

INCARICO

All'udienza del 23/02/2026, il sottoscritto Geom. Andreucci Federico, con studio in Via Di Tiglio, 494, 55100 Lucca, 55100 - Italia, email andreuccifederico@libero.it, PEC: federico.andreucci@geopec.it, Tel. 0583496042, Cell. 338 2279927, Fax 0583 496159, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su immobile ad uso abitativo, oltre gli accessori, posto a Altopascio (LU) - Corte Bartalini nc. 28, scala unica, piano 1°.

DESCRIZIONE

L'appartamento risulta accessibile a mezzo scale ed ascensore NON funzionante al momento del sopralluogo: l'esecutato al momento del sopralluogo ha riferito che di fatto, l'ascensore non ha mai funzionato: si ignorano i motivi.

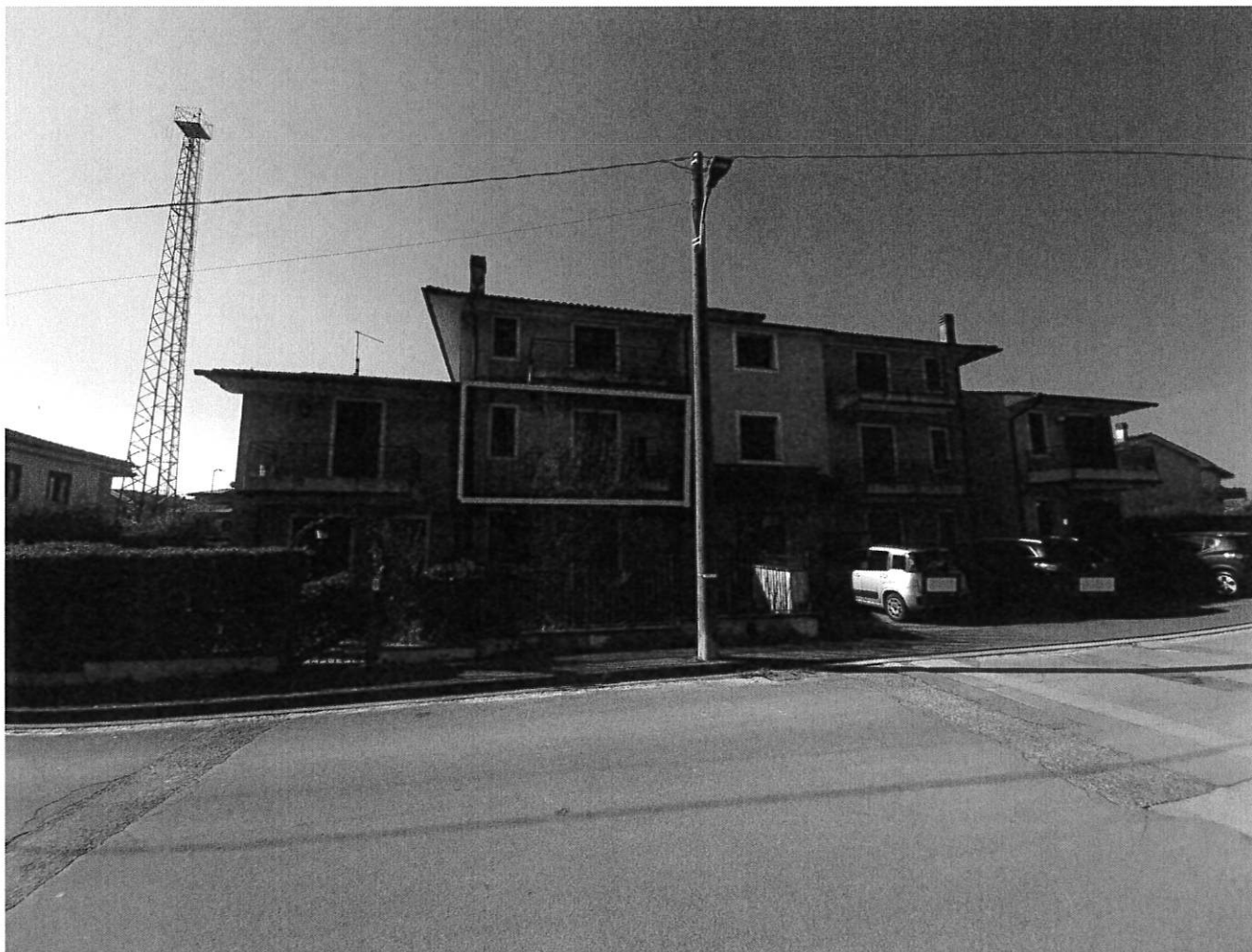
Risulta composto da ingresso-soggiorno- pranzo con posto cottura con adiacente ripostiglio e con accesso al balcone, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e camera singola con accesso al balcone. Corredato da garage posto al piano seminterrato, il secondo per chi entra dalla rampa condominiale, ed accessibile sia internamente con scala ed ascensore (non funzionante), che dall'esterno a mezzo rampa posta sul versante est del condominio; corredata inoltre da posto auto scoperto, il terzo posto auto partendo da sinistra verso destra per chi guarda il parcheggio dalla viabilità pubblica. Corredato altresì dai diritti di comunanza su tutte le parti comuni ai sensi art. 1117 CC.

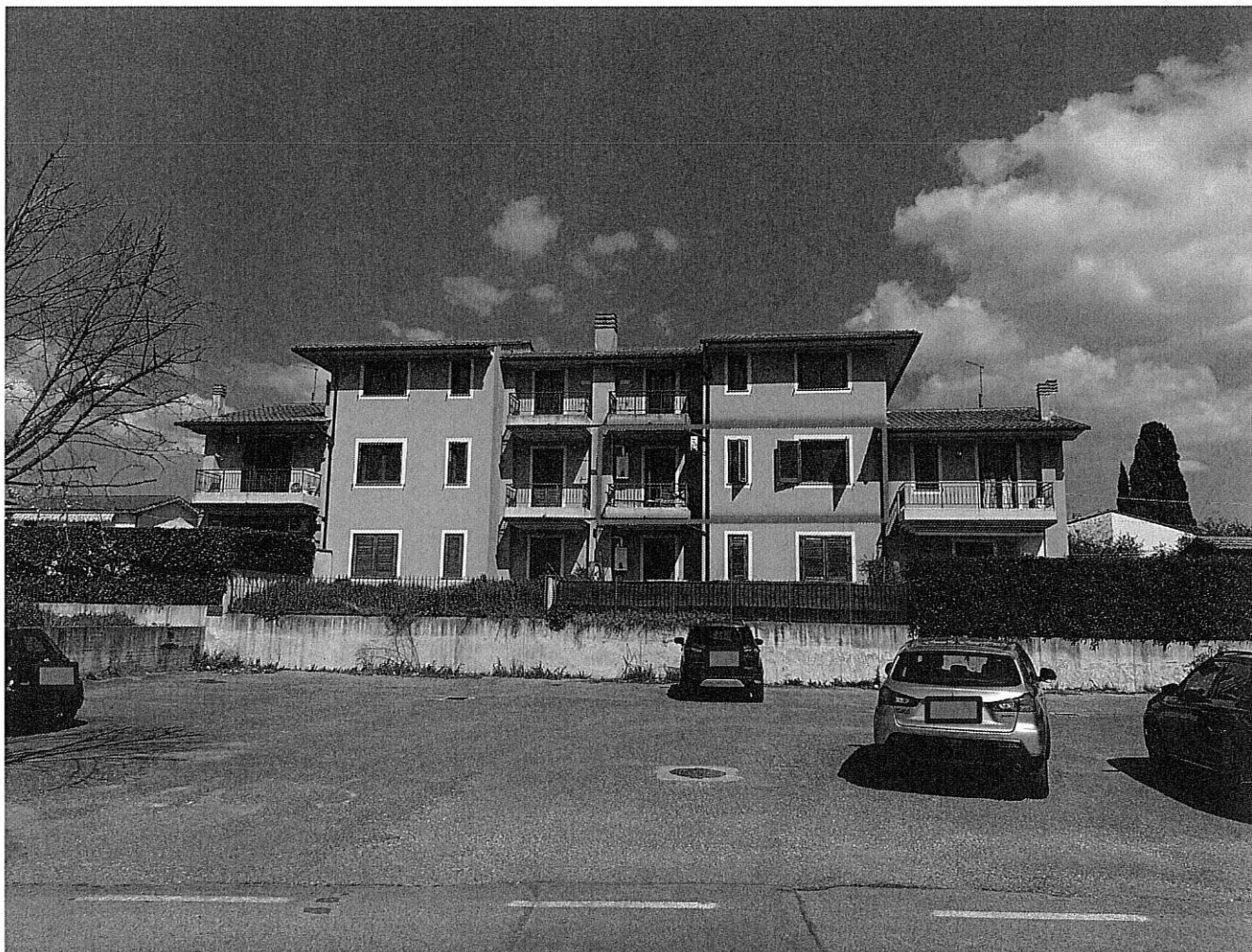
La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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







LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su immobile costituito da appartamento per civile abitazione ubicato ad Altopascio (LU) - Corte Bartalini nc. 28, scala unica, piano 1°, corredato da garage posto al piano seminterrato, da posto macchina scoperto, nonchè dai diritti di comunanza su tutte le parti comuni ai sensi art. 1117 C.C.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, ma dalla Certificazione Notarile si rileva che:

- è presente indicazione della procedura esecutiva promossa da .. in realtà la
procedura esecutiva immobiliare è stato promossa da 1^a C quale procuratrice della
..;
- è mancante dei dati catastali riferibili alla precedente rappresentazione catastale indicati nella successione di
opradescritta;



- è mancante dei dati riferibili alla successione del signor [redacted] e [redacted] sopradescritti e relativa trascrizione.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
Cognome nscale: [redacted]
55100 - LUCCA (LU)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1

Il signor [redacted] risulta:

- aver contratto matrimonio in data 19/09/2015, dichiarando di aver scelto il regime della separazione dei beni;
 - Data: 20/06/2024, con provvedimento del Tribunale di Lucca in data 15/11/2023 n. 1259/2023, è stata pronunciata la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.
 - In data 30/09/2024 [redacted] e [redacted] hanno presentato ricorso al Tribunale di Lucca per ottenere lo scioglimento del matrimonio.
 - Con la Sentenza del Tribunale Di Lucca n. 508, in data 04/12/2024 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.
- Il tutto come risulta da certificato Estratto per riassunto dai registri degli atti di Matrimonio rilasciato dal Comune di Altopascio in data 01.04.2026.

Alla data del 01/04/2026 risulta essere di stato civile libero per divorzio dalla sig. [redacted] come risulta da certificato Anagrafico di Stato civile rilasciato dal Comune di Altopascio in data 01.04.2026.

CONFINI

- *All' appartamento: vano scala comune, area su resede comune, sub. 4, sub. 5, salvo se altri;
- *al garage seminterrato: sub. 14, sub. 16, terrapieno, disimpegno comune sub. 26, salvo se altri;
- *al posto auto scoperto: via corte Bertolini, sub. 22, sub. 24, sub. 2, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	10,50 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 ml	1°
Abitazione	55,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	2,70 ml	1°
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	0,00 ml.	T
Garage seminterrato	15,00 mq		0,40	6,00 mq	2,60 ml.	semit



Totale superficie convenzionale:	77,95 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	77,95 mq	

I beni non sono comodamente divisibili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/2006 al 30/06/2011	Europa Immobiliare s.r.l. di Basile Iacibacci, on sede in Prato Via Bettino nc. 11, c.f. 01595140979	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1053 - 1059 - 1060

Si precisa che l'attuale mappale, catastalmente rappresentato alla sezione Terreni del Comune di Altopascio, nel foglio 4 mappale 1113, risulta precedentemente rappresentato dai mappali 1053 - 1059 - 1060, precedentemente rappresento dai mappali 617 porz. B, e mappali 745 rispettivamente porzione B e C.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1113	6		A3	5	67	70 mq	320,2 €	1	
	4	1113	23		C6	1	11	12 mq	30,68 €	T	
	4	1113	15		C/6	3	16	18	€. 61,15	S1	

PRECISAZIONI

Le planimetrie catastale risultano conformi allo stato di fatto.

L' U.I. immobiliare rappresentata dal foglio 4 mappale 1113 sub. 6 - 15 - 23, dati catastali derivanti da: COSTITUZIONE del 27/03/2009 Pratica n. LU0054329 in atti dal 27/03/2009 COSTITUZIONE (n. 844.1/2009); classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

In relazione all' incarico ricevuto ed alle varie situazioni descritte, il sottoscritto precisa che nello svolgimento dell'incarico esistono dei limiti nelle verifiche, determinati dalla necessità di specifici accertamenti anche invasivi dell'immobile oggetto di esecuzione e per la redazione di specifiche pratiche da presentare ai competenti Uffici preposti alle idonee istruttorie, e come in appresso descritte:



- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenuti amianto o mirate all'accertamento della presenza di materiale inquinante, tale da determinare contaminazione ai sensi e per gli oggetti delle norme contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modifiche ed integrazioni;
- non sono state eseguite verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati dall' Art. 1 D.M. 234/01/2008 n. 37) ed in particolare la conformità degli stessi o parte degli stessi;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'immobile, né verifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi;
- non sono state eseguite verifiche di legittimità dei vari titoli edilizi rilasciati;
- non sono state eseguite verifiche geologiche o geotecniche dei terreni di sedime dell'immobile;
- non sono state eseguite verifiche dell'impianto di smaltimento dei liquami;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi – D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 311/2016, LRT. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al rispetto delle norme riferibili al DPR 380/01 artt. 93 e 94, LRT 1/05 art. 105 ter.

PATTI

Sull' immobile in parola è stato rintracciato quanto in appresso:

*** convenzione edilizia per atto ai rogiti Notar Roberto Martinelli di Altopascio, dell' 11 ottobre 1990, repertorio n. 47553, registrato a Lucca il 22 ottobre 1990 al n. 3398, trascritto a Lucca il 20 novembre 1990 al n. 11635 di formalità, a favore del Comune di Altopascio (avente per oggetto il piano di lottizzazione, giusta la delibera di Consiglio Comunale n. 72/1983, con l'obbligo, per sè e aventi causa, alla cessione gratuita al Comune di aree per opere di urbanizzazione primaria ed al loro realizzo, et similia);

*** convenzione edilizia per atto ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Altopascio del 18 ottobre 2005, repertorio n. 7606, registrato a Lucca ai sensi di legge, trascritto a Lucca il 24 ottobre 2005 al n. 11881 di formalità, a favore del Comune di Altopascio (avente per oggetto il piano urbanistico preventivo (pratica edilizia n. 130/2003) per piano di lottizzazione, giusta la delibera di Consiglio Comunale n. 66/2004; con l'obbligo per sè, successori e aventi causa, alla cessione gratuita al Comune di aree per opere di urbanizzazione primaria ed al loro realizzo entro anni 10, et similia).

STATO CONSERVATIVO

L' immobile si presenta in normali condizioni di staticità e manutenzione, privo di palesi ed apparenti criticità.

PARTI COMUNI

Foglio 4 mappale 11113 sub. 26 e tutte le parti comuni ai sensi art. 1117 C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sono state rintracciate le seguenti servitù:



*** servitù costituita, insieme a maggior consistenza, per atto ai rogiti Notar Roberto Martinelli, di Altopascio, del 3 febbraio 1988, repertorio n. 24186, registrato a Lucca il 19 febbraio 1988 trascritto a Lucca l' 8 marzo 1988 al n. 2285 di formalità, a favore dei signori  (avente per oggetto il passo con ogni mezzo su striscia di terreno larga metri lineari 2,25 (ampliamento via privata totale metri lineari 6,00) lunga metri lineari 35,00, a confine nord da confine proprietà  verso ovest);

Si precisa inoltre che le opere relative alle condutture delle varie utenze, agli scarichi ed a quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole unità immobiliari che delle parti comuni dell'intero complesso residenziale di nuova edificazione, sono state realizzate con criterio unitario e che quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, ivi comprese quelle di veduta e di posa in opera di tubazioni anche a distanze inferiori rispetto a quelle legali dai reciproci confini; il tutto nei limiti della normativa urbanistica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura di tipo in cls armata.

Internamente l'U.I. risulta avere pavimentazioni in gress, e parte con sovrastante pavimento prefilato: rivestimenti in ceramica o simili, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetro camera 4/9/4, persiana in legno; impianto elettrico di tipo sfilabile, impianto termico alimentato a metano con caldaia murale posta esternamente sul balcone accessibile dalla camera singola, elementi radianti in alluminio. Bagno completo di sanitari e rubinetterie con doccia.

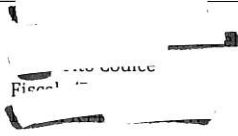
L' immobile risulta dotato di acquedotto, metanodotto e allacciato alla pubblica fognatura.

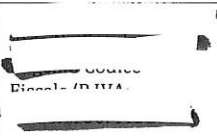
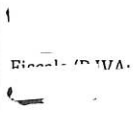
Si precisa che tutti gli impianti di cui è dotata l'U.I. non sono stati oggetto di verifica di corretto funzionamento, installazione e conformità essendo accertamenti di tipo invasivo, non contemplato dall'incarico conferitomi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L' immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia con figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1983 al 14/06/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Donnini	28/11/1983	93674	10728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	16/12/1983		10313

Dal 01/10/1993 al 14/06/2006		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro di Lucca	16/12/1983	6164	
		Certificato di Denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14/06/2006 al 30/06/2011	Codice in Codice 		12/05/2023	4/1425/994	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca	19/05/2023	8567	6325
		Registrazione			
Dal 30/06/2011 al 30/03/2026	Codice Ricorda/D IVA. 	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca	12/05/2023	4/1425	994
		Compravendita di terreni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Marco Regni di Pistoia	14/06/2006	196163	34389
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca	11/07/2006	14892	8938
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Giampiero Piva di Lucca	30/06/2011	60860	13817
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Lucca	05/07/2011	10658	7143
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Lucca	04/07/2011	5587	serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; si segnala atto pubblico di accettazione tacita di eredità ai rogito del Notaio Dott. Regni Marco del 14/06/2006 Rep. n. 196163/34389 trascritto l'11/07/2006 RG. 14891 RP 8937.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Nota di iscrizione

Registro generale n. 10659

Registro particolare n. 1742 Presentazione n. 54 del 05/07/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 30/06/2011 *Numero di repertorio* 60861/13818

Notaio PIVA GIAMPIERO *Codice fiscale* PVI GPR 59E21 F205 V

Sede LUCCA (LU)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 130.000,00 *Tasso interesse annuo* 2,25% *Tasso interesse semestrale* -

Interessi - Spese € 65.000,00 *Totale* € 195.000,00

Importi variabili SI *Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente* SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A241 - ALTOPASCIO (LU)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1113 *Subalterno* 6

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Consistenza 4 vani

Indirizzo LOC. BARTOLINI, V. CORTE BARTOLINI *N. civico* -

Immobile n. 2

Comune A241 - ALTOPASCIO (LU)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1113 *Subalterno* 15

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

Nota di trascrizione



Registro generale n. 21345

Registro particolare n. 16142 Presentazione n. 5 del 16/12/2025

RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 16 metri quadri

Indirizzo VIA CORTE BARTOLINI N. civico -

Immobile n. 3

Comune A241 - ALTOPASCIO (LU)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 1113 Subalterno 23

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 11 metri quadri

Indirizzo VIA CORTE BARTOLINI N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 12936690960

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRA

Cognome _____

Nato _____

Sesso M Codice fiscale _____

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EUR 0 93.666,29 OLTRE INTERESSI E SPESE

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di cui l' U.I. in parola costituisce porzione risulta ubicato in zona C1 – Aree Destinate a insediamenti a prevalente carattere residenziale soggette a piani in Corso di esecuzione, ai sensi della vigente Variante Manutentiva Regolamento Urbanistico Art. 55 L.R. 03/01/2005 n. 1 del Comune di Atopascio, modificata a seguito dell' accoglimento delle Osservazioni integrate con la Variante puntuale del C.C. n. 38 del 30/06/2014, approvazione del C.C. n. 85 del 16/12/2013.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta dotato di certificazione di abitabilità/agibilità



Ai sensi della legge 47/1985, della legge 724/1994, della legge 662/1996, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia) e successive modifiche ed integrazioni, il fabbricato condominiale di maggior mole, del quale la consistenza immobiliare in parola costituisce porzione, è stato realizzato in ordine ai seguenti titoli abilitativi e più precisamente:

* Permesso di Costruire n. 358/2006, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU) in data 5 maggio 2007;

* Variante in Corso d'Opera n. 735/2010, presentata al Comune di Altopascio (LU) il 25 novembre 2010, protocollo n. 26172.

* In data 25 novembre 2010, protocollo n. 26193, è stata presentata al competente Comune di Altopascio (LU), da parte di tecnico - professionista abilitato, ai sensi e per gli effetti di legge, la relativa Comunicazione di Fine Lavori.

Nel fascicolo consegnato dal Comune di Altopascio NON è stato rintracciato Certificato di abitabilità/agibilità; la società alienante nell' Atto notaio G. Piva del 30/06/2011 si era assunta l'obbligo, a propria cura e spesa di presentare la relativa attestazione alle Autorità competenti, entro e non oltre 6 mesi decorrenti dalla data dell' atto.

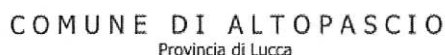
L' Unità immobiliare in parola risulta conforme agli elaborati grafici allegati alla Variante in Corso d' Opera.

Svariati dubbi permangono invece circa le parti comuni dell' edificio di cui l' U.I. fa parte, in particolare si segnalano le seguenti criticità, acclamate anche dalla Comunicazione di fine lavori del 25/10/2010, da cui risultano mancanti specifiche dichiarazioni:

- Elaborato Tecnico della copertura e relativa realizzazione della Linea Vita;
- non è stata rintracciata nessuna documentazione circa i requisiti del D.P.C.M. 5 dicembre 1997, coinvolgendo anche l' U.I. in parola;
- nessuna documentazione rintracciata circa il collaudo delle strutture D.P.R. 380/01 artt. 93 e 94, L.R.T. 1/05 art. 105 ter;
- quote e sezioni dell' edificio non conformi agli elaborati grafici.

Tali situazioni dovranno essere accertate più compiutamente dal Tecnico nominato dal Condominio per le valutazioni e procedure del caso, con spesa a carico dell' aggiudicatario nella quota millesimale attribuibile.





PERMESSO DI COSTRUIRE / D.I.A. n° 358/2006 25 NOV. 2007

Comunicazione di
FINE DEI LAVORI

Il sottoscritto FRANCESCO DI BATTISTO residente in FRANCESCO DI BATTISTO
FRANCESCO DI BATTISTO titolare del Permesso di Costruire/D-I-A: n. 358/2006

Comunica

- di aver terminato i lavori di cui alla stessa in data COS'ERNA ;
- che ai sensi della Det. Dir.le n.160/2010 restano da completare n. 1 u.i.u. individuate nell'allegato Elaborato Planimetrico NCEU;
- che l'assuntore dei Lavori è la seguente Ditta: _____
Indirizzo PASSE WASHINGTON N.39
CAP e Città SRES PAVIGLIONE(S) Partita IVA 05086370981, di cui allega il relativo DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) e

Dichiara

di essere edotto del fatto che la mancata produzione del DURC è causa ostativa alla Certificazione di Abitabilità o Agibilità di cui all'art. 86 della L.R. n. 1/05.

Li, 5/19/10

~~EUROPA Immobiliare s.r.l.
di Basilio Scobacci
Via Bellino, 11
00187 ROMA~~

II Titolare

Dichiarazioni del Direttore Lavori

Il sottoscritto _____
in qualità di Direttore Lavori di cui al P.C. n. 2561/2006 intestato a _____

- ☒ CERTIFICA, ai sensi dell'Art.86. 1° comma della L.R. n.1/05, la **CONFORMITA'** delle opere realizzate al progetto contenuto nel titolo abilitativo e nelle varianti ad esso.
-
- ☐ CERTIFICA ai sensi dell'Art. 6 del Decreto del Presidente della G.R.T. 23.11.2005, n.62/R che la copertura del fabbricato in oggetto è conforme alla documentazione tecnica presentata;
- ☐ NON CERTIFICA il rispetto dell'Art. 6 del Decreto del Presidente della G.R.T. 23.11.2005, n.62/R poiché le opere sono state eseguite prima dell'entrata in vigore del Decreto del Presidente della G.R.T. 23.11.2005;
- ☐ NON CERTIFICA il rispetto dell'Art. 6 del Decreto del Presidente della G.R.T. 23.11.2005, n.62/R poiché i lavori di cui agli atti suddetti non interessano la Copertura;
-
- ☐ CERTIFICA ai sensi dell'Art. 8, comma 2 del D.lgs 192/05 che l'intervento risulta Conforme rispetto al progetto di cui alla L. 10/91, attestando la qualificazione energetica dell'immobile in oggetto;
- ☐ NON CERTIFICA il rispetto di cui all' Art. 8, comma 2 del D.lgs 192/05 in quanto l'intervento in oggetto non rientra tra le opere soggette alla L. 10/91 e/o la presentazione della Pratica Edilizia è antecedente all'entrata in vigore del suddetto D.lgs.

U, Q311/2010

Timbro e firma



Fine lavori giugno 2010

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rintracciata nel fascicolo fine lavori sopra citato.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L' immobile fa parte di edificio condominiale con Amministratore condominiale al quale in data 10/04/2026 è stata inoltrata richiesta di dati, sollecitati, ma senza riscontro, adducendo quale motivazione l' impossibilità di eseguire bilancio condominiale nella data indicata: pertanto NON risulta possibile dare indicazioni specifiche circa le seguenti informazioni:

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie;*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato*

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento per civile abitazione ubicato ad Altopascio (LU) - Corte Bartalini nc. 28, scala unica, piano 1°, di edificio di maggior mole, corredata a garage posto al piano Seminterrato e da posto auto scoperto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1113, Sub. 6, Categoria A/3 - Fg. 4, Part. 1113, Sub. 23, Categoria C/6 – Fg. 4 mappale 1113 Sub. 15 Catg. C/6.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- La stima del bene in parola è stata eseguita con il cosiddetto metodo per “comparazione”, consistente nello stabilire una relazione analogica con i valori di beni immobili aventi caratteristiche simili, rintracciati presso l'Agenzia Delle Entrate di Lucca, che pur con le difficoltà oggettive connesse nel reperire informazioni precise, consente comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore dello stesso, adottando comunque criteri prudenziali.
- Il valore/mq è stato rintracciato presso la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca - Comune di Altopascio – fascia/zona: Centrale/Capoluogo; Codice di zona: B1; Microzona catastale: n. 1; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale; Tipologia: Abitazione civili; stato conservativo: Normale, per il quale è previsto min. €.950 Max €.1.350, superficie L. Considerando lo stato in cui versa l' immobile in parola, è stato utilizzato precauzionalmente il valore/mq. di €.1.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Altopascio (LU) -	77,95 mq	1.300,00 €/mq	€ 101.335,00	100,00%	€ 101.335,00



Corte Bartalini nc. 28, scala unica, piano 1°, garage p.Semint e posto macchina scoperto.					
Valore di stima:					€ 101.335,00

Valore di stima: € 101.335,00

PROPOSTA PREZZO BASE D'ASTA

In ragione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, come eventuali differenze nelle modalità fiscali di acquisto, nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata e con tutte le procedure connesse, il sottoscritto, come richiesto nel quesito, per l'individuazione del Prezzo Base D'Asta ritiene di poter proporre deprezzamento rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20% , come da prospetto:

Deprezamenti

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

Per una riduzione complessiva di €.20.267,00, per un valore di €. 81.068,00 che si arrotondano ad €. 81.000,00.

Valore finale di stima: €. 81.000,00 diconsi euro ottantuno/00

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

Lucca, li 21/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andreucci Federico

