €/n*		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI				
CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	
Prezzo	€ 110.000,00	€ 0,00	€ 0,00	
Data	€ 2.817,83	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Principale	€ 23.085,10	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Altezze Ridotte	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Terrazzi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Posto Auto Coperto	€ 4.942,45	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Posto Auto Scoperto	€ 6.356,03	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Balconi	-€ 1.983,08	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Cantine	-€ 3.406,83	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 3.025,47	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Servizi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Livello di piano	€ 1.100,00	€ 0,00	€ 0,00	
Manutenzione	€ 15.000,00	€ 0,00	€ 0,00	
Situazione Edilizia	-€ 24.000,00	€ 0,00	€ 0,00	
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
SOMMATORIA	€ 136.936,97	€ 0,00	€ 0,00	PREZZI DEI COMPARABILI "CORRETTI"

RICONCILIAZIONE

D%=	Prezzo corretto (max) – Prezzo corretto (min) / Prezzo corretto (min)	X 100

Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	0,00%	<	5% (DIVERGENZA MAX)	VERIFICA SUPERATA

	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	SI	SI	SI

	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)			

MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI	€ 136.936,97
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE	€ 137.000,00

Più probabile valore di mercato:

in cifra tonda, a corpo e non a misura **€ 137.000,00 (diconsi euro centotrentasette/00).**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
• **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Altopascio (LU) - Via delle Cerbaie n. 5/3, piani Terra (rialzato) e Primo, corredato da posti auto al Piano Seminterrato.	139,65 mq	981,02 €/mq	€ 137.000,00	100,00%	€ 137.000,00
				Valore di stima:	€ 137.000,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: **€ 109.600,00 (diconsi euro centonovemilaseicento/00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via delle Cerbaie n. 5/1, piano Terra (rialzato), corredato da posti auto al Piano Seminterrato;

Diritti di 1/1 di Proprietà su **unità immobiliare residenziale per appartamento a civile abitazione** posto al piano al piano terreno (rialzato), corredato da **una unità per totali n. 2 posti auto** al piano seminterrato, in edificio condominiale a destinazione mista direzionale commerciale e residenziale di maggior mole elevato a tre piani compreso il seminterrato, il terreno (rialzato) ed il primo.

Composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere, oltre a due balconi di cui uno con accesso dal soggiorno e l'altro con accesso dagli spazi comuni condominiali antistanti l'ingresso.

Corredato da un'unità composta da n. 2 posti auto esclusivi coperti siti al piano seminterrato del medesimo fabbricato, nonché dai diritti di comunanza sui beni comuni condominiali catastalmente identificati dai subalterni 1, 3 e 18 del mappale 1171.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	Indirizzo
	5	1171	12		A3	6	5,5 vani	Totale: 93 mq Totale secluse aree scoperte: 86 mq	525,49 €	T	no	Via delle Cerbaie n. 5
	5	1171	5		C6	4	25 mq	28 mq	112,33 €	S1	no	Via delle Cerbaie n. 5

ACCERTAMENTI

Ai fini del presente mandato, sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- Accesso agli immobili;
- Accesso all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Lucca - Servizi Catastali;
- Accesso all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Lucca - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Accesso agli uffici del Comune di Altopascio per verifiche Urbanistiche ed Edilizie;
- Indagini di mercato presso fonti statistiche di informazione del mercato immobiliare quali Agenzia delle Entrate – OMI e società di primario rilievo;
- Indagini di mercato presso i servizi di conservatoria immobiliare per la ricerca di compravendite realmente perfezionate, relative a beni immobili comparabili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

METODICA ESTIMATIVA

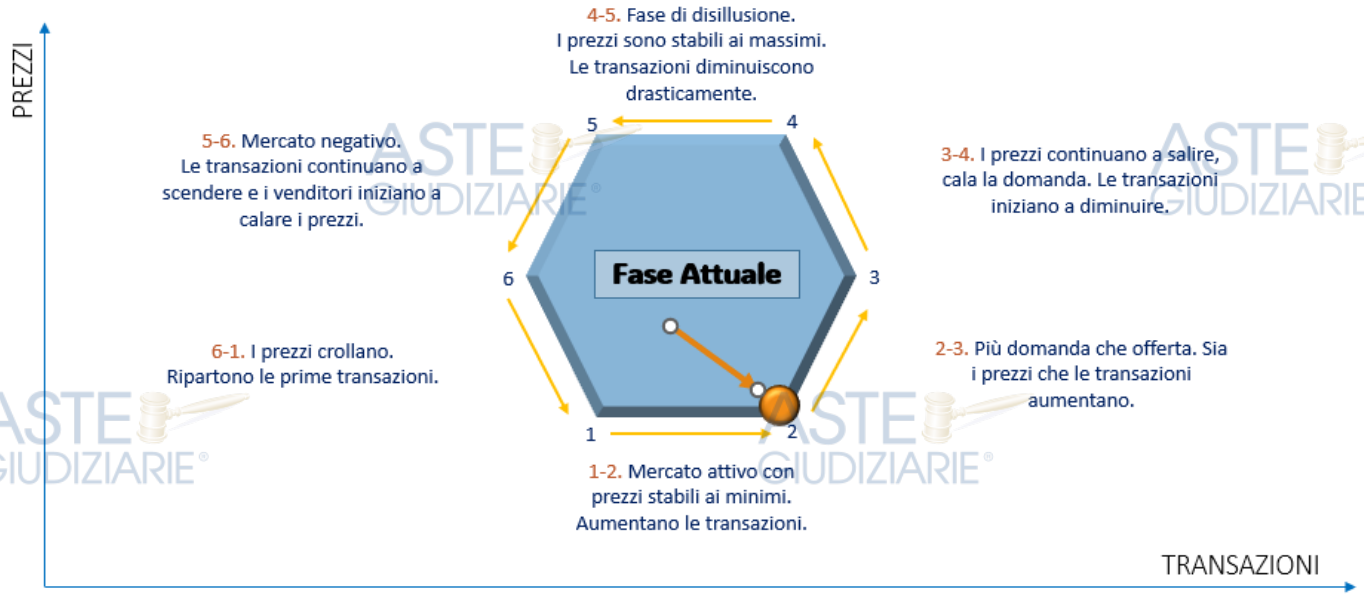
Per quanto attiene gli immobili della presente valutazione immobiliare **è stato adottato il metodo comparativo MCA**, con compravendite realmente effettuate, combinato, ove possibile, con il **Sistema di Stima,** per la ponderazione delle caratteristiche qualitative applicate.

INDAGINE DI MERCATO

L'analisi di mercato è finalizzata a rilevare l'andamento della domanda e dell'offerta per un determinato immobile posto all'interno del rispettivo segmento di mercato. L'analisi stessa deve tener conto del contesto insediativo, della presenza di servizi, di infrastrutture, di fonti inquinanti, della viabilità e accessibilità, ecc. .

Il mercato immobiliare presenta andamenti ciclici che comprendono una fase di espansione ed una di contrazione, una di recesso ed una di recupero. Al riguardo si riporta un grafico nel quale si indica, a parere della sottoscritta, la fase di mercato attuale.

Modello dell'Esagono



COMPARABILI

La ricerca dei comparabili da utilizzare per i calcoli estimativi di cui al presente rapporto di valutazione è stata effettuata in via primaria mediante la consultazione degli atti presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II. di Lucca, incrociando i dati al fine di accertare il prezzo pagato per immobili simili nelle vicinanze, che la sottoscritta ha giudicato comparabili a quelli in esame.

Nella fattispecie sono state rintracciate 2 compravendite ed analizzati i relativi titoli pubblicati in Conservatoria.

Di seguito sono riportati gli estremi dei 2 atti notarili dai quali sono stati desunti i comparabili utilizzati al fine della valutazione, ricadenti nel medesimo segmento di mercato del soggetto di valutazione, ovvero aventi i medesimi parametri economico – estimativi, ai quali sono state analiticamente applicate alcune correzioni finalizzate al raggiungimento del più probabile valore di mercato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comparabile A

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Roberto Centoni di Altopascio 29/06/2023 rep. 1894 e racc. 1575, trascritto a Lucca in data 03/07/2023 ai nn. reg. part. 8511 e reg. gen. 11496.

Comparabile B

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Roberto Centoni di Altopascio del 11/02/2022 rep. 369 e racc. 289, trascritto a Lucca in data 14/02/2022 ai nn. reg. part. 1605 e reg. gen. 2134.

Sono stati assunti i seguenti indici mercantili per la determinazione delle superfici (su base del Sistema Italiano di Misurazione S.I.M. personalizzato) e quindi dei prezzi marginali delle caratteristiche analizzate:

- Indice mercantile Sup. Principali 1,00
- Indice mercantile Sup. Balconi 0,25
- Indice mercantile Sup. Cantine 0,50
- Indice mercantile Sup. Box Auto 0,35
- Indice mercantile Sup. Posti auto scoperti 0,30
- Indice mercantile Sup. Posti auto scoperti 0,25
- Indice mercantile Sup. Accessori 0,60
- Indice mercantile Sup. Resede esclusiva 0,10*

*fino ad un massimo del 30% della sup. coperta abitabile

Quanto agli indici per le caratteristiche diverse dalla superficie:

- Saggio annuo di variazione dei prezzi degli immobili

  calcolato in base ai dati statistici rilevati -1,66%
- Servizi igienici [n]
- Stato di manutenzione (suddiviso in minimo-medio-massimo) [1-3]
- Situazione Edilizia/Urbanistica/Tecnico-Amministrativa [1-6]
- Impianti [1-3]
- Luminosità [0 presente – 1 assente]

Considerando quanto sopra si procede alla valutazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		
caratteristica		**incidenza unitaria**
VANI *(VAN)* Costo unitario (n)		**€ 0,00**
SERVIZI IGIENICI *(SER)*	- Costo di ricostruzione	**€ 10.000,00**
	- vetusta	**10**
	- durata	**35**
IMPIANTO CONDOMINIALE (IPC)	- Costo di ricostruzione	**€ 0,00**
	- vetusta	**0**
	- durata	**0**
LIVELLO DI PIANO *(LIV)* valori (n) (con ascensore segno "+" senza segno "-")		**1,00%**
MANUTENZIONE *(MAN)* scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	*Variazione Minimo (1)– Medio (2)*	**€ 15.000,00**
	Variazione Medio (2)– Massimo (3)	**€ 30.000,00**
SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA *(TEC)* Conformità urb/edil, catasto, scarichi, ecc. (1-6)		**€ 12.000,00**
IMPIANTI *(IMP)* scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	*Variazione Minimo (1) – Medio (2)*	**€ 20.000,00**
	Variazione Medio (2)–Massimo (3)	**€ 10.000,00**

CRITERIO MISURAZIONE SUPERFICI	
riferimento normativo:	SEL (superficie Esterna Lorda)
modalità' rilievo soggetto:	rilievo tramite elaborato grafico catastale
modalità' rilievo comparabili:	rilievo tramite elaborato grafico catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	*Atto di Vendita ai rogiti Notaio Roberto Centoni di Altopascio 29/06/2023 rep. 1894 e racc. 1575, trascritto a Lucca in data 03/07/2023 ai nn. reg. part. 8511 e reg. gen. 11496.*		*Atto di Vendita ai rogiti Notaio Roberto Centoni di Altopascio del 11/02/2022 rep. 369 e racc. 289, trascritto a Lucca in data 14/02/2022 ai nn. reg. part. 1605 e reg. gen. 2134.*				**Lotto 2 Mapp 1171 Subb 12 e 5 Residenziale**	
Prezzo (PRZ)	€ 120.000,00		€ 97.000,00				**?**	
Data (DAT) mesi	11		15				0	
SUPERFICI (mq)	**REALE (mq)**	**COMMERCIALE (mq)**	**REALE (mq)**	**COMMERCIALE (mq)**	**REALE (mq)**	**COMMERCIALE (mq)**	**REALE (mq)**	**COMMERCIALE (mq)**
Sup. Principale *(SUP)*	69,00	69,00	51,00	51,00		0,00	85,40	85,40
Sup. Lavorazione/servizi *(LAV)*	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte *(RID)*	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Portici *(POR)*	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi *(TER)*	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. *(LSE)*	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto *(BOX)*	14,00	4,90	13,00	4,55		0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. *(PAC)*	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	28,25	8,475
Sup. Posto Auto Scop. *(PAS)*	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi *(BAL)*	6,60	1,65	0,00	0,00		0,00	21,70	5,425
Sup. Cantine *(CAN)*	6,70	3,35	5,50	2,75		0,00	0,00	0,00
Sup. Verande *(VER)*	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati *(PER)*	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Non Coll. *(AES)*	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori *(ACC)*	0,00	0,00	36,30	21,78		0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	52,60	5,26	13,00	1,30		0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		**84,16**		**81,38**		**0,00**		**99,30**
RESEDI ESLUSIVE	**REALE**		**REALE**		**REALE**		**REALE**	
Sup. Resedi Esclusive *(RES)*								
DATI CONDOMINIALI	**REALE**		**REALE**		**REALE**		**REALE**	
Sup. Est. Condom. *(SEC) (mq)*								
Quota Millesimale *(QMI) (‰)*								
Quota Mill. Media *(QMM) (‰)*	0,00							
CARATTERISTICHE GENERALI	**INDICATORE**		**INDICATORE**		**INDICATORE**		**INDICATORE**	
Vani *(VAN)* (n)								
Servizi *(SER)* (n)	1		1				1	
Impianto Condominiale (IPC)								
Livello piano *(LIV)* (n)	0		2				1	
Manutenzione *(MAN)* (1-3)	2		2				2	
Sit. Tecnico-Amm. *(TEC)* (1-6)	6		6				4	
Impianti *(IMP)* (1-3)	2		2				2	
CLASSIFICAZIONE FABBRICATO	**CLASSE**	**VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO**	**CLASSE**	**VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO**	**CLASSE**	**VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO**	**CLASSE**	**VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO**
Classe Energetica *(CLE)* (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe Sismica *(CSI)* (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	**INDICATORE**		**INDICATORE**		**INDICATORE**		**INDICATORE**	
LUMINOSITA' (LUM) (0 - 1)	0		1				0	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI				
CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	
Prezzo	€ 120.000,00	€ 97.000,00	€ 0,00	
Data	€ 1.826,00	€ 2.012,75	€ 0,00	
Superficie Principale	€ 19.547,80	€ 41.002,70	€ 0,00	
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Altezze Ridotte	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Terrazzi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Box Auto	-€ 5.840,50	-€ 5.423,32	€ 0,00	
Superficie Posto Auto Coperto	€ 10.101,68	€ 10.101,68	€ 0,00	
Superficie Posto Auto Scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Balconi	€ 4.499,57	€ 6.466,27	€ 0,00	
Superficie Cantine	-€ 3.993,00	-€ 3.277,83	€ 0,00	
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Accessori	€ 0,00	-€ 25.960,43	€ 0,00	
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superfici Altro	-€ 6.269,60	-€ 1.549,52	€ 0,00	
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Servizi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Livello di piano	€ 1.200,00	-€ 960,40	€ 0,00	
Manutenzione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Sit.Tecnico-Amministrativa	-€ 24.000,00	-€ 24.000,00	€ 0,00	
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
SOMMATORIA	**€ 117.071,96**	**€ 95.411,90**	**€ 0,00**	**PREZZI DEI COMPARABILI "CORRETTI"**

RICONCILIAZIONE

D%=	Prezzo corretto (max) – Prezzo corretto (min) / Prezzo corretto (min)	X 100

Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	**22,70%**	**>**	**5% (DIVERGENZA MAX)**	**VERIFICA NON SUPERATA**

	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	**SI**	**SI**	**SI**

	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)	NON SUPERA	NON SUPERA	COMPARABILE

MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI	**€ 106.241,93**

La divergenza percentuale risulta superiore al 5% per cui i prezzi corretti necessitano l'applicazione del Sistema di Stima per la quantificazione di ulteriori caratteristiche.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SISTEMA GENERALE DI STIMA

Si intende procedere con il Sistema di Stima? (SI/NO)	SI

SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE

	COMPARABILE "A"	*COMPARABILE "B"*	SOGGETTO
Prezzo	€ 117.071,96	€ 95.411,90	////
LUMINOSITA' (LUM)	0	1	0

MATRICE PREZZI	MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE	
	COSTANTE	LUMINOSITA' (LUM)
€ 117.071,96	1	0
€ 95.411,90	1	1

√

↓

MATRICE INVERSA		=	VALORI CORRETTI
1,0000	0,0000		€ 117.071,96
-1,0000	1,0000		-€ 21.660,06

VALORE IMMOBILE IN OGGETTO	
INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATERISTICA:	UMINOSITA' (LUM

VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"	€ 117.071,96	√
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"	€ 117.071,96	

PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO	€ 117.071,96

IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE	€ 117.000,00

Più probabile valore di mercato:

in cifra tonda, a corpo e non a misura **€ 117.000,00 (diconsi euro centodiciassettemila/00).**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
• **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via delle Cerbaie n. 5/1, piano Terra (rialzato), corredato da posti auto al Piano Seminterrato;	99,30 mq	1.178,25 €/mq	€ 117.000,00	100,00%	€ 117.000,00
				Valore di stima:	€ 117.000,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: **€ 93.600,00 (diconsi euro novantatremilaseicento/00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via delle Cerbaie n. 5/1, piano Primo, corredato da posti auto al Piano Seminterrato.

Diritti di 1/1 di Proprietà su **unità immobiliare residenziale per appartamento a civile abitazione** posto al piano al piano primo, corredato da **una unità per totali n. 2 posti auto** al piano seminterrato, in edificio condominiale a destinazione mista direzionale commerciale e residenziale di maggior mole elevato a tre piani compreso il seminterrato, il terreno (rialzato) ed il primo.

Composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere, oltre a due balconi di cui uno con accesso dal soggiorno e l'altro con accesso dagli spazi comuni condominiali antistanti l'ingresso.

Corredato da un'unità composta da n. 2 posti auto esclusivi coperti siti al piano seminterrato del medesimo fabbricato, nonché dai diritti di comunanza sui beni comuni condominiali catastalmente identificati dai subalterni 1, 3 e 18 del mappale 1171.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	Indirizzo
	5	1171	14		A3	6	5,5 vani	Totale: 92 mq Totale secluse aree scoperte: 85 mq	525,49 €	1	no	Via delle Cerbaie n. 5
	5	1171	6		C6	4	25 mq	28 mq	112,33 €	S1	no	Via delle Cerbaie n. 5

ACCERTAMENTI

Ai fini del presente mandato, sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- Accesso agli immobili;
- Accesso all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Lucca - Servizi Catastali;
- Accesso all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Lucca - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Accesso agli uffici del Comune di Altopascio per verifiche Urbanistiche ed Edilizie;
- Indagini di mercato presso fonti statistiche di informazione del mercato immobiliare quali Agenzia delle Entrate – OMI e società di primario rilievo;
- Indagini di mercato presso i servizi di conservatoria immobiliare per la ricerca di compravendite realmente perfezionate, relative a beni immobili comparabili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

METODICA ESTIMATIVA

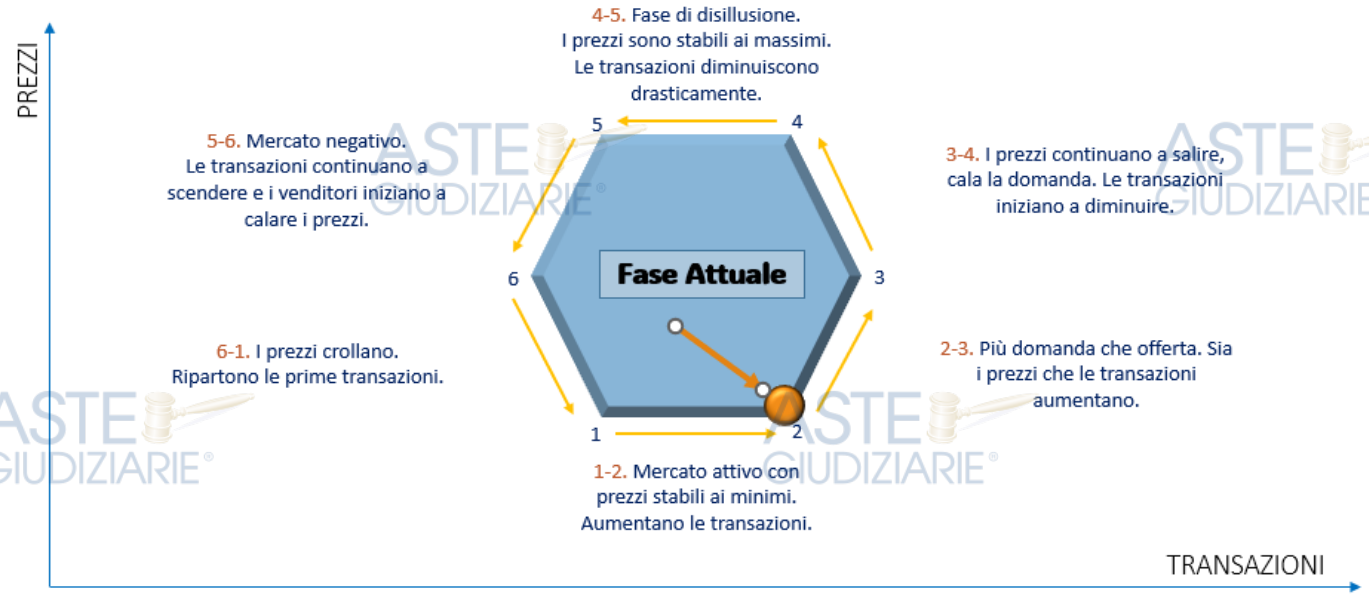
Per quanto attiene gli immobili della presente valutazione immobiliare **è stato adottato il metodo comparativo MCA**, con compravendite realmente effettuate, combinato, ove possibile, con il **Sistema di Stima,** per la ponderazione delle caratteristiche qualitative applicate.

INDAGINE DI MERCATO

L'analisi di mercato è finalizzata a rilevare l'andamento della domanda e dell'offerta per un determinato immobile posto all'interno del rispettivo segmento di mercato. L'analisi stessa deve tener conto del contesto insediativo, della presenza di servizi, di infrastrutture, di fonti inquinanti, della viabilità e accessibilità, ecc. .

Il mercato immobiliare presenta andamenti ciclici che comprendono una fase di espansione ed una di contrazione, una di recesso ed una di recupero. Al riguardo si riporta un grafico nel quale si indica, a parere della sottoscritta, la fase di mercato attuale.

Modello dell'Esagono



COMPARABILI

La ricerca dei comparabili da utilizzare per i calcoli estimativi di cui al presente rapporto di valutazione è stata effettuata in via primaria mediante la consultazione degli atti presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II. di Lucca, incrociando i dati al fine di accertare il prezzo pagato per immobili simili nelle vicinanze, che la sottoscritta ha giudicato comparabili a quelli in esame.

Nella fattispecie sono state rintracciate 2 compravendite ed analizzati i relativi titoli pubblicati in Conservatoria.

Di seguito sono riportati gli estremi dei 2 atti notarili dai quali sono stati desunti i comparabili utilizzati al fine della valutazione, ricadenti nel medesimo segmento di mercato del soggetto di valutazione, ovvero aventi i medesimi parametri economico – estimativi, ai quali sono state analiticamente applicate alcune correzioni finalizzate al raggiungimento del più probabile valore di mercato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comparabile A

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Roberto Centoni di Altopascio 29/06/2023 rep. 1894 e racc. 1575, trascritto a Lucca in data 03/07/2023 ai nn. reg. part. 8511 e reg. gen. 11496.

Comparabile B

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Roberto Centoni di Altopascio del 11/02/2022 rep. 369 e racc. 289, trascritto a Lucca in data 14/02/2022 ai nn. reg. part. 1605 e reg. gen. 2134.

Sono stati assunti i seguenti indici mercantili per la determinazione delle superfici (su base del Sistema Italiano di Misurazione S.I.M. personalizzato) e quindi dei prezzi marginali delle caratteristiche analizzate:

- Indice mercantile Sup. Principali 1,00
- Indice mercantile Sup. Balconi 0,25
- Indice mercantile Sup. Cantine 0,50
- Indice mercantile Sup. Box Auto 0,35
- Indice mercantile Sup. Posti auto scoperti 0,30
- Indice mercantile Sup. Posti auto scoperti 0,25
- Indice mercantile Sup. Accessori 0,60
- Indice mercantile Sup. Resede esclusiva 0,10*

*fino ad un massimo del 30% della sup. coperta abitabile

Quanto agli indici per le caratteristiche diverse dalla superficie:

- Saggio annuo di variazione dei prezzi degli immobili

  calcolato in base ai dati statistici rilevati -1,66%
- Servizi igienici [n]
- Stato di manutenzione (suddiviso in minimo-medio-massimo) [1-3]
- Situazione Edilizia/Urbanistica/Tecnico-Amministrativa [1-6]
- Impianti [1-3]
- Luminosità [0 presente – 1 assente]

Considerando quanto sopra si procede alla valutazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		
caratteristica		**incidenza unitaria**
VANI *(VAN)* Costo unitario (n)		**€ 0,00**
SERVIZI IGIENICI *(SER)*	- Costo di ricostruzione	**€ 10.000,00**
	- vetusta	**10**
	- durata	**35**
IMPIANTO CONDOMINIALE (IPC)	- Costo di ricostruzione	**€ 0,00**
	- vetusta	**0**
	- durata	**0**
LIVELLO DI PIANO *(LIV)* valori (n) (con ascensore segno "+" senza segno "-")		**1,00%**
MANUTENZIONE *(MAN)* scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	*Variazione Minimo (1)– Medio (2)*	**€ 15.000,00**
	Variazione Medio (2)– Massimo (3)	**€ 30.000,00**
SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA *(TEC)* Conformità urb/edil, catasto, scarichi, ecc. (1-6)		**€ 12.000,00**
IMPIANTI *(IMP)* scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	*Variazione Minimo (1) – Medio (2)*	**€ 20.000,00**
	Variazione Medio (2)–Massimo (3)	**€ 10.000,00**

CRITERIO MISURAZIONE SUPERFICI	
riferimento normativo:	SEL (superficie Esterna Lorda)
modalità' rilievo soggetto:	rilievo tramite elaborato grafico catastale
modalità' rilievo comparabili:	rilievo tramite elaborato grafico catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	*Atto di Vendita ai rogiti Notaio Roberto Centoni di Altopascio 29/06/2023 rep. 1894 e racc. 1575, trascritto a Lucca in data 03/07/2023 ai nn. reg. part. 8511 e reg. gen. 11496.*		*Atto di Vendita ai rogiti Notaio Roberto Centoni di Altopascio del 11/02/2022 rep. 369 e racc. 289, trascritto a Lucca in data 14/02/2022 ai nn. reg. part. 1605 e reg. gen. 2134.*				**Lotto 3 Mapp 1171 Subb 14 e 6 Residenziale**	
Prezzo (PRZ)	€ 120.000,00		€ 97.000,00				**?**	
Data (DAT) mesi	11		15				0	
SUPERFICI (mq)	**REALE (mq)**	**COMMERCIALE (mq)**	**REALE (mq)**	**COMMERCIALE (mq)**	**REALE (mq)**	**COMMERCIALE (mq)**	**REALE (mq)**	**COMMERCIALE (mq)**
Sup. Principale *(SUP)*	69,00	69,00	51,00	51,00		0,00	85,60	85,60
Sup. Lavorazione/servizi *(LAV)*	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte *(RID)*	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Portici *(POR)*	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi *(TER)*	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. *(LSE)*	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto *(BOX)*	14,00	4,90	13,00	4,55		0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. *(PAC)*	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	27,25	8,175
Sup. Posto Auto Scop. *(PAS)*	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi *(BAL)*	6,60	1,65	0,00	0,00		0,00	23,30	5,825
Sup. Cantine *(CAN)*	6,70	3,35	5,50	2,75		0,00	0,00	0,00
Sup. Verande *(VER)*	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati *(PER)*	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Non Coll. *(AES)*	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori *(ACC)*	0,00	0,00	36,30	21,78		0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	52,60	5,26	13,00	1,30		0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		**84,16**		**81,38**		**0,00**		**99,60**
RESEDI ESLUSIVE	**REALE**		**REALE**		**REALE**		**REALE**	
Sup. Resedi Esclusive *(RES)*								
DATI CONDOMINIALI	**REALE**		**REALE**		**REALE**		**REALE**	
Sup. Est. Condom. *(SEC) (mq)*								
Quota Millesimale *(QMI) (‰)*								
Quota Mill. Media *(QMM) (‰)*	0,00							
CARATTERISTICHE GENERALI	**INDICATORE**		**INDICATORE**		**INDICATORE**		**INDICATORE**	
Vani *(VAN)* (n)								
Servizi *(SER)* (n)	1		1				1	
Impianto Condominiale (IPC)								
Livello piano *(LIV)* (n)	0		2				2	
Manutenzione *(MAN)* (1-3)	2		2				1	
Sit. Tecnico-Amm. *(TEC)* (1-6)	6		6				4	
Impianti *(IMP)* (1-3)	2		2				2	
CLASSIFICAZIONE FABBRICATO	**CLASSE**	**VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO**	**CLASSE**	**VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO**	**CLASSE**	**VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO**	**CLASSE**	**VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO**
Classe Energetica *(CLE)* (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe Sismica *(CSI)* (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	**INDICATORE**		**INDICATORE**		**INDICATORE**		**INDICATORE**	
LUMINOSITA' (LUM) (0 - 1)	0		1				0	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO

TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota millesimale
TERZO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia condominiale
SESTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL : ***PRIMO TEOREMA DEI PREZZI***

Superficie Principale	***P(1) =***	*PREZZO COMPARABILE / SUPERFICIE COMMERCIALE x Rapp. Posizione*
Superficie Secondaria	***P(i) =***	*P(1) x Rapporto Mercantile*
Superficie Esterna	***P(e) =***	//////////
Superficie Condominiale	***P(c) =***	//////////

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO

Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?			1		
Teorema/Immobili	*COMPARABILE "A"*	*COMPARABILE "B"*	*COMPARABILE "C"*	**Prezzo medio minimo €/mq:**	€ 1.191,94
PRIMO TEOREMA DEI PREZZI	€ 1.425,86	€ 1.191,94	€ 0,00		

rapporto di posizione calcolato				----	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE	1,00
PPM/Immobili	*COMPARABILE "A"*	*COMPARABILE "B"*	*COMPARABILE "C"*	**Prezzo medio €/mq:**	€ 0,00	
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00			

PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO	**€ 1.191,94**	*COME PREZZO MEDIO MINIMO*

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	*Prezzo Medio Minimo / Costo*	*Indice Mercantile / formula*	*Prezzi Marginali* COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(*DAT*) €/mesi		P * s/12	-€ 166,00	-€ 134,18	€ 0,00
p(*SUP*) €/mq	€ 1.191,94	1,00	€ 1.191,94	€ 1.191,94	€ 0,00
p(*LAV*) €/mq	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(*RID*) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(*POR*) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(*TER*) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(*LSE*) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(*BOX*) €/mq	€ 1.191,94	0,35	€ 417,18	€ 417,18	€ 0,00
p(*PAC*) €/mq	€ 1.191,94	0,30	€ 357,58	€ 357,58	€ 0,00
p(*PAS*) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(*BAL*) €/mq	€ 1.191,94	0,25	€ 297,98	€ 297,98	€ 0,00
p(*CAN*) €/mq	€ 1.191,94	0,50	€ 595,97	€ 595,97	€ 0,00
p(*VER*) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(*PER*) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(*AES*) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(*ACC*) €/mq	€ 1.191,94	0,60	€ 715,16	€ 715,16	€ 0,00
p(*RES*) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(*SEC*) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 1.191,94	0,10	€ 119,19	€ 119,19	€ 0,00
p(*VAN*) €/n	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(*SER*) €/n	€ 10.000,00	*C x (1 - t/n)*	€ 7.142,86	€ 7.142,86	€ 0,00
p(IPC) €/n	€ 0,00	*Cx(1 – t/n)x(QMM)*	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(*LIV*) €/n	*Se SOGGETTO >= COMPARABILE*	*P * L*	€ 1.200,00	€ 970,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO < COMPARABILE	*P * L/(1+L)*	€ 1.188,12	€ 960,40	€ 0,00
p(*MAN*) €/n		(1-2)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 0,00
p(*TEC*) €/n		(1-6)	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 0,00
p(*IMP*) €/n		(1-2)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
p(*CLE*) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(*CSI*) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI				
CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	
Prezzo	€ 120.000,00	€ 97.000,00	€ 0,00	
Data	€ 1.826,00	€ 2.012,75	€ 0,00	
Superficie Principale	€ 19.786,19	€ 41.241,09	€ 0,00	
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Altezze Ridotte	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Terrazzi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Box Auto	-€ 5.840,50	-€ 5.423,32	€ 0,00	
Superficie Posto Auto Coperto	€ 9.744,10	€ 9.744,10	€ 0,00	
Superficie Posto Auto Scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Balconi	€ 4.976,35	€ 6.943,04	€ 0,00	
Superficie Cantine	-€ 3.993,00	-€ 3.277,83	€ 0,00	
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Accessori	€ 0,00	-€ 25.960,43	€ 0,00	
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Superfici Altro	-€ 6.269,60	-€ 1.549,52	€ 0,00	
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Servizi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Livello di piano	€ 2.400,00	€ 0,00	€ 0,00	
Manutenzione	-€ 15.000,00	-€ 15.000,00	€ 0,00	
Sit.Tecnico-Amministrativa	-€ 24.000,00	-€ 24.000,00	€ 0,00	
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
SOMMATORIA	**€ 103.629,54**	**€ 81.729,88**	**€ 0,00**	PREZZI DEI COMPARABILI "CORRETTI"

RICONCILIAZIONE

$$D\%= \frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}} \times 100$$

Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	**26,80%**	**>**	**5% (DIVERGENZA MAX)**	**VERIFICA NON SUPERATA**

	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	**SI**	**SI**	**SI**

	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)	NON SUPERA	NON SUPERA	COMPARABILE

MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI	**€ 92.679,71**

La divergenza percentuale risulta superiore al 5% per cui i prezzi corretti necessitano l'applicazione del Sistema di Stima per la quantificazione di ulteriori caratteristiche.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SISTEMA GENERALE DI STIMA

Si intende procedere con il Sistema di Stima? (SI/NO)	SI

SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE

	COMPARABILE "A"	*COMPARABILE "B"*	SOGGETTO
Prezzo	€ 103.629,54	€ 81.729,88	////
LUMINOSITA' (LUM)	0	1	0

MATRICE PREZZI	MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE	
	COSTANTE	LUMINOSITA' (LUM)
€ 103.629,54	1	0
€ 81.729,88	1	1

√

↓

MATRICE INVERSA		=	VALORI CORRETTI	
1,0000	0,0000		€ 103.629,54	VALORE IMMOBILE IN OGGETTO
-1,0000	1,0000		-€ 21.899,66	INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATERISTICA: UMINOSITA' (LUM

VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"	€ 103.629,54	√
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"	€ 103.629,54	

PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO	€ 103.629,54

IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE	€ 104.000,00

Più probabile valore di mercato:

in cifra tonda, a corpo e non a misura **€ 104.000,00 (diconsi euro centoquattromila/00).**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
• **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via delle Cerbaie n. 5/1, piano Primo, corredato da posti auto al Piano Seminterrato.	99,60 mq	1.044,18 €/mq	€ 104.000,00	100,00%	€ 104.000,00
				Valore di stima:	€ 104.000,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: **€ 83.200,00 (diconsi euro ottantatremiladuecento/00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato alla sottoscritta CTU, la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

4) Anche in relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da evidenziare che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti dell'immobile. In ogni caso allo stato non è possibile determinare un importo esatto degli oneri economici necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.

5) Per i medesimi motivi, ove ne ricorra la necessità, anche gli oneri dell'aggiornamento della documentazione catastale non sono preventivabili.

Pertanto, relativamente ai punti 3, 4 e 5 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili.

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati la sottoscritta precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D.lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.

- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.

- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.

- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.

- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs. 192/2005 D.lgs. 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

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

Lucca, li 30/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Evangelisti Irene

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Documentazione fotografica
- ✓ Allegato 2 - Documentazione ipo-catastale ed altri atti (Estratto di Mappa catastale, Elaborato Planimetrico, Elenco Subalterni, Visure Storiche, Planimetrie catastali, Elenco sintetico delle formalità, Atto De Santis 2005, Attestazione ufficio strade, Visura Storica Camerale)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Altopascio (LU) - Via delle Cerbaie n. 5/3, piani Terra (rialzato) e Primo, corredato da posti auto al Piano Seminterrato.

Diritti di 1/1 di Proprietà su **unità immobiliare direzionale ad uso ufficio** posto al piano terreno e primo, corredato da **due unità per totali n. 4 posti auto** al piano seminterrato, in edificio condominiale a destinazione mista direzionale commerciale e residenziale di maggior mole elevato a tre piani compreso il seminterrato, il terreno (rialzato) ed il primo.

Composto da accesso al piano terreno rialzato in vano scala esterno di uso esclusivo, doppio ingresso, corridoio, 4 locali ad uffici, un ripostiglio, antibagno e bagno.

Corredato da un'unità composta da n. 2 posti auto esclusivi scoperti e un'unità composta da ulteriori 2 posti auto coperti, siti al piano seminterrato del medesimo fabbricato, nonché dai diritti di comunanza sui beni comuni condominiali catastalmente identificati dai subalterni 1 e 3 del mappale 1171.

Destinazione urbanistica: Direzionale

Prezzo base d'asta: **€ 109.600,00.**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via delle Cerbaie n. 5/1, piano Terra (rialzato), corredato da posti auto al Piano Seminterrato;

Diritti di 1/1 di Proprietà su **unità immobiliare residenziale per appartamento a civile abitazione** posto al piano al piano terreno (rialzato), corredato da **una unità per totali n. 2 posti auto** al piano seminterrato, in edificio condominiale a destinazione mista direzionale commerciale e residenziale di maggior mole elevato a tre piani compreso il seminterrato, il terreno (rialzato) ed il primo.

Composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere, oltre a due balconi di cui uno con accesso dal soggiorno e l'altro con accesso dagli spazi comuni condominiali antistanti l'ingresso.

Corredato da un'unità composta da n. 2 posti auto esclusivi coperti siti al piano seminterrato del medesimo fabbricato, nonché dai diritti di comunanza sui beni comuni condominiali catastalmente identificati dai subalterni 1, 3 e 18 del mappale 1171.

Destinazione urbanistica: Residenziale

Prezzo base d'asta: **€ 93.600,00.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Altopascio (LU) - Via delle Cerbaie n. 5/1, piano Primo, corredato da posti auto al Piano Seminterrato.

Diritti di 1/1 di Proprietà su **unità immobiliare residenziale per appartamento a civile abitazione** posto al piano al piano primo, corredato da **una unità per totali n. 2 posti auto** al piano seminterrato, in edificio condominiale a destinazione mista direzionale commerciale e residenziale di maggior mole elevato a tre piani compreso il seminterrato, il terreno (rialzato) ed il primo.

Composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere, oltre a due balconi di cui uno con accesso dal soggiorno e l'altro con accesso dagli spazi comuni condominiali antistanti l'ingresso.

Corredato da un'unità composta da n. 2 posti auto esclusivi coperti siti al piano seminterrato del medesimo fabbricato, nonché dai diritti di comunanza sui beni comuni condominiali catastalmente identificati dai subalterni 1, 3 e 18 del mappale 1171.

Destinazione urbanistica: Residenziale

Prezzo base d'asta: **€ 83.200,00.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.600,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Altopascio (LU) - Via delle Cerbaie n. 5/3, piani Terra (rialzato) e Primo, corredato da posti auto al Piano Seminterrato.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Direzionale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1171: -Sub. 13, Categoria A10 -Subb. 8 e 9, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 1171, Qualità Ente Urbano	**Superficie**	139,65 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Diritti di 1/1 di Proprietà su unità immobiliare direzionale ad uso ufficio posto al piano terreno e primo, corredato da due unità per totali n. 4 posti auto al piano seminterrato, in edificio condominiale a destinazione mista direzionale commerciale e residenziale di maggior mole elevato a tre piani compreso il seminterrato, il terreno (rialzato) ed il primo. Composto da accesso al piano terreno rialzato in vano scala esterno di uso esclusivo, doppio ingresso, corridoio, 4 locali ad uffici, un ripostiglio, antibagno e bagno. Corredato da un'unità composta da n. 2 posti auto esclusivi scoperti e un'unità composta da ulteriori 2 posti auto coperti, siti al piano seminterrato del medesimo fabbricato, nonché dai diritti di comunanza sui beni comuni condominiali catastalmente identificati dai subalterni 1 e 3 del mappale 1171.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Notificata la disdetta alla società attualmente occupante con contratto di Locazione.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.600,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Altopascio (LU) - Via delle Cerbaie n. 5/1, piano Terra (rialzato), corredato da posti auto al Piano Seminterrato;		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1171, Sub. 12, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 1171, Qualità Ente Urbano	**Superficie**	99,30 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Diritti di 1/1 di Proprietà su unità immobiliare residenziale per appartamento a civile abitazione posto al piano al piano terreno (rialzato), corredato da una unità per totali n. 2 posti auto al piano seminterrato, in edificio condominiale a destinazione mista direzionale commerciale e residenziale di maggior mole elevato a tre piani compreso il seminterrato, il terreno (rialzato) ed il primo. Composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere, oltre a due balconi di cui uno con accesso dal soggiorno e l'altro con accesso dagli spazi comuni condominiali antistanti l'ingresso. Corredato da un'unità composta da n. 2 posti auto esclusivi coperti siti al piano seminterrato del medesimo fabbricato, nonché dai diritti di comunanza sui beni comuni condominiali catastalmente identificati dai subalterni 1, 3 e 18 del mappale 1171.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.200,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Altopascio (LU) - Via delle Cerbaie n. 5/1, piano Primo, corredato da posti auto al Piano Seminterrato.		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1171, Sub. 12, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 1171, Qualità Ente Urbano	**Superficie**	99,60 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Diritti di 1/1 di Proprietà su unità immobiliare residenziale per appartamento a civile abitazione posto al piano al piano primo, corredato da una unità per totali n. 2 posti auto al piano seminterrato, in edificio condominiale a destinazione mista direzionale commerciale e residenziale di maggior mole elevato a tre piani compreso il seminterrato, il terreno (rialzato) ed il primo. Composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere, oltre a due balconi di cui uno con accesso dal soggiorno e l'altro con accesso dagli spazi comuni condominiali antistanti l'ingresso. Corredato da un'unità composta da n. 2 posti auto esclusivi coperti siti al piano seminterrato del medesimo fabbricato, nonché dai diritti di comunanza sui beni comuni condominiali catastalmente identificati dai subalterni 1, 3 e 18 del mappale 1171.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

RELATIVAMENTE AI BENI N° 1, 2 E 3- UBICATI A ALTOPASCIO (LU) - VIA DELLE CERBAIE N. 5 – UFFICIO E DUE APPARTAMENTI CON RELATIVI POSTI AUTO E PARTI COMUNI

Trascrizioni

- **TRAS. 11169/2023 – Pignoramento** per atto esecutivo emesso dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca in data 11/07/2023 al n. 2773 di rep., trascritto a Lucca in data 25/08/2023 ai nn. reg. part. 11169 e reg. gen. 14875.

  A favore di ** ***DATO OSCURATO***
  Contro ** ***DATO OSCURATO***
  La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà dei beni di cui ai Lotti 1, 2 e 3.

  Formalità a carico della procedura.

Iscrizioni

- **ISCR. 645/2013 – Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze sez. di Empoli in data 24/01/2012 al n. 270 di rep., trascritto a Lucca in data 16/04/2013 ai nn. reg. part. 645 e reg. gen. 5438.
  Importo totale ipoteca € 15.000,00 di cui in linea capitale € 7.168,00.

  A favore di ** ***DATO OSCURATO***
  Contro ** ***DATO OSCURATO***

  La formalità è riferita, tra l'altro, alla quota di 1/1 di Proprietà dei beni di cui ai Lotti 1, 2 e 3.

  Formalità a carico della procedura.

- **ISCR. 5129/2007 – Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto ai rogiti Notaio Giovanna Basile di Firenze del 09/10/2007 n. 19873 di rep. e 8721 di racc., trascritto a Lucca in data 15/07/2007 ai nn. reg. part. 5129 e reg. gen. 22076.
  Importo totale ipoteca € 1.700.000,00 di cui in linea capitale € 850.000,00.

  A favore di ** ***DATO OSCURATO***

  Contro ** ***DATO OSCURATO***

  La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà del bene identificato catastalmente nel Comune di Altopascio, foglio 5, mappale 797 (oggi 1171).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità a carico della procedura.

Successive annotazioni e comunicazioni:

- ANN. reg. part. 1060 e reg. gen. 5429 del 24/03/2009 per Restrizione di beni (relativamente al sub. 10, bene di terzi);
- ANN. reg. part. 378 e reg. gen. 1878 del 03/02/2010 per Riduzione di somma;
- ANN. reg. part. 379 e reg. gen. 1879 del 03/02/2010 per Erogazione a Saldo;
- ANN. reg. part. 380 e reg. gen. 1880 del 03/02/2010 per Frazionamento in quota;
- ANN. reg. part. 3107 e reg. gen. 19467 del 22/12/2011 per Restrizione di beni (relativamente ai subb. 15 e 7 per 1/1, beni di terzi, ed ai subb. 1, 3 e 18, per i relativi diritti di comunanza);
- Comunicazione n. 364 del 21/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligo avvenuta in data 30/12/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/02/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.lgs. 385/1993);
- Comunicazione n. 365 del 21/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligo avvenuta in data 30/12/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 22/02/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.lgs. 385/1993).

A seguito degli annotamenti di cui sopra l'ipoteca rimane attiva, tra l'altro, sui beni di cui ai Lotti 1, 2 e 3.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009