

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Meschi Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T.....	6
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T-1-2	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T-1-2	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T-1-2	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T	9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T-1-2	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T	9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T-1-2	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1.....	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T	11
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T-1-2.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1.....	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T	12
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T-1-2.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1.....	12

Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T	12
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T-1-2.....	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T	12
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T-1-2.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T	13
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T-1-2.....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T	13
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T-1-2.....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T	17
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T-1-2.....	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1.....	21
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T	23
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T-1-2.....	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T	25
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T-1-2.....	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1.....	25
Stima / Formazione lotti.....	27
Riserve e particolarità da segnalare	29

All'udienza del 05/12/2023, il sottoscritto Geom. Meschi Nicola, con studio in Via 1 Maggio, 1/A - 55016 - Porcari (LU), email nicola@studiomeschi.it, PEC nicola.meschi@geopec.it, Tel. 0583 299947, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T

Appartamento porzione di villa, posto nel Comune di Altopascio, via Firenze, 133, composto al piano terreno da soggiorno, ampio disimpegno, cucina, camera matrimoniale, bagno, ampio porticato, al piano seminterrato da vano scale e disimpegno.

Si precisa che nonostante il fabbricato sia diviso in tre unità immobiliari, due abitazioni e un autorimessa, attualmente risulta impostato per essere abitato ed utilizzato come una sola unità immobiliare in cui troviamo la zona giorno al piano terreno e la zona notte al piano primo, precisando inoltre che di fatto la camera matrimoniale risulta adibita a tinello/Soggiorno

Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comunanza su tutto ciò che è da ritenersi tale ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile sulle parti e sugli spazi comuni per legge e per destinazione, in particolare sulla resede esterna comune con le altre unità immobiliari.

Risulta presente l'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) allegato all'atto di compravendita.

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.

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T-1-2

Appartamento porzione di villa, posto nel Comune di Altopascio, via Firenze, 133, a cui si accede da vano scale esclusivo al piano terreno, composto al piano primo da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere di cui una con bagno e piccolo ripostiglio e l'altra con stanza armadi, loggiato e due piccoli balconi, al piano secondo da soffitta con ampia terrazza e al piano semi interrato da ampia cantina, composta da più vani, lavanderia, bagno e disimpegno.

Si precisa che nonostante il fabbricato sia diviso in tre unità immobiliari, due abitazioni e un autorimessa, attualmente risulta impostato per essere abitato ed utilizzato come una sola unità immobiliare in cui troviamo la zona giorno al piano terreno e la zona notte al piano primo, precisando inoltre che di fatto la cucina ed il soggiorno al piano primo risultano essere adibite a camera.

Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comunanza su tutto ciò che è da ritenersi tale ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile sulle parti e sugli spazi comuni per legge e per destinazione, in particolare sulla resede esterna comune con le altre unità immobiliari.

Risulta presente l'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) Allegato all'atto di compravendita.

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.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1

Garage in villa, posto nel Comune di Altopascio, via Firenze, 133, composto al piano interrato da un unico vano, comunicante con gli altri subalterni della stessa particella.

Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comunanza su tutto ciò che è da ritenersi tale ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile sulle parti e sugli spazi comuni per legge e per destinazione, in particolare sulla resede esterna comune con le altre unità immobiliari.

Non risulta reperito l'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) / Attestato di certificazione energetica (A.C.E.).

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 non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T-1-2

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta essere di stato civile libero.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta essere di stato civile libero.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta essere di stato civile libero.

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T

Confina con resede comune (SUB 8), su più lati, salvo se altri o meglio di fatto.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T-1-2

Confina con resede comune (SUB 8), su più lati, salvo se altri o meglio di fatto.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1

Confina con resede comune (SUB 8), su più lati, e sub 7 a sud, salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	156,00 mq	197,00 mq	1	197,00 mq	270,00 m	S1 - T
Loggia	44,00 mq	45,00 mq	0,30	18,00 mq	270,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				215,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				215,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,00 mq	185,00 mq	1	185,00 mq	270,00 m	1
Loggia	19,00 mq	21,00 mq	0,40	8,40 mq	270,00 m	1
Balcone scoperto	5,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Soffitta	31,00 mq	42,00 mq	0,50	13,53 mq	2,50 m	2
Terrazza	42,00 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	0,00 m	2
Abitazione	5,00 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	270,00 m	T
Cantina	150,00 mq	192,00 mq	0,50	96,00 mq	240,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				320,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				320,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
 Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	92,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	240,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				101,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
 Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1398	6		A7	3	7,5	210 mq	813,42 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1398	7		A7	3	9,0	287 mq	976,1 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1398	3		C6	6	92	101 mq	565,42 €	S1	

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T

L'immobile al momento del sopralluogo risultava essere in ottimo stato di conservazione.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T-1-2

L'immobile al momento del sopralluogo risultava essere in ottimo stato di conservazione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1

L'immobile al momento del sopralluogo risultava essere in ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T

L'immobile risulta avere diritti su bene comune non censibile identificato nel Foglio 26, Particella 1398 Subalterno 8, PORTICATO E RESEDE COMUNI, e su bene comune non censibile identificato nel Foglio 26, Particella 1398 Subalterno 5 CENTRALE TERMICA.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T-1-2

L'immobile risulta avere diritti su bene comune non censibile identificato nel Foglio 26, Particella 1398 Subalterno 8, PORTICATO E RESEDE COMUNI, e su bene comune non censibile identificato nel Foglio 26, Particella 1398 Subalterno 5 CENTRALE TERMICA.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1

L'immobile risulta avere diritti su bene comune non censibile identificato nel Foglio 26, Particella 1398 Subalterno 8, PORTICATO E RESEDE COMUNI.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T

L'unità immobiliare risulta gravata di tutte le servitù attive e passive di cui agli atti di provenienza oltre che derivanti dall'edificazione della stessa e delle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T-1-2

L'unità immobiliare risulta gravata di tutte le servitù attive e passive di cui agli atti di provenienza oltre che derivanti dall'edificazione della stessa e delle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1

L'unità immobiliare risulta gravata di tutte le servitù attive e passive di cui agli atti di provenienza oltre che derivanti dall'edificazione della stessa e delle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T-1-2

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2001 al 21/12/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ROBERTO MARTINELLI	25/01/2001	116790	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca	14/02/2001	2380	1663
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/09/2002 al 21/12/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ROBERTO MARTINELLI	30/09/2002	127670	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca	24/10/2002	18436	12328
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/12/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio NENCIONI FABRIZIO	22/12/2020	14029	10490
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliare di Lucca	21/01/2021	1075	767
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2001 al 21/12/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ROBERTO MARTINELLI	25/01/2001	116790	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca	14/02/2001	2380	1663
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2002 al 21/12/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ROBERTO MARTINELLI	30/09/2002	127670	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca	24/10/2002	18436	12328
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio NENCIONI FABRIZIO	22/12/2020	14029	10490
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliare di Lucca	21/01/2021	1075	767		

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2001 al 21/12/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ROBERTO MARTINELLI	25/01/2001	116790	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca	14/02/2001	2380	1663
		Registrazione			
Dal 30/09/2002 al 21/12/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ROBERTO MARTINELLI	30/09/2002	127670	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca	24/10/2002	18436	12328
		Registrazione			
Dal 22/12/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio NENCIONI FABRIZIO	22/12/2020	14029	10490
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliare di Lucca	21/01/2021	1075	767
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 09/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Milano il 12/05/2015
Reg. gen. 5819 - Reg. part. 779
Quota: 1/1
Importo: € 38.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.000,00
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 30/04/2015
N° repertorio: 13048/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 08/03/2016
Reg. gen. 3501 - Reg. part. 491
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 195.000,00

Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 20/01/2016
N° repertorio: 89/1

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 08/07/2016
Reg. gen. 10217 - Reg. part. 1539
Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 158.871,14
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 05/07/2016
N° repertorio: 1394/2016

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 03/08/2016
Reg. gen. 11880 - Reg. part. 1790
Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 6.662,07
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 13/07/2016
N° repertorio: 1455

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 04/08/2016
Reg. gen. 12032 - Reg. part. 1803
Quota: 1/1

Importo: € 93.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 90.000,00
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 08/07/2016
N° repertorio: 1429

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 04/10/2016
Reg. gen. 14463 - Reg. part. 2162
Quota: 1/1

Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 165.000,00
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 14/09/2016
N° repertorio: 1729

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 30/05/2018
Reg. gen. 8301 - Reg. part. 1218
Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 24/07/2017
N° repertorio: 14208

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 19/10/2023
Reg. gen. 17746 - Reg. part. 13343
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 09/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo

Iscritto a Milano il 12/05/2015
Reg. gen. 5819 - Reg. part. 779
Quota: 1/1
Importo: € 38.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.000,00
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 30/04/2015
N° repertorio: 13048/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo

Iscritto a Lucca il 08/03/2016
Reg. gen. 3501 - Reg. part. 491
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 195.000,00
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 20/01/2016
N° repertorio: 89/1

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo

Iscritto a Lucca il 08/07/2016

Reg. gen. 10217 - Reg. part. 1539

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 158.871,14

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 05/07/2016

N° repertorio: 1394/2016

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 03/08/2016

Reg. gen. 11880 - Reg. part. 1790

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 6.662,07

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 13/07/2016

N° repertorio: 1455

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 04/08/2016

Reg. gen. 12032 - Reg. part. 1803

Quota: 1/1

Importo: € 93.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 90.000,00

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 08/07/2016

N° repertorio: 1429

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 04/10/2016

Reg. gen. 14463 - Reg. part. 2162

Quota: 1/1

Importo: € 175.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 165.000,00

Rogante: Tribuanle di Lucca

Data: 14/09/2016

N° repertorio: 1729

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 30/05/2018

Reg. gen. 8301 - Reg. part. 1218

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Tribunale di Milano

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 19/10/2023

Reg. gen. 17746 - Reg. part. 13343

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 09/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Milano il 12/05/2015

Reg. gen. 5819 - Reg. part. 779

Quota: 1/1

Importo: € 38.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 29.000,00

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 30/04/2015

N° repertorio: 13048/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 08/03/2016

Reg. gen. 3501 - Reg. part. 491

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 195.000,00

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 20/01/2016

N° repertorio: 89/1

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 08/07/2016

Reg. gen. 10217 - Reg. part. 1539

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 158.871,14
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 05/07/2016
N° repertorio: 1394/2016

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 03/08/2016
Reg. gen. 11880 - Reg. part. 1790
Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 6.662,07
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 13/07/2016
N° repertorio: 1455

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 04/08/2016
Reg. gen. 12032 - Reg. part. 1803
Quota: 1/1

Importo: € 93.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 90.000,00
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 08/07/2016
N° repertorio: 1429

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 04/10/2016
Reg. gen. 14463 - Reg. part. 2162
Quota: 1/1

Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 165.000,00
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 14/09/2016
N° repertorio: 1729

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 30/05/2018
Reg. gen. 8301 - Reg. part. 1218
Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 50.000,00
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 24/07/2017
N° repertorio: 14208

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 19/10/2023
Reg. gen. 17746 - Reg. part. 13343
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T**

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

Si precisa che da ricerche effettuate sulle provenienze e presso il Comune di Altopascio l'unità immobiliare di cui trattasi è stata oggetto dei sotto citati titoli autorizzativi:

PRATICHE EDILIZIE:

- PERMESSO DI COSTRUIRE 157/2008 (P.E. 157/2008 del 05/04/2008 Prot. Gen.8914) avente per oggetto "Demolizione di n. 2 Edifici Esistenti e costruzione di fabbricato bifamiliare con realizzazione di recinzione.";
- Variante in corso D'opera al P.C. 157/2008 - Art. 142 L.R.1/05 (P.E. 299/2011 del 19/05/2011 Prot. Gen. 11413);
- C.I.L.A. TARDIVA (P.E. 482/2020 del 27/10/2020 Prot. Gen. 24429) avente per oggetto modifiche interne;
- AGIBILITA' (560/2020 del 24/11/2020 Prot. Gen. 26936).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'APE risulta allegato all'atto di provenienza.

Le dichiarazioni di conformità risultano allegate all'agibilità presentata presso il Comune di Altopascio.

Entrambi i documenti risultano allegati alla presente.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T-1-2

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

Si precisa che da ricerche effettuate sulle provenienze e presso il Comune di Altopascio l'unità immobiliare di cui trattasi è stata oggetto dei sotto citati titoli autorizzativi:

PRATICHE EDILIZIE:

- PERMESSO DI COSTRUIRE 157/2008 (P.E. 157/2008 del 05/04/2008 Prot. Gen.8914) avente per oggetto "Demolizione di n. 2 Edifici Esistenti e costruzione di fabbricato bifamiliare con realizzazione di recinzione.";

- Variante in corso D'opera al P.C. 157/2008 - Art. 142 L.R.1/05 (P.E. 299/2011 del 19/05/2011 Prot. Gen. 11413);

- C.I.L.A. TARDIVA (P.E. 482/2020 del 27/10/2020 Prot. Gen. 24429) avente per oggetto modifiche interne;

- AGIBILITA' (560/2020 del 24/11/2020 Prot. Gen. 26936).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'APE risulta allegato all'atto di provenienza.

Le dichiarazioni di conformità risultano allegate all'agibilità presentata presso il Comune di Altopascio.

Entrambi i documenti risultano allegati alla presente.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1

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

Si precisa che da ricerche effettuate sulle provenienze e presso il Comune di Altopascio l'unità immobiliare di cui trattasi è stata oggetto dei sotto citati titoli autorizzativi:

PRATICHE EDILIZIE:

- PERMESSO DI COSTRUIRE 157/2008 (P.E. 157/2008 del 05/04/2008 Prot. Gen.8914) avente per oggetto "Demolizione di n. 2 Edifici Esistenti e costruzione di fabbricato bifamiliare con realizzazione di recinzione.";

- Variante in corso D'opera al P.C. 157/2008 - Art. 142 L.R.1/05 (P.E. 299/2011 del 19/05/2011 Prot. Gen. 11413);

- C.I.L.A. TARDIVA (P.E. 482/2020 del 27/10/2020 Prot. Gen. 24429) avente per oggetto modifiche interne;

- AGIBILITA' (560/2020 del 24/11/2020 Prot. Gen. 26936).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1-T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ALTOPASCIO (LU) - VIA FIRENZE, 133, PIANO S1



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Si precisa che nonostante il fabbricato sia diviso in tre unità immobiliari, due abitazioni e un autorimessa, attualmente risulta impostato per essere abitato ed utilizzato come una sola unità immobiliare in cui troviamo la zona giorno al piano terreno e la zona notte al piano primo.

Per quanto sopra esposto si è ritenuto di effettuare un solo lotto, al fine di non snaturare l'identità della villa, andando molto probabilmente a sminuirne il pregio e conseguentemente il suo valore.

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T
Appartamento porzione di villa, posto nel Comune di Altopascio, via Firenze, 133, composto al piano terreno da, soggiorno, ampio disimpegno, cucina, camera matrimoniale, bagno, ampio porticato, al piano seminterrato da vano scale e disimpegno. Si precisa che nonostante il fabbricato sia diviso in tre unità immobiliari, due abitazioni e un autorimessa, attualmente risulta impostato per essere abitato ed utilizzato come una sola unità immobiliare in cui troviamo la zona giorno al piano terreno e la zona notte al piano primo, precisando inoltre che di fatto la camera matrimoniale risulta adibita a tinello/Soggiorno. Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comunanza su tutto ciò che è da ritenersi tale ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile sulle parti e sugli spazi comuni per legge e per destinazione, in particolare sulla resede esterna comune con le altre unità immobiliari. Risulta presente l'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) allegato all'atto di compravendita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1398, Sub. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 311.750,00
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T-1-2
Appartamento porzione di villa, posto nel Comune di Altopascio, via Firenze, 133, a cui si accede da vano scale esclusivo al piano terreno, composto al piano primo da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere di cui una con bagno e piccolo ripostiglio e l'altra con stanza armadi, loggiato e due piccoli balconi, al piano secondo da soffitta con ampia terrazza e al piano semi interrato da ampia cantina, composta da più vani, lavanderia, bagno e disimpegno. Si precisa che nonostante il fabbricato sia diviso in tre unità immobiliari, due abitazioni e un autorimessa, attualmente risulta impostato per essere abitato ed utilizzato come una sola unità immobiliare in cui troviamo la zona giorno al piano terreno e la zona notte al piano primo, precisando inoltre che di fatto la cucina ed il soggiorno al piano primo risultano essere adibite a camera. Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comunanza su tutto ciò che è da ritenersi tale ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile sulle parti e sugli spazi comuni per legge e per destinazione, in particolare sulla resede esterna comune con le altre unità immobiliari. Risulta presente l'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) Allegato all'atto di compravendita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1398, Sub. 7, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 464.623,50
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1
Garage in villa, posto nel Comune di Altopascio, via Firenze, 133, composto al piano interrato da un unico vano, comunicante con gli altri subalterni della stessa particella. Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comunanza su tutto ciò che è da ritenersi tale ai sensi

dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile sulle parti e sugli spazi comuni per legge e per destinazione, in particolare sulla resede esterna comune con le altre unità immobiliari. Non risulta reperito l'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) / Attestato di certificazione energetica (A.C.E.).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1398, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 55.550,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T	215,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 311.750,00	100,00%	€ 311.750,00
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1-T-1-2	320,43 mq	1.450,00 €/mq	€ 464.623,50	100,00%	€ 464.623,50
Bene N° 3 - Garage Altopascio (LU) - via Firenze, 133, piano S1	101,00 mq	550,00 €/mq	€ 55.550,00	100,00%	€ 55.550,00
Valore di stima:					€ 831.923,50

Valore di stima: € 831.923,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità per vendita forzata oltre per l'immediatezza della vendita giudiziaria	20,00	%

Valore finale di stima: € 665.538,80

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali, l'ubicazione, la tipologia, l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione e conservazione e non ultimi il grado di finitura, la dotazione di impianti, nonché quanto esposto nelle ulteriori avvertenze per l'acquirente e nei giudizi di conformità formulati.

Si è infine proceduto alla valutazione basata sul confronto con beni immobili esistenti nella zona ed aventi caratteristiche simili anche interpellando direttamente agenzie immobiliari operanti nella zona oltre ad un riscontro con i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio per tipologie edilizie in oggetto o comunque assimilabili ove non specificamente previste, oltre che dal Borsino Immobiliare per

immobili di 1° fascia, assumendo il più probabile valore unitario di superficie commerciale dell'immobile pari ad € 1.450,00 per mq per l'abitazione e di € 550,0 per mq per il garage.

Al valore di mercato come sopra individuato, in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, viene applicata una riduzione percentuale del 20%.

In particolare si osserva come tali differenze possono concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Secondo Semestre 2023(10/05/2024)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: Tipologia: Abitazioni di tipo Ville e Villini, Stato conservativo: Normale, Provincia: Lucca, Comune: ALtopascio, Fascia/Zona: Centrale/CAPOLUOGO

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Secondo Semestre 2023(10/05/2024)

Valore minimo: 470,00

Valore massimo: 700,00

Note: Tipologia: Box, Stato conservativo: Normale, Provincia: Lucca, Comune: ALtopascio, Fascia/Zona: Centrale/CAPOLUOGO

Borsino Immobiliare (13/05/2024)

Valore minimo: 1.152,00

Valore massimo: 1.728,00

Note: Quotazioni di ville e porzioni di ville

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

ULTERIORI AVVERTENZE:

Oneri:

Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita degli immobili, da eseguirsi nei modi consentiti dalle normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Precisazioni:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, sottolineando che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazioni dell'effettiva superficie del lotto, della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuale contaminazione dei suoli;
- indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto;

- ispezione dell'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti nei degli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'art.1, del D.M. 22/01/2008 n.37) atte a determinare la loro efficienza e conformità o meno alle normative in materia;

- verifica dell'indagine specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

- legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, e di seguito descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

- la determinazione degli eventuali costi necessari per l'eliminazione/sanabilità delle eventuali difformità (oneri, sanzioni, spese di ripristino, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, imposte, ecc..), che restano a carico

dell'aggiudicatario, essendo per la prima di carattere soggettivo e per la seconda discrezionale e di peculiare competenza degli uffici delle P.A. e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali ricadenti sul bene immobile chiamati ad esprimersi, facendo seguito alle risultanze delle consultazioni svolte che, in mancanza di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio, non possono giungere alla formulazione di una adeguata istruttoria da parte degli stessi, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, sono da ritenersi formulati in termini orientativi potendo gli stessi per quanto sopra detto discostarsi, in più od in meno, dai costi effettivamente da sostenere.



Trattasi di Villa singola divisa in più unità immobiliari, di fatto utilizzata come una sola unità immobiliare in cui si trova la zona giorno al piano terreno e la zona notte al piano primo.



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.



Porcari, li 22/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Meschi Nicola



- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita Not. Frabizio Nencioni Rep. 14029
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Unità al Piano terreno
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale per Nominativo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco Subalterni
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale unità al Piano Primo e Secondo
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Garage
- ✓ N° 2 Altri allegati - Riferimenti Valori di Vendita
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità + Dichiarazioni di Conformità
- ✓ N° 1 Altri allegati - CILA 482-2020
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stato Civile Brillanti Michele