

TRIBUNALE DI LUCCA
Sezione Fallimentare
Giudice Delegato: Ill.mo Dott. Giacomo Lucente

Curatore Fallimentare
Rag. Marco Nottoli

Fallimento xxxxx

Fallimento n° 134/2016 di reg. fall.
Del 04/10/2016



Perizia Tecnico-Estimativa

Il Perito Incaricato
Geom. Andrea Neri

Studio
Via dello Stadio 162,
55100 S.Marco, Lucca (LU)
Tel. e fax 0583-947148
E-mail: neri_andreak@libero.it

Lucca 15/03/2018

INDICE

1 - PREMESSA	pag. 9
- 1.1 Beni da Stimare	pag. 11
2 - DESCRIZIONE LOTTO “A”	pag. 14
- 2.1 Dati Inerenti la Proprietà	pag. 14
- 2.2 Ubicazione del Bene	pag. 14
- 2.3 Dati Catastali – Esame delle planimetrie catastali in atti	pag. 14
- 2.4 Consistenza	pag. 15
- 2.5 Descrizione delle Strutture e Finiture	pag. 15
- 2.6 Descrizione degli Impianti	pag. 16
- 2.7 Confini	pag. 16
- 2.8 Provenienza	pag. 16
- 2.9 Situazione ipotecaria, Trascrizioni ed Inscrizioni nel Ventennio	pag. 17
- 2.10 Servitù Attive e Passive	pag. 18
- 2.11 Regolarità Edilizia	pag. 18
- 2.12 Difformità Urbanistico-Costruttive	pag. 20
- 2.13 Destinazione Urbanistica	pag. 20
- 2.14 Vincoli	pag. 20
- 2.15 Altre Informazioni	pag. 20
- 2.16 Esclusioni	pag. 20
- 2.17 Appetibilità Commerciale e Posizione	pag. 21
3 - DESCRIZIONE LOTTO “B”	pag. 22
- 3.1 Dati Inerenti la Proprietà	pag. 22
- 3.2 Ubicazione del Bene	pag. 22
- 3.3 Dati Catastali – Esame delle planimetrie catastali in atti	pag. 22
- 3.4 Consistenza	pag. 23
- 3.5 Descrizione delle Strutture e Finiture	pag. 23
- 3.6 Descrizione degli Impianti	pag. 24
- 3.7 Confini	pag. 24
- 3.8 Provenienza	pag. 24
- 3.9 Situazione ipotecaria, Trascrizioni ed Inscrizioni nel Ventennio	pag. 25
- 3.10 Servitù Attive o Passive	pag. 26
- 3.11 Regolarità Edilizia	pag. 26
- 3.12 Difformità Urbanistico-Costruttive	pag. 28
- 3.13 Destinazione Urbanistica	pag. 28
- 3.14 Vincoli	pag. 28
- 3.15 Altre Informazioni	pag. 28
- 3.16 Esclusioni	pag. 28
- 3.17 Appetibilità Commerciale e Posizione	pag. 29
4 - DESCRIZIONE LOTTO “C”	pag. 30
- 4.1 Dati Inerenti la Proprietà	pag. 30
- 4.2 Ubicazione del Bene	pag. 30
- 4.3 Dati Catastali – Esame delle planimetrie catastali in atti	pag. 30
- 4.4 Consistenza	pag. 31
- 4.5 Descrizione delle Strutture e Finiture	pag. 31
- 4.6 Descrizione degli Impianti	pag. 31

- 4.7 Confini	pag. 32
- 4.8 Provenienza	pag. 32
- 4.9 Situazione ipotecaria, Trascrizioni ed Inscrizioni nel Ventennio	pag. 32
- 4.10 Servitù Attive o Passive	pag. 34
- 4.11 Regolarità Edilizia	pag. 34
- 4.12 Difformità Urbanistico-Costruttive	pag. 35
- 4.13 Destinazione Urbanistica	pag. 36
- 4.14 Vincoli	pag. 36
- 4.15 Altre Informazioni	pag. 36
- 4.16 Esclusioni	pag. 36
- 4.17 Appetibilità Commerciale e Posizione	pag. 37
5 - DESCRIZIONE LOTTO “D”	pag. 38
- 5.1 Dati Inerenti la Proprietà	pag. 38
- 5.2 Ubicazione del Bene	pag. 38
- 5.3 Dati Catastali – Esame delle planimetrie catastali in atti	pag. 38
- 5.4 Consistenza	pag. 39
- 5.5 Descrizione delle Strutture e Finiture	pag. 39
- 5.6 Descrizione degli Impianti	pag. 39
- 5.7 Confini	pag. 40
- 5.8 Provenienza	pag. 40
- 5.9 Situazione ipotecaria, Trascrizioni ed Inscrizioni nel Ventennio	pag. 40
- 5.10 Servitù Attive o Passive	pag. 42
- 5.11 Regolarità Edilizia	pag. 42
- 5.12 Difformità Urbanistico-Costruttive	pag. 43
- 5.13 Destinazione Urbanistica	pag. 43
- 5.14 Vincoli	pag. 43
- 5.15 Altre Informazioni	pag. 44
- 5.16 Esclusioni	pag. 44
- 5.17 Appetibilità Commerciale e Posizione	pag. 44
6 - DESCRIZIONE LOTTO “E”	pag. 45
- 6.1 Dati Inerenti la Proprietà	pag. 45
- 6.2 Ubicazione del Bene	pag. 45
- 6.3 Dati Catastali – Esame delle planimetrie catastali in atti	pag. 45
- 6.4 Consistenza	pag. 46
- 6.5 Descrizione delle Strutture e Finiture	pag. 46
- 6.6 Descrizione degli Impianti	pag. 46
- 6.7 Confini	pag. 47
- 6.8 Provenienza	pag. 47
- 6.9 Situazione ipotecaria, Trascrizioni ed Inscrizioni nel Ventennio	pag. 47
- 6.10 Servitù Attive o Passive	pag. 49
- 6.11 Regolarità Edilizia	pag. 49
- 6.12 Difformità Urbanistico-Costruttive	pag. 50
- 6.13 Destinazione Urbanistica	pag. 50
- 6.14 Vincoli	pag. 50
- 6.15 Altre Informazioni	pag. 51
- 6.16 Esclusioni	pag. 51
- 6.17 Appetibilità Commerciale e Posizione	pag. 51

7 - DESCRIZIONE LOTTO “F”	pag. 52
- 7.1 Dati Inerenti la Proprietà	pag. 52
- 7.2 Ubicazione del Bene	pag. 52
- 7.3 Dati Catastali – Esame delle planimetrie catastali in atti	pag. 52
- 7.4 Consistenza	pag. 53
- 7.5 Descrizione delle Strutture e Finiture	pag. 53
- 7.6 Descrizione degli Impianti	pag. 53
- 7.7 Confini	pag. 54
- 7.8 Provenienza	pag. 54
- 7.9 Situazione ipotecaria, Trascrizioni ed Inscrizioni nel Ventennio	pag. 54
- 7.10 Servitù Attive o Passive	pag. 56
- 7.11 Regolarità Edilizia	pag. 56
- 7.12 Difformità Urbanistico-Costruttive	pag. 57
- 7.13 Destinazione Urbanistica	pag. 57
- 7.14 Vincoli	pag. 57
- 7.15 Altre Informazioni	pag. 58
- 7.16 Esclusioni	pag. 58
- 7.17 Appetibilità Commerciale e Posizione	pag. 58

8 - DESCRIZIONE LOTTO “G”	pag. 59
- 8.1 Dati Inerenti la Proprietà	pag. 59
- 8.2 Ubicazione del Bene	pag. 59
- 8.3 Dati Catastali – Esame delle planimetrie catastali in atti	pag. 59
- 8.4 Consistenza	pag. 59
- 8.5 Descrizione delle Strutture e Finiture	pag. 60
- 8.6 Descrizione degli Impianti	pag. 60
- 8.7 Confini	pag. 60
- 8.8 Provenienza	pag. 60
- 8.9 Situazione ipotecaria, Trascrizioni ed Inscrizioni nel Ventennio	pag. 61
- 8.10 Servitù Attive o Passive	pag. 62
- 8.11 Regolarità Edilizia	pag. 62
- 8.12 Difformità Urbanistico-Costruttive	pag. 63
- 8.13 Destinazione Urbanistica	pag. 63
- 8.14 Vincoli	pag. 64
- 8.15 Altre Informazioni	pag. 64
- 8.16 Esclusioni	pag. 64
- 8.17 Appetibilità Commerciale e Posizione	pag. 64

omissis

17 - DESCRIZIONE CESPITE “1”	pag. 108
- 17.1 Dati Inerenti la Proprietà	pag. 108
- 17.2 Ubicazione del Bene	pag. 108
- 17.3 Dati Catastali	pag. 108
- 17.4 Consistenza	pag. 108
- 17.5 Confini	pag. 108
- 17.6 Provenienza	pag. 109
- 17.7 Situazione ipotecaria, Trascrizioni ed Inscrizioni nel Ventennio	pag. 109
- 17.8 Servitù Attive o Passive	pag. 111
- 17.9 Destinazione Urbanistica	pag. 111
- 17.10 Vincoli	pag. 112

- 17.11 Esclusioni
- 17.12 Conclusioni

pag. 112
pag. 112

omissis

**20 - EVENTUALI VENDITE EFFETTUATE NEL BIENNIO
PRECEDENTE LA SENTENZA DI FALLIMENTO**

pag. 121

21 - CRITERI ESTIMATIVI

- 21.1 Lotto "A"
- 21.2 Lotto "B"
- 21.3 Lotto "C"
- 21.4 Lotto "D"
- 21.5 Lotto "E"
- 21.6 Lotto "F"
- 21.7 Lotto "G"

pag. 122
pag. 124
pag. 124
pag. 125
pag. 126
pag. 126
pag. 127
pag. 127

omissis



1- PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Neri, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca, al n° 1984, con studio in Lucca, frazione di S. Marco, Via dello Stadio n° 162, E-mail neri_andreak@libero.it, cell. 328-6758976, nominato con incarico professionale in data 20/02/2017 dal Curatore Fallimentare Rag. Marco Nottoli, asseverata con giuramento presso l'Ill.mo Giudice Delegato, Dott. Giacomo Lucente in data 12/05/2017, perito stimatore dei beni immobili della procedura fallimentare della società "xxxxx", con incarico di redigere la relazione tecnico estimativa all'attualità, dei seguenti beni immobili: piena proprietà, posti in Comune di Altopascio (LU), costituiti da:

- N° 6 appartamenti per civile abitazione, corredati ciascuno da due posti auto e cantina esclusiva, ed uno degli appartamenti anche da resede esclusiva, facenti parte di un complesso residenziale, posto in loc. Fabbri n° 9, oltre ai diritti di comproprietà sulle parti comuni, contraddistinti al Catasto Urbano del Comune di Altopascio nel foglio 27 mappale 348, sub. 11-13-15-16-18-25-27-28-31-33-35, costituenti i Lotti da "A" ad "F";
- N° 1 cantina posta al piano seminterrato di un più ampio fabbricato ad uso residenziale, posto in loc. Fabbri n° 9, oltre ai diritti di comproprietà sulle parti comuni contraddistinta al Catasto Urbano del Comune di Altopascio nel foglio 27 mappale 348, sub. 21, costituente il Lotto "G";
- N° 1 cantina posta al piano interrato di un più ampio fabbricato ad uso residenziale, posto in Loc. Checi, oltre ai diritti di comproprietà sulle parti comuni contraddistinta al Catasto Urbano del Comune di Altopascio nel foglio 11 mappale 593, sub. 19, costituente il Lotto "H";
- Lotto di terreni della superficie catastale complessiva di mq. 325,00, adibiti a passo carrabile e area a parcheggio, posto in Loc. Checi contraddistinti al Catasto Urbano del Comune di Altopascio nel foglio 11 mappale 593, sub. 27-28-29-30-31-32-33, costituente il Lotto "I";
- Piccola striscia di terreno adibita a viabilità della superficie catastale di mq. 24,00, posta in Via Moroni, contraddistinta al Catasto Urbano del Comune di Altopascio nel foglio 29 mappale 812, costituente il Lotto "L";
- Terreno incolto della superficie catastale di mq. 480,00, facente parte di un complesso per civile abitazione, posto in Via Divisione Apina Cuneense, contraddistinto al Catasto Urbano del Comune di Altopascio nel foglio 4 mappale 928, sub. 8, costituente il Cespite "M";
- Terreno adibito a verde della superficie catastale di mq. 105,00 posto in Via Divisione Alpina Cuneense, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Altopascio nel foglio 4 mappale 902, costituente il Lotto "N";
- Terreno incolto ad oggi non edificabile della superficie catastale di mq. 137,00, posto lungo la Via Caduti di Nassyria, facente parte di un lottizzazione sul quale sono stati rilasciati dei Permessi di Costruire dal Comune di Altopascio, per la realizzazione di n° 6 villette a schiera, sul quale terreno in oggetto è prevista la realizzazione di una delle villette, ad oggi decaduti e non più eseguibili, costituente il Lotto "O";

per la proprietà di ½ posti in Comune di Montecarlo (LU) costituiti da:

- Vecchio rudere elevato su due piani fuori terra in stato di abbandono, ad oggi inagibile e parzialmente crollato, posto in Loc. Cercatoia, con accesso da Via Vicinale della Fornace, corredato da resede esclusiva sul lato Sud, e da piccola porzione sul lato Nord contraddistinto al Catasto Urbano del Comune di Montecarlo nel foglio 11 mappale 690, sub. 1-2 e 3 e al Catasto Terreni del Comune di Montecarlo nel foglio di mappa 11, mappale 551, costituente il Lotto "P";

- Appezamenti di terreno pressoché pianeggianti, della superficie catastale totale di mq. 6.796,00, posti in Loc. Cercatoia, con accesso da Via Vicinale della Fornace contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Montecarlo nel foglio di mappa 11, mappali 806 e 807, costituente il Lotto “Q”;

In ultimo lo scrivente precisa altresì che la società in fallimento risulta proprietaria anche dei seguenti beni posti nel Comune di Altopascio:

- Terreno adibito a viabilità e area a parcheggio della superficie catastale di mq. 425,00, posto in Via Divisione Alpina Cuneense, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Altopascio nel foglio 4 mappale 901, costituente il Cespite “1”;
- Area urbana della superficie catastale di mq. 976,00, facente parte di un complesso residenziale, e costituente l’intera particella 854, comprendente il fabbricato residenziale oltre a viabilità e zona parcheggi, posta in Via Moroni, contraddistinto al Catasto Urbano del Comune di Altopascio nel foglio 29 mappale 854 sub. 24 costituente il Cespite “2”;
- Fabbricato adibito a locale deposito elevato su due piani fuori terra, corredato da resede esclusiva a sud, posto in Via Mazzei, contraddistinto catastalmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, foglio di mappa 29, mappale 943 sub. 24, ed individuato come planimetria catastale in atti nel foglio di mappa 29, mappale 893, il quale ad oggi risulta soppresso e sostituito dal citato sub. 24 costituente il Cespite “3”;

Premesso che una stima commerciale per valore di mercato tiene conto essenzialmente di criteri comparativi in relazione a: TIPOLOGIA, UBICAZIONE, MANUTENZIONE e ACCESSORI collegati alla realtà economica del momento (effettiva redditività del mercato immobiliare nel luogo), lo scrivente procederà ad analizzare i beni oggetto della stima indicando dei valori determinati essenzialmente per comparazione sul prezzo di vendita al mq. di beni simili e dalle loro condizioni attuali, considerando anche la particolare situazione attuale del mercato immobiliare nettamente sfavorevole.

E per tanto, la presente stima è volta ad attribuire al compendio immobiliare un probabile valore totale monetizzabile all’attualità.

L’incarico prevedeva di redigere una perizia tecnico estimativa dei compendi immobiliari della società in fallimento, adibiti a civile abitazione e terreni in parte ad uso viabilità ed in parte incolti volta ad attribuire all’attualità il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari stesse, in relazione all’uso cui sono destinati.

Dopo aver svolto per gli stessi, i dovuti accertamenti presso i competenti uffici amministrativi comunali, riguardanti le indagini catastali, ipotecarie e urbanistiche, di concerto ai necessari accessi eseguiti parte nel mese di marzo 2017 e parte nel mese di febbraio 2018 presso gli immobili oggetto di perizia, ubicati nei Comuni di Altopascio (LU) e Montecarlo (LU), al fine di accertarne: collocazione e destinazione d’uso, stato di conservazione, tipologia costruttiva, finiture, tipologia di impianti, appetibilità commerciale basandosi su proprie conoscenze, e dati acquisiti mediante professionisti del luogo, ricerche sulla rete internet circa le valutazioni date da agenzie immobiliari del posto di immobili simili, nonché alle attuali condizioni del mercato immobiliare, con la presente relaziona quanto segue:

1.1 - BENI DA STIMARE

- **LOTTO A:** piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo (catastalmente piano terra) di un più ampio complesso residenziale elevato su quattro piani fuori terra, corredato da n° 2 posti auto ed una cantina di uso esclusivo al piano terra (catastalmente seminterrato o cantinato), oltre a resede esclusiva sul lato est con accesso diretto dall'appartamento e dalla comproprietà sulle parti comuni del complesso residenziale, il tutto posto in Comune di Altopascio, Loc. Fabbri n° 9, con accesso dalla Via Comunale delle Spianate – Catasto Urbano di Altopascio, foglio di mappa 27, mappale 348, sub. 25 (appartamento, resede e cantina) e posti auto contraddistinto dal sub. 18 e dalla lettera “Q” del regolamento di condominio posto nella resede ad uso comune sub. 7;
- **LOTTO B:** piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo (catastalmente piano primo) di un più ampio complesso residenziale elevato su quattro piani fuori terra, corredato da n° 2 posti auto ed una cantina di uso esclusivo al piano terra (catastalmente seminterrato o cantinato), oltre alla comproprietà sulle parti comuni del complesso residenziale, il tutto posto in Comune di Altopascio, Loc. Fabbri n° 9, con accesso dalla Via Comunale delle Spianate – Catasto Urbano di Altopascio, foglio di mappa 27, mappale 348, sub. 27 (appartamento e cantina) e posti auto contraddistinti dal sub. 13 e dalla lettera “D” del regolamento di condominio posto nella resede ad uso comune sub. 7;
- **LOTTO C:** piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo (catastalmente piano primo) di un più ampio complesso residenziale elevato su quattro piani fuori terra, corredato da n° 2 posti auto ed una cantina di uso esclusivo al piano terra (catastalmente seminterrato o cantinato), oltre alla comproprietà sulle parti comuni del complesso residenziale, il tutto posto in Comune di Altopascio, Loc. Fabbri n° 9, con accesso dalla Via Comunale delle Spianate – Catasto Urbano di Altopascio, foglio di mappa 27, mappale 348, sub. 28 (appartamento e cantina) e posti auto contraddistinti dal sub. 15 e dalla lettera “L” del regolamento di condominio posto nella resede ad uso comune sub. 7;
- **LOTTO D:** piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terzo (catastalmente piano secondo) di un più ampio complesso residenziale elevato su quattro piani fuori terra, corredato da n° 2 posti auto ed una cantina di uso esclusivo al piano terra (catastalmente seminterrato o cantinato), oltre alla comproprietà sulle parti comuni del complesso residenziale, il tutto posto in Comune di Altopascio, Loc. Fabbri n° 9, con accesso dalla Via Comunale delle Spianate – Catasto Urbano di Altopascio, foglio di mappa 27, mappale 348, sub. 31 (appartamento e cantina) e posti auto contraddistinti dal sub. 11 e dalla lettera “F” del regolamento di condominio posto nella resede ad uso comune sub. 7;
- **LOTTO E:** piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terzo (catastalmente piano secondo) di un più ampio complesso residenziale elevato su quattro piani fuori terra, corredato da n° 2 posti auto ed una cantina di uso esclusivo al piano terra (catastalmente seminterrato o cantinato), oltre

alla comproprietà sulle parti comuni del complesso residenziale, il tutto posto in Comune di Altopascio, Loc. Fabbri n° 9, con accesso dalla Via Comunale delle Spianate – Catasto Urbano di Altopascio, foglio di mappa 27, mappale 348, sub. 33 (appartamento e cantina) e posti auto contraddistinti dal sub. 16 e dalla lettera “O” del regolamento di condominio posto nella resede ad uso comune sub. 7;

- LOTTO F: piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terzo (catastalmente piano secondo) di un più ampio complesso residenziale elevato su quattro piani fuori terra, corredato da n° 2 posti auto ed una cantina di uso esclusivo al piano terra (catastalmente seminterrato o cantinato), oltre alla comproprietà sulle parti comuni del complesso residenziale, il tutto posto in Comune di Altopascio, Loc. Fabbri n° 9, con accesso dalla Via Comunale delle Spianate – Catasto Urbano di Altopascio, foglio di mappa 27, mappale 348, sub. 35 (appartamento e cantina) e posti auto contraddistinti dalle lettere “M” e “N” del regolamento di condominio posto nella resede ad uso comune sub. 7;
- LOTTO G: piena proprietà di locale ad uso cantina posta al piano terra (catastalmente piano seminterrato o cantinato) di un più ampio complesso residenziale elevato su quattro piani fuori terra, corredato dalla comproprietà sulle parti comuni del complesso residenziale, il tutto posto in Comune di Altopascio, Loc. Fabbri n° 9, con accesso dalla Via Comunale delle Spianate – Catasto Urbano di Altopascio, foglio di mappa 27, mappale 348, sub. 21;
- LOTTO H: piena proprietà di locale ad uso cantina posta al piano interrato di un più ampio complesso residenziale elevato su tre piani fuori terra, corredato dalla comproprietà sulle parti comuni del complesso residenziale, il tutto posto in Comune di Altopascio, Loc. Checi, con accesso dalla Via Quattro Strade Spianate mediante area condominiale costituente il Lotto “I” – Catasto Urbano di Altopascio, foglio di mappa 11, mappale 593, sub. 19;
- LOTTO I: piena proprietà di lotto di terreni della superficie catastale complessiva di mq. 325,00, adibiti a passo carrabile, porzione di area a parcheggio a corredo del complesso residenziale di cui al mappale 593, gravato da diritto di passo a favore dei mappali 660 e 661 del foglio di mappa 11 di Altopascio posto in Comune di Altopascio, Loc. Checi con accesso dalla Via Quattro Strade Spianate, contraddistinti al Catasto Urbano del Comune di Altopascio nel foglio 11 mappale 593, sub. 27-28-29-30-31-32-33;
- LOTTO L: piena proprietà di piccola striscia di terreno adibita a viabilità o marciapiede della superficie catastale di mq. 24,00 contraddistinta al Catasto Urbano del Comune di Altopascio nel foglio 29 mappale 812, posto in Comune di Altopascio, Via Moroni snc;
- LOTTO M: piena proprietà di terreno incolto della superficie catastale di mq. 480,00, facente parte di un complesso per civile abitazione, contraddistinto al Catasto Urbano del Comune di Altopascio nel foglio 4 mappale 928, sub. 8 posto in Comune di Altopascio, con accesso da Via Divisione Alpina Cuneense snc, mediante i mappali 901 e 902 del foglio di mappa 4 di Altopascio, costituenti il Cespite “1” (mappale 901) e Lotto “N” (mappale 902);

- LOTTO N: piena proprietà di terreno adibito a verde della superficie catastale di mq. 105,00, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Altopascio nel foglio 4 mappale 902 posto in Comune di Altopascio, con accesso da Via Divisione Alpina Cuneense snc;
- LOTTO O: piena proprietà di terreno incolto di natura ad oggi non edificabile della superficie catastale di mq. 137,00, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Altopascio nel foglio 26 mappale 1454, facente parte di una lottizzazione sul quale sono stati rilasciati dei Permessi di Costruire dal Comune di Altopascio, per la realizzazione di n° 7 villette a schiera, sul quale terreno in oggetto è prevista la realizzazione di una delle villette, con accesso da Via Caduti di Nassyria, ad oggi decaduti e non più eseguibili;
- LOTTO P: proprietà per la quota di ½ di vecchio rudere elevato su due piani fuori terra in stato di abbandono, ad oggi inagibile e parzialmente crollato, posto in Loc. Cercatoia, con accesso da Via Vettori, corredato da resede esclusiva sul lato Sud, e da piccola porzione sul lato Nord contraddistinto al Catasto Urbano del Comune di Montecarlo nel foglio 11 mappale 690, sub. 1-2 e 3 e al Catasto Terreni del Comune di Montecarlo nel foglio di mappa 11, mappale 551;
- LOTTO Q: proprietà per la quota di ½ di appezzamenti di terreno pressoché pianeggiante, della superficie catastale totale di mq. 6.796,00, posto in Loc. Cercatoia, con accesso da Via Vettori contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Montecarlo nel foglio di mappa 11, mappali 806 e 807;

Inoltre la società in fallimento risulta altresì proprietaria di diritti immobiliari sui beni di seguito descritti, in ordine ai quali, per le motivazioni di cui ai paragrafi 18.12, 19.12 e 20.12 dei rispettivi cespiti, denominati "Conclusioni", lo scrivente non procederà alla determinazione di un valore di stima:

- CESPITE 1: piena proprietà di terreno adibito a viabilità e area a parcheggio della superficie catastale di mq. 425,00, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Altopascio nel foglio 4 mappale 901 posto in Comune di Altopascio, con accesso da Via Divisione Alpina Cuneense snc;
- CESPITE 2: Area urbana della superficie catastale di mq. 976,00, facente parte di un complesso residenziale, e costituente l'intera particella 854, comprendente il fabbricato residenziale oltre a viabilità e zona parcheggi, posta in Via Moroni, contraddistinto al Catasto Urbano del Comune di Altopascio nel foglio 29 mappale 854 sub. 24.
- CESPITE 3: Fabbricato adibito a locale deposito elevato su due piani fuori terra, corredato da resede esclusiva a sud, posta in Via Mazzei, contraddistinto catastalmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, foglio di mappa 29, mappale 943 sub. 24.

2 - DESCRIZIONE LOTTO "A"

2.1 - Dati inerenti la proprietà

Circa i dati inerenti la proprietà, da ricerche effettuate e da quanto emerso da visure catastali e di conservatoria, risulta che detto bene è intestato per la piena proprietà alla società:

- xxxxx, con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B , C.F. P.iva xxxxx;

Lo scrivente precisa che a seguito di Atto per Modifica di patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. "xxxxx" con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in "xxxxx" e trasferiva la proprie sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B.

L'immobile ad oggi risulta concesso in locazione ai sig.ri xxxxx mediante Contratto di Locazione a Canone Libero 4+4 anni, stipulato in data 16/05/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca prot. n° 16051618410450435 con durata dal 01/06/2016 al 31/05/2020, con eventuale periodo di rinnovo quadriennale. In data 11/09/2017, il Curatore Fallimentare, faceva pervenire a mezzo raccomandata AR, comunicazione di recesso anticipato dal contratto di locazione come previsto dall'art. 80 della legge fallimentare; ad oggi l'immobile risulta essere ancora occupato in virtù della validità dello stesso. Lo scrivente precisa che in merito a quanto enunciato, a seguito della vendita in fase d'asta, l'unità immobiliare in oggetto potrà risultare vincolata al contratto di locazione con scadenza naturale il 31/05/2020.

2.2 - Ubicazione del bene

Il bene oggetto di accertamento è ubicato in Comune di Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9.

2.3 - Dati Catastali - Esame delle planimetrie catastali in atti

L'unità immobiliare ad uso abitativo, corredata da cantina, resede esclusiva e posto auto esterno risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio (LU), nel Foglio di Mappa 27, mappale:

- **348 sub. 25**, Cat. A/3, Cl. 4, Consistenza vani 4,5, Sup. Catastale mq. 93,00 (totale escluse aree scoperte mq. 75,00) Rendita Catastale € 302,13;
- **348 sub. 18**, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza mq. 13,00 Sup. Catastale mq. 13,00, Rendita Catastale € 42,30;

Entrambi derivanti da Atto di Variazione inerente Unità Afferenti Edificate su Area Urbana del 05/04/2011 n° 24100.1/2011 (prot. n° LU0071406);

Ai fini della continuità storica-catastale, lo scrivente precisa che il mappale 348 sub. 25 e 18, derivano dal mappale 348 sub. 5, costituito mediante Atto di Divisione del 04/07/2006 n° 9259.1/2006 (dal precedente M. 348 sub. 1), e ad oggi soppresso mediante Atto per Demolizione Parziale del 03/03/2011 n° 21929.1/2011 (prot. n° LU0053666), originando il mappale 348 sub. 6 e quest'ultimo soppresso a seguito della Variazione di Unità Afferenti Edificate su Area Urbana, sopradescritta.

Lo scrivente precisa che il presente cespite costituente una unità immobiliare ad uso residenziale, corredata da resede, cantina e posto auto esclusivo, risulta corredato dai diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso edilizio costituenti i sub. 7 e 8 quali Beni Comuni Non Censibili, rappresentanti rispettivamente l'ingresso carrabile e pedonale, l'area a parcheggio con spazi di manovra (sub. 7), nella quale risulta a corredo esclusivo del presente lotto, un'ulteriore posto auto identificato nella lettera

“Q” come desunto da Regolamento di Condominio, e vano scala comune con vano ascensore (sub. 8).

Nota: Lo scrivente precisa che non ha proceduto alla verifica delle linee di confine e di posizionamento in mappa del compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari costituente il presente cespite, e da sopralluogo effettuato ha riscontrato che le planimetrie catastali in atti risultano correttamente rappresentate a livello grafico rispetto allo stato dei luoghi.

2.4 - Consistenza

Trattasi di appartamento per civile abitazione, posto al piano primo (catastalmente piano terra) facente parte di un più ampio complesso ad uso residenziale elevato su quattro piani fuori terra (compreso il piano adibito a cantine e parcheggi), corredato da terrazzo, area a giardino sul lato Sud, cantina e due posti auto al piano terra, di cui uno coperto, di uso esclusivo. L'appartamento risulta accessibile mediante vano scala ed ascensore, tramite area condominiale, di uso comune al complesso residenziale dalla quale si accede anche ai posti auto e alla cantina, il tutto posto in Comune di Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9.

L'appartamento risulta composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno di servizio per due camere di cui una matrimoniale, un ripostiglio ed un bagno, della superficie lorda di mq. lordi 71,00 circa comprese le murature interne ed esterne sulle relative mezzerie di confine con altra proprietà, con altezza interna di mt. 2,70, oltre a terrazzo sul lato Sud-Ovest di mq. 15,00 circa e resede esclusiva sul lato Sud. di mq. 325,00 circa, misurato sugli atti concessori di variante finale rilasciati dall'Amministrazione Comunale e sulla planimetria catastale in atti. L'appartamento risulta corredato anche di cantina posta al piano terra con accesso da disimpegno comune della superficie lorda di mq. 6,50 circa, con altezza interna di mt. 2,20 circa, e da due posti auto esclusivi posti nella resede condominiale, di cui uno coperto (sub. 18) e l'altro identificato dalla lettera “Q”, come desunto da Regolamento di Condominio.

2.5 - Descrizione delle strutture e finiture

Il complesso immobiliare ad uso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima e relativi annessi, presenta una struttura portante verticale, orizzontale e di copertura in c.a. composto da travi e pilastri, solai di piano in laterizio armato, con copertura a falde; scala condominiale con vano ascensore e terrazzi in c.a. rivestiti in pavimentazione di gres; il tetto presenta un manto di copertura in coppi ed embrici idoneamente coibentato; esternamente l'area condominiale risulta pavimentata in autobloccante e la recinzione risulta realizzata in muratura con accessi in cancelli metallici con apertura automatica per quello carrabile.

Internamente l'appartamento risulta suddiviso con muratura di forati, presenta pavimentazioni in gres in tutti gli ambienti e rivestimenti e sanitari ceramici per i bagni, infissi interni in legno, esterni in legno con vetro-camera corredati da persiane anch'esse in legno e da portoncino d'ingresso di tipo blindato; l'ambiente risulta intonacato a civile e tinteggiato con tonalità chiare.

La cantina risulta realizzata in c.a., con pavimentazioni in gres e portoncino d'ingresso metallico.

La struttura si presenta in buono stato di manutenzione e da un esame a vista non presenta tracce di umidità né lesioni strutturali.

2.6 - Descrizione degli impianti

Da sopralluogo effettuato dallo scrivente, è stato accertato da un esame a vista, che l'unità immobiliare risulta essere dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- Impianto elettrico di alimentazione Luce F.M. alimentato da rete distribuzione Ente erogatore in BT, quadro elettrico generale e sottoquadri per i singoli appartamenti, in cavidotti sottotraccia.
- Impianto termico per il riscaldamento degli ambienti ed acqua calda sanitaria, e predisposizione per piano cottura, alimentato da caldaia a gas-metano con elementi scaldanti a radiatori in alluminio in tutte le zone oltre a termo arredo nel bagno;
- Scarico delle acque reflue domestiche mediante impianto a vasche Imhoff, autorizzato mediante Autorizzazione n° 421/2010 da parte del Comune di Altopascio (LU).
- Impianto idro-sanitario per l'erogazione di acqua e scarichi per bagno e i w.c., alimentato da Pubblico Acquedotto.

2.7 - Confini

Il bene in oggetto confina come descritto:

- Appartamento: confinante con sub. 24, mappale 347 del foglio di mappa 27 di Altopascio, mappale 745 del foglio di mappa 27 di Altopascio, area condominiale, Via delle Spianate, salvo se altri e più precisi confini;
- Cantina: confinante con sub. 35, mappale 348 del foglio di mappa 27 di Altopascio, area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;
- Posto auto coperto: confinante con sub. 17, mappale 348 del foglio di mappa 27 di Altopascio, area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;
- Posto auto scoperto: area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;

2.8 – Provenienza

Il bene oggetto di stima facente parte di un più ampio complesso ad uso residenziale, è pervenuto alla società “xxxxx” dal sig. xxxxx, a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini di Lucca stipulato in data 09/03/2007 rep. n° 133.963, racc. 14.220, registrato a Lucca in data 12/03/2007 al n° 1.486 serie 1T, ed ivi trascritto in data 13/03/2007 al n° 3.116 di registro particolare.

Ai fini della continuità storica il bene era pervenuto al sig. xxxxx dalla sig.ra xxxxx a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini di Lucca stipulato in data 13/07/2006 rep. n° 132.837, racc. 13.440, registrato a Lucca in data 19/07/2006 al n° 4485 serie 1T; alla sig.ra xxxxx a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Donnini, stipulato in data 31/08/1966 rep. n° 14.438, trascritto a Pescia in data 23/09/1966 ai nn° 644-1453, e successivo Atto di Divisione ai rogiti del Notaio Martinelli, stipulato in data 17/04/1986, rep. n° 10.122, registrato a Lucca in data 29/04/1986 al n° 2578 ed ivi trascritto il 24/04/1986 al n° 3464 di registro particolare.

Lo scrivente precisa che a seguito di Atto per Modifica di patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. “xxxxx” con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in “xxxxx” e trasferiva la propria sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B.

2.9 - Situazione ipotecaria, Trascrizioni ed Iscrizioni immobiliari nel ventennio

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, sono state riscontrate le seguenti Iscrizioni:

- **Iscrizione contro** del 20/11/2015, reg. part. 2.167, reg. gen. 15.116, riguardante Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna a seguito di atto del Tribunale di Lucca rep. n° 1958 del 10/06/2015, a favore della sig.ra xxxxx, contro xxxxx., per la somma di € 30.000,00.
Riferimento immobile: M. 348 sub. 18 e 25 del foglio 27 di Altopascio;
Riferimento nominativo: xxxxx;
- **Iscrizione contro** del 05/02/2008, reg. part. 440, reg. gen. 2.266, riguardante Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato a seguito di atto ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 135.340, racc. 15.277 del 30/01/2008, a favore della “Banca xxxxx” con sede in Firenze, contro “xxxxx”, per la somma di € 2.400.000 per la durata di anni 15, a cui fanno seguito le seguenti annotazioni:
 - **Annotazione del 12/11/2009**, reg. part. 3.388, reg. gen. 19.264, riguardante Atto di Proroga della Durata di Preammortamento a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 137.375, racc. 16.783 del 29/10/2009, con il quale la durata del periodo di preammortamento del finanziamento di € 1.200.000,00, iniziatosi il 01/07/2008, andrà a scadere il 30/06/2010 anziché il 30/06/2009, mantenendo comunque la durata di anni 15;
 - **Annotazione del 29/11/2011**, reg. part. 2.952, reg. gen. 18.157, riguardante Riduzione di Somma a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.575, racc. 18.363 del 18/11/2011, con il quale veniva ridotta la somma dovuta da € 1.200.000,00 a € 1.013.000,00 con riduzione di ipoteca da € 2.400.000,00 a € 2.026.000,00;
 - **Annotazione del 29/11/2011**, reg. part. 2.953, reg. gen. 18.158, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.575, racc. 18.363 del 18/11/2011, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 30 e 10, valore degli immobili liberati € 187.000,00;
 - **Annotazione del 13/12/2011**, reg. part. 3.045, reg. gen. 18.859, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Piva Giampiero di Lucca, rep. n° 61.166, racc. 14.85 del 25/11/2011, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 34 e 17;
 - **Annotazione del 24/01/2012**, reg. part. 190, reg. gen. 1.138, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.747, racc. 18.481 del 10/01/2012, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 24-14-19-20-21-7-8, valore degli immobili liberati € 73.950,00;
 - **Annotazione del 24/01/2012**, reg. part. 191, reg. gen. 1.139, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.748, racc. 18.482 del 10/01/2012, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 23 e 12, valore degli immobili liberati € 42.650,00;
 - **Annotazione del 01/02/2013**, reg. part. 222, reg. gen. 1.531, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 140.640, racc. 19.092 del 17/01/2013, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 26, valore degli immobili liberati € 105.000,00;
 - **Annotazione del 23/09/2014**, reg. part. 1.404, reg. gen. 11.601, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Loria Luca di Lucca, rep. n° 637, racc. 423 del 15/09/2014, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 22 e 9;

Riferimento immobile: M. 348 sub. 18 e 25 del foglio 27 di Altopascio derivante dalla soppressione del M. 348 sub. 5.;

Riferimento nominativo: xxxxx

Sono state riscontrate le seguenti Trascrizioni:

- **Trascrizione Contro** del 17/07/2015 – Reg. Part. 6.681, Registro Generale 9.043, riguardante Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Lucca in data 17/06/2015 rep. n° 3.649, a favore della sig.ra xxxxx, contro la società “xxxxx” ;

Riferimento immobile: M. 348 sub. 25 del foglio 27 di Altopascio;

Riferimento nominativo: xxxxx;

- **Trascrizione Contro** del 05/10/2015 – Reg. Part. 9.321, Registro Generale 12.626, riguardante Atto per Modifica di Patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. “xxxxx ” con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in “xxxxx” e trasferiva la proprie sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B. ;

Riferimento immobile: M. 348 sub.18 e 25 del foglio 27 di Altopascio;

Riferimento nominativo: xxxxx.;

- **Trascrizione Contro** del 18/11/2015 – Reg. Part. 11.041, Registro Generale 14.990, riguardante Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili emesso da U.N.E.P. Lucca in data 23/10/2015 rep. n° 6.056, a favore della sig.ra xxxxx, contro la società “xxxxx ” ;

Riferimento immobile: M. 348 sub. 25 del foglio 27 di Altopascio;

Riferimento nominativo: xxxxx;

- **Trascrizione Contro** del 13/12/2016 – Registro particolare 12.845, Registro Generale 18.329, riguardante la Sentenza Dichiarativa di Fallimento rep n° 258, emessa dal Tribunale di Lucca in data 06/10/2016;

Riferimento immobile: M. 348 sub. 18 e 25 del foglio 27 di Altopascio;

Riferimento nominativo: xxxxx;

2.10 – Servitù attive e passive

Da ricerche effettuate i beni oggetto di stima, non risultano gravate da servitù attive o passive trascritte.

2.11 - Regolarità Edilizia

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso il Comune di Altopascio (LU), il complesso residenziale di cui fa parte il bene oggetto di stima e relative pertinenze, risulta essere stato oggetto dei seguenti permessi:

- **Licenza Edilizia n° 2724 del 17/08/1968**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la “costruzione di casa per abitazione rurale”;
- **Licenza Edilizia n° 2784 del 31/08/1968**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la Variante alla L.E. 2724/68;
- **Licenza Edilizia n° 3335 del 10/01/1970**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la “realizzazione di locale per bruciatore”;
- **Licenza Edilizia n° 3500 del 24/10/1970**, rilasciata dal Comune di Altopascio;
- **Attestazione di Abitabilità – Licenza n° 409 del 18/11/1971**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU), la quale non è stata reperita presso gli archivi comunali al momento della richiesta;

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 42 del 20/11/1989**, rilasciata dal Comune di Altopascio, a seguito di Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, del 13/02/1986 n° 01951, inerenti opere eseguite in assenza di permessi edilizi;
- **Autorizzazione Edilizia n° 49 del 12/03/1993**, rilasciata dal Comune di Altopascio, inerente la “Copertura fossa con intubatura in elementi di CLS per mq. 58.40”;
- **Permesso di Costruzione n° 99 del 04/05/2007**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU), inerente la “Ristrutturazione di alloggio e costruzione di fabbricato plurifamiliare per n° 10 u.i.u e realizzazione di recinzione con cambio intestatario della P.E. 559/06”, il cui permesso è preceduto da Domanda di Permesso a Costruire prot. 28214 del 15/12/2006, pratica n° 556 con deposito di Pratica Sismica n° 5449 del 03/11/2007, presso l’Ufficio Regionale per la Tutela dell’Acqua e del Territorio di Lucca (ex Genio Civile);
- **Permesso di Costruzione n° 245 del 10/10/2007**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU), inerente la “Demolizione di porzione di fabbricato esistente e costruzione di fabbricato plurifamiliare per n° 12 u.i.u. e realizzazione di recinzione in variante essenziale al P.di C. n° 99/07”;
- **Proroga al P. di C. n° 99/07 e successiva variante n° 245/07 del 01/10/2010**, concessa dal Comune di Altopascio per mesi 6 rispetto ai termini di cui ai permessi di costruire citati;
- **Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche o ad esse assimilate che recapitano al di fuori della pubblica fognatura n° 421 del 29/09/2010**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU);
- **Svincolo di Polizza Fidejussoria prot. n° 2333 del 29/01/2011**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU);
- **Variante Finale prot. n° 5852 del 15/03/2011, pratica n° 147/11**, ai sensi dell’art. 142 della L.R. 1/05, presentata presso il Comune di Altopascio (LU), con allegati gli elaborati finali, conformi allo stato dei luoghi;
- **Comunicazione di Fine Lavori e Certificato di Conformità prot. n° 7486 del 04/04/2011**, presentato presso il Comune di Altopascio (LU);
- **Attestazione di Abitabilità prot. n° 22702 del 20/11/2011**, presentata presso il Comune di Altopascio (LU), con allegati i seguenti documenti:
 - o Certificato di Collaudo Statico prot. n° 204076 del 28/07/2009, di cui al deposito della pratica sismica n° 5449/2007;
 - o Certificati di Conformità degli impianti elettrico e termico;
 - o Attestati di Certificazione Energetica prot. n° 17071 del 28/07/2011 con validità 10 anni (scadenza 28/07/2021);

Lo scrivente precisa che a seguito di Attestato di Certificazione Energetica allegata all’abitabilità, risulta l’immobile essere di “**Classe Energetica C**” con:

- Prestazione Globale: 86.8 kWh/mq. anno;
- Prestazione Raffrescamento: 65.5 kWh/mq. anno;
- Prestazione Riscaldamento 62.2 kWh/mq. anno;
- Prestazione Acqua Calda: 24.7 kWh/mq. anno

2.12 - Difformità Urbanistico-costruttive

In relazione agli atti concessori sopra riportati e all’avvenuto sopralluogo effettuato, sull’ unità immobiliare oggetto di stima e relative pertinenze, e genericamente sul complesso residenziale del quale fanno parte le aree comuni (parcheggio, vano scale,

ascensore) lo scrivente dichiara che non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto concesso dal Comune di Altopascio (LU);

2.13 - Destinazione Urbanistica

Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare e relative pertinenze oggetto di stima, risulta inserito nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Altopascio nella seguente zona:

- **“Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria (B)”**, regolato dall'art. 34.2 delle N.T.A. la cui edificabilità risulta satura, come da tabella allegata alle NTA riguardante le aree in loc. Spianate – Zone B comparto da 1 a 36.

Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica risulta individuato come segue:

- Pericolosità Geomorfologica: “G1 – aree a pericolosità bassa”;
- Pericolosità Idraulica: “I1 – pericolosità bassa”
- Pericolosità Sismica: “S2 – pericolosità media”

2.14 – Vincoli

Da ricerche effettuate, il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare e relative pertinenze oggetto di stima non risulta essere soggetto a vincoli;

2.15 – Altre Informazioni

L'amministrazione del compendio immobiliare è affidata al Geom. Dal Canto Andrea con studio in Altopascio (LU), dal quale lo scrivente ha ricevuto comunicazione a mezzo mail del 01/12/2017, che l'unità immobiliare in oggetto risulta alla data del 31/12/2017 debitrice nei confronti del condominio di una somma pari ad € 782,64 attribuita alla società in fallimento, e di € 367,43 attribuita all'inquilino occupante, salvo eventuali conguagli e conteggi riferiti all'anno in corso.

A tal proposito lo scrivente precisa che, ai sensi dell'art. 63, comma2, del R.D. 30 marzo 1942 n° 138 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

2.16 – Esclusioni

Lo scrivente dichiara che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e delle distanze;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare la presenza di fibre di amianto nei componenti utilizzati per la realizzazione dell'immobile;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento dei consumi energetici del fabbricato (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s.m.i.)
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando solamente gli accertamenti mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dall' Amministrazione Comunale e/o asseverato dai tecnici professionisti.

2.17 - Appetibilità commerciale e posizione

L'unità immobiliare, con annessa resede, cantina e posti auto esclusivi, facente parte di un complesso ad uso residenziale, è posta in Loc. Fabbri, fraz. di Spianate lungo la Via Comunale delle Spianate in zona prettamente rurale e residenziale del Comune di Altopascio, facilmente raggiungibile dalla dal centro storico di Altopascio, e non distante dagli svincoli autostradali della Autostrada A-11 Firenze-Mare dalla quale è possibile raggiungere tutta la prov. di Lucca e Firenze.



3 - DESCRIZIONE LOTTO "B"

3.1 - Dati inerenti la proprietà

Circa i dati inerenti la proprietà, da ricerche effettuate e da quanto emerso da visure catastali e di conservatoria, risulta che detto bene è intestato per la piena proprietà alla società:

- xxxxx, con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B , C.F. P.iva xxxxx;

Lo scrivente precisa che a seguito di Atto per Modifica di patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. "xxxxx" con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in "xxxxx" e trasferiva la proprie sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B.

L'immobile risulta concesso in locazione ai sig.ri xxxxx mediante Contratto di Locazione a Canone Libero 4+4 anni, stipulato in data 29/11/2014, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca n° 4081 serie 3T con durata dal 01/12/2014 al 30/11/2018 con eventuale periodo di rinnovo quadriennale, tuttavia ad oggi l'immobile risulta libero.

Lo scrivente precisa che sull'atto di locazione citato, è stato erroneamente concesso in uso il posto auto coperto contraddistinto dal mappale 348 sub. 9, che risulta già ceduto a terza persona mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio Loria Luca di Lucca, stipulato in data 19/09/2014 rep. n° 635, racc. 421, anziché il posto auto contraddistinto dal mappale 348 sub. 13.

Detto errore è stato riscontrato anche sul regolamento di condominio, che attesta l'assegnazione dei posti auto coperti e scoperti.

3.2 - Ubicazione del bene

Il bene oggetto di accertamento è ubicato in Comune di Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9.

3.3 - Dati Catastali - Esame delle planimetrie catastali in atti

L'unità immobiliare ad uso abitativo, corredata da cantina e posto auto esterno risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio (LU), nel Foglio di Mappa 27, mappale:

- **348 sub. 27**, Cat. A/3, Cl. 4, Consistenza vani 4,5, Sup. Catastale mq. 81,00 (totale escluse aree scoperte mq. 77,00) Rendita Catastale € 302,13;
- **348 sub. 13**, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza mq. 14,00 Sup. Catastale mq. 14,00, Rendita Catastale € 45,55;

Entrambi derivanti da Atto di Variazione inerente Unità Afferenti Edificate su Area Urbana del 05/04/2011 n° 24100.1/2011 (prot. n° LU0071406);

Ai fini della continuità storica-catastale, lo scrivente precisa che il mappale 348 sub. 27 e 13, derivano dal mappale 348 sub. 5, costituito mediante Atto di Divisione del 04/07/2006 n° 9259.1/2006 (dal precedente M. 348 sub. 1), e ad oggi soppresso mediante Atto per Demolizione Parziale del 03/03/2011 n° 21929.1/2011 (prot. n° LU0053666), originando il mappale 348 sub. 6 e quest'ultimo soppresso a seguito della Variazione di Unità Afferenti Edificate su Area Urbana, sopradescritta.

Lo scrivente precisa che il presente cespite costituente una unità immobiliare ad uso residenziale, corredata da cantina e posto auto esclusivo, risulta corredato dai diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso edilizio costituenti i sub. 7 e 8 quali Beni Comuni Non Censibili, rappresentanti rispettivamente l'ingresso carrabile e

pedonale, l'area a parcheggio con spazi di manovra (sub. 7), nella quale risulta a corredo esclusivo del presente lotto, un'ulteriore posto auto identificato nella lettera "D" come desunto da Regolamento di Condominio, e vano scala comune con vano ascensore (sub. 8).

Nota: Lo scrivente precisa che non ha proceduto alla verifica delle linee di confine e di posizionamento in mappa del compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari costituente il presente cespite, e da sopralluogo effettuato ha riscontrato che le planimetrie catastali in atti risultano correttamente rappresentate a livello grafico rispetto allo stato dei luoghi.

3.4 - Consistenza

Trattasi di appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo (catastalmente piano primo) facente parte di un più ampio complesso ad uso residenziale elevato su quattro piani fuori terra (compreso il piano adibito a cantine e parcheggi), corredato da terrazzo, cantina e due posti auto al piano terra, di cui uno coperto, di uso esclusivo. L'appartamento risulta accessibile mediante vano scala ed ascensore, tramite area condominiale, di uso comune al complesso residenziale dalla quale si accede anche ai posti auto e alla cantina, il tutto posto in Comune di Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9.

L'appartamento risulta composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno di servizio per due camere di cui una matrimoniale, un ripostiglio ed un bagno, della superficie lorda di mq. lordi 75,00 circa comprese le murature interne ed esterne sulle relative mezzerie di confine con altra proprietà, con altezza interna di mt. 2,70, oltre a terrazzi sui lati Nord-Ovest e Nord-Est di mq. totali 12,00 circa, misurato sugli atti concessori di variante finale rilasciati dall'Amministrazione Comunale. L'appartamento risulta corredato anche di cantina posta al piano terra con accesso da disimpegno comune della superficie lorda di mq. 5,30 circa, con altezza interna di mt. 2,20 circa, e da due posti auto esclusivi posti nella resede condominiale, di cui uno coperto (sub. 13) e l'altro identificato dalla lettera "D", come desunto da Regolamento di Condominio. Lo scrivente fa notare che sul regolamento di condominio è stato attribuito erroneamente il posto auto individuato dal sub. 9 all'appartamento di cui al sub. 27 ed il posto auto individuato dal sub. 13 all'appartamento di cui al sub. 22. Da ricerche effettuate risulta che i sub. 22 (appartamento) e 9 (posto auto) sono già stati ceduti a terza persona mediante regolare atto di acquisto. Risulta quindi necessario rettificare tale associazione nel regolamento di condominio.

3.5 - Descrizione delle strutture e finiture

Il complesso immobiliare ad uso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima e relativi annessi, presenta una struttura portante verticale, orizzontale e di copertura in c.a. composto da travi e pilastri, solai di piano in laterizio armato, con copertura a falde; scala condominiale con vano ascensore e terrazzi in c.a. rivestiti in pavimentazione di gres; il tetto presenta un manto di copertura in coppi ed embrici idoneamente coibentato; esternamente l'area condominiale risulta pavimentata in autobloccante e la recinzione risulta realizzata in muratura con accessi in cancelli metallici con apertura automatica per quello carrabile.

Internamente l'appartamento risulta suddiviso con muratura di forati, presenta pavimentazioni in gres in tutti gli ambienti e rivestimenti e sanitari ceramici per i bagni, infissi interni in legno, esterni in legno con vetro-camera corredati da persiane anch'esse in legno e da portoncino d'ingresso di tipo blindato; l'ambiente risulta intonato a civile e tinteggiato con tonalità chiare.

La cantina risulta realizzata in c.a., con pavimentazioni in gres e portoncino d'ingresso metallico.

La struttura si presenta in buono stato di manutenzione e da un esame a vista non presenta tracce di umidità né lesioni strutturali.

3.6 - Descrizione degli impianti

Da sopralluogo effettuato dallo scrivente, è stato accertato da un esame a vista, che l'unità immobiliare risulta essere dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- Impianto elettrico di alimentazione Luce F.M. alimentato da rete distribuzione Ente erogatore in BT, quadro elettrico generale e sottoquadri per i singoli appartamenti, in cavidotti sottotraccia.
- Impianto termico per il riscaldamento degli ambienti ed acqua calda sanitaria, e predisposizione per piano cottura, alimentato da caldaia a gas-metano con elementi scaldanti a radiatori in alluminio in tutte le zone oltre a termo arredo nel bagno;
- Scarico delle acque reflue domestiche mediante impianto a vasche Imhoff, autorizzato mediante Autorizzazione n° 421/2010 da parte del Comune di Altopascio (LU).
- Impianto idro-sanitario per l'erogazione di acqua e scarichi per bagno e i w.c., alimentato da Pubblico Acquedotto.

3.7 - Confini

Il bene in oggetto confina come descritto:

- Appartamento: confinante con sub. 26 e 28, mappale 348 del foglio di mappa 27 di Altopascio, area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;
- Cantina: confinante con sub. 31-23 e 19, mappale 348 del foglio di mappa 27 di Altopascio, area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;
- Posto auto coperto: confinante con sub. 12, mappale 348 del foglio di mappa 27 di Altopascio, area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;
- Posto auto scoperto: area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;

3.8 – Provenienza

Il bene oggetto di stima facente parte di un più ampio complesso ad uso residenziale, è pervenuto alla società “xxxxx” dal sig. xxxxx, a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini di Lucca stipulato in data 09/03/2007 rep. n° 133.963, racc. 14.220, registrato a Lucca in data 12/03/2007 al n° 1.486 serie 1T, ed ivi trascritto in data 13/03/2007 al n° 3.116 di registro particolare.

Ai fini della continuità storica il bene era pervenuto al sig. xxxxx dalla sig.ra xxxxx a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini di Lucca stipulato in data 13/07/2006 rep. n° 132.837, racc. 13.440, registrato a Lucca in data 19/07/2006 al n° 4485 serie 1T; alla sig.ra xxxxx a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Donnini, stipulato in data 31/08/1966 rep. n° 14.438, trascritto a Pescia in data 23/09/1966 ai nn° 644-1453, e successivo Atto di Divisione ai rogiti del Notaio Martinelli, stipulato in data 17/04/1986, rep. n° 10.122, registrato a Lucca in data 29/04/1986 al n° 2578 ed ivi trascritto il 24/04/1986 al n° 3464 di registro particolare.

Lo scrivente precisa che a seguito di Atto per Modifica di patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. “xxxxx” con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in “xxxxx” e trasferiva la proprie sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B.

3.9 - Situazione ipotecaria, Trascrizioni ed Iscrizioni immobiliari nel ventennio

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, sono state riscontrate le seguenti Iscrizioni:

- **Iscrizione contro** del 20/11/2015, reg. part. 2.167, reg. gen. 15.116, riguardante Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna a seguito di atto del Tribunale di Lucca rep. n° 1958 del 10/06/2015, a favore della sig.ra xxxxx, contro xxxxx, per la somma di € 30.000,00.
Riferimento immobile: M. 348 sub. 13 e 27 del foglio 27 di Altopascio;
Riferimento nominativo: xxxxx
- **Iscrizione contro** del 05/02/2008, reg. part. 440, reg. gen. 2.266, riguardante Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato a seguito di atto ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 135.340, racc. 15.277 del 30/01/2008, a favore della "Banca xxxxx" con sede in Firenze, contro "xxxxx", per la somma di € 2.400.000 per la durata di anni 15, a cui fanno seguito le seguenti annotazioni:
 - **Annotazione del 12/11/2009**, reg. part. 3.388, reg. gen. 19.264, riguardante Atto di Proroga della Durata di Preammortamento a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 137.375, racc. 16.783 del 29/10/2009, con il quale la durata del periodo di preammortamento del finanziamento di € 1.200.000,00, iniziatosi il 01/07/2008, andrà a scadere il 30/06/2010 anziché il 30/06/2009, mantenendo comunque la durata di anni 15;
 - **Annotazione del 29/11/2011**, reg. part. 2.952, reg. gen. 18.157, riguardante Riduzione di Somma a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.575, racc. 18.363 del 18/11/2011, con il quale veniva ridotta la somma dovuta da € 1.200.000,00 a € 1.013.000,00 con riduzione di ipoteca da € 2.400.000,00 a € 2.026.000,00;
 - **Annotazione del 29/11/2011**, reg. part. 2.953, reg. gen. 18.158, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.575, racc. 18.363 del 18/11/2011, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 30 e 10, valore degli immobili liberati € 187.000,00;
 - **Annotazione del 13/12/2011**, reg. part. 3.045, reg. gen. 18.859, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Piva Giampiero di Lucca, rep. n° 61.166, racc. 14.85 del 25/11/2011, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 34 e 17;
 - **Annotazione del 24/01/2012**, reg. part. 190, reg. gen. 1.138, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.747, racc. 18.481 del 10/01/2012, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 24-14-19-20-21-7-8, valore degli immobili liberati € 73.950,00;
 - **Annotazione del 24/01/2012**, reg. part. 191, reg. gen. 1.139, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.748, racc. 18.482 del 10/01/2012, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 23 e 12, valore degli immobili liberati € 42.650,00;
 - **Annotazione del 01/02/2013**, reg. part. 222, reg. gen. 1.531, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 140.640, racc. 19.092 del 17/01/2013, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 26, valore degli immobili liberati € 105.000,00;

- Annotazione del 23/09/2014, reg. part. 1.404, reg. gen. 11.601, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Loria Luca di Lucca, rep. n° 637, racc. 423 del 15/09/2014, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 22 e 9;

Riferimento immobile: M. 348 sub. 13 e 27 del foglio 27 di Altopascio, derivante dalla soppressione del M. 348 sub. 5;

Riferimento nominativo: xxxxx;

Sono state riscontrate le seguenti Trascrizioni:

- **Trascrizione Contro** del 17/07/2015 – Reg. Part. 6.681, Registro Generale 9.043, riguardante Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Lucca in data 17/06/2015 rep. n° 3.649, a favore della sig.ra xxxxx, contro la società “xxxxx” ;
Riferimento immobile: M. 348 sub. 27 del foglio 27 di Altopascio;
Riferimento nominativo: xxxxx.;
- **Trascrizione Contro** del 05/10/2015 – Reg. Part. 9.321, Registro Generale 12.626, riguardante Atto per Modifica di Patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. “xxxxx” con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in “xxxxx” e trasferiva la proprie sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B. ;
Riferimento immobile: M. 348 sub.13 e 27 del foglio 27 di Altopascio;
Riferimento nominativo: xxxxx.;
- **Trascrizione Contro** del 18/11/2015 – Reg. Part. 11.041, Registro Generale 14.990, riguardante Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili emesso da U.N.E.P. Lucca in data 23/10/2015 rep. n° 6.056, a favore della sig.ra xxxxx contro la società “xxxxx” ;
Riferimento immobile: M. 348 sub. 27 del foglio 27 di Altopascio;
Riferimento nominativo: xxxxx
- **Trascrizione Contro** del 13/12/2016 – Registro particolare 12.845, Registro Generale 18.329, riguardante la Sentenza Dichiarativa di Fallimento rep n° 258, emessa dal Tribunale di Lucca in data 06/10/2016;
Riferimento immobile: M. 348 sub. 13 e 27 del foglio 27 di Altopascio;
Riferimento nominativo: xxxxx

3.10 – Servitù attive e passive

Da ricerche effettuate i beni oggetto di stima, non risultano gravate da servitù attive o passive trascritte.

3.11 - Regolarità Edilizia

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso il Comune di Altopascio (LU), il complesso residenziale di cui fa parte il bene oggetto di stima e relative pertinenze, risulta essere stato oggetto dei seguenti permessi:

- **Licenza Edilizia n° 2724 del 17/08/1968**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la “costruzione di casa per abitazione rurale”;
- **Licenza Edilizia n° 2784 del 31/08/1968**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la Variante alla L.E. 2724/68;
- **Licenza Edilizia n° 3335 del 10/01/1970**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la “realizzazione di locale per bruciatore”;
- **Licenza Edilizia n° 3500 del 24/10/1970**, rilasciata dal Comune di Altopascio;

- **Attestazione di Abitabilità – Licenza n° 409 del 18/11/1971**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU), la quale non è stata reperita presso gli archivi comunali al momento della richiesta;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 42 del 20/11/1989**, rilasciata dal Comune di Altopascio, a seguito di Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, del 13/02/1986 n° 01951, inerenti opere eseguite in assenza di permessi edilizi;
- **Autorizzazione Edilizia n° 49 del 12/03/1993**, rilasciata dal Comune di Altopascio, inerente la “Copertura fossa con intubatura in elementi di CLS per mq. 58.40”;
- **Permesso di Costruzione n° 99 del 04/05/2007**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU), inerente la “Ristrutturazione di alloggio e costruzione di fabbricato plurifamiliare per n° 10 u.i.u e realizzazione di recinzione con cambio intestatario della P.E. 559/06”, il cui permesso è preceduto da Domanda di Permesso a Costruire prot. 28214 del 15/12/2006, pratica n° 556 con deposito di Pratica Sismica n° 5449 del 03/11/2007, presso l’Ufficio Regionale per la Tutela dell’Acqua e del Territorio di Lucca (ex Genio Civile);
- **Permesso di Costruzione n° 245 del 10/10/2007**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU), inerente la “Demolizione di porzione di fabbricato esistente e costruzione di fabbricato plurifamiliare per n° 12 u.i.u. e realizzazione di recinzione in variante essenziale al P.di C. n° 99/07”;
- **Proroga al P. di C. n° 99/07 e successiva variante n° 245/07 del 01/10/2010**, concessa dal Comune di Altopascio per mesi 6 rispetto ai termini di cui ai permessi di costruire citati;
- **Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche o ad esse assimilate che recapitano al di fuori della pubblica fognatura n° 421 del 29/09/2010**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU);
- **Svincolo di Polizza Fidejussoria prot. n° 2333 del 29/01/2011**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU);
- **Variante Finale prot. n° 5852 del 15/03/2011, pratica n° 147/11**, ai sensi dell’art. 142 della L.R. 1/05, presentata presso il Comune di Altopascio (LU), con allegati gli elaborati finali, conformi allo stato dei luoghi;
- **Comunicazione di Fine Lavori e Certificato di Conformità prot. n° 7486 del 04/04/2011**, presentato presso il Comune di Altopascio (LU);
- **Attestazione di Abitabilità prot. n° 22702 del 20/11/2011**, presentata presso il Comune di Altopascio (LU), con allegati i seguenti documenti:
 - o Certificato di Collaudo Statico prot. n° 204076 del 28/07/2009, di cui al deposito della pratica sismica n° 5449/2007;
 - o Certificati di Conformità degli impianti elettrico e termico;
 - o Attestati di Certificazione Energetica prot. n° 17071 del 28/07/2011 con validità 10 anni (scadenza 28/07/2021);

Lo scrivente precisa che a seguito di Attestato di Certificazione Energetica allegata all’abitabilità, risulta l’immobile essere di “**Classe Energetica D**” con:

- Prestazione Globale: 66.8 kWh/mq. anno;
- Prestazione Raffrescamento: 53.0 kWh/mq. anno;
- Prestazione Riscaldamento 41.9 kWh/mq. anno;
- Prestazione Acqua Calda: 24.9 kWh/mq. anno

3.12 - Difformità Urbanistico-costruttive

In relazione agli atti concessori sopra riportati e all’avvenuto sopralluogo effettuato, sull’ unità immobiliare oggetto di stima e relative pertinenze, e genericamente sul

complesso residenziale del quale fanno parte le aree comuni (parcheggio, vano scale, ascensore) lo scrivente dichiara che non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto concessionato dal Comune di Altopascio (LU);

3.13 - Destinazione Urbanistica

Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare e relative pertinenze oggetto di stima, risulta inserito nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Altopascio nella seguente zona:

- **“Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria (B)”**, regolato dall'art. 34.2 delle N.T.A. la cui edificabilità risulta satura, come da tabella allegata alle NTA riguardante le aree in loc. Spianate – Zone B comparto da 1 a 36.

Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica risulta individuato come segue:

- Pericolosità Geomorfologica: “G1 – aree a pericolosità bassa”;
- Pericolosità Idraulica: “I1 – pericolosità bassa”
- Pericolosità Sismica: “S2 – pericolosità media”

3.14 – Vincoli

Da ricerche effettuate, il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare e relative pertinenze oggetto di stima non risulta essere soggetto a vincoli;

3.15 – Altre Informazioni

L'amministrazione del compendio immobiliare è affidata al Geom. Dal Canto Andrea con studio in Altopascio (LU), dal quale lo scrivente ha ricevuto comunicazione a mezzo mail del 01/12/2017, che l'unità immobiliare in oggetto risulta alla data del 31/12/2017 debitrice nei confronti del condominio di una somma pari ad € 278,10 attribuita alla società in fallimento ed € 977,48 attribuita all'ex inquilino occupante, salvo eventuali conguagli e conteggi riferiti all'anno in corso.

A tal proposito lo scrivente precisa che, ai sensi dell'art. 63, comma2, del R.D. 30 marzo 1942 n° 138 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

3.16 – Esclusioni

Lo scrivente dichiara che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e delle distanze;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare la presenza di fibre di amianto nei componenti utilizzati per la realizzazione dell'immobile;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento dei consumi energetici del fabbricato (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s.m.i.)
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando solamente gli accertamenti mirati a determinare la

conformità fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dall' Amministrazione Comunale e/o asseverato dai tecnici professionisti.

3.17 - Appetibilità commerciale e posizione

L'unità immobiliare, con annessa cantina e posti auto esclusivi, facente parte di un complesso ad uso residenziale, è posta in Loc. Fabbri, fraz. di Spianate lungo la Via Comunale delle Spianate in zona prettamente rurale e residenziale del Comune di Altopascio, facilmente raggiungibile dalla dal centro storico di Altopascio, e non distante dagli svincoli autostradali della Autostrada A-11 Firenze-Mare dalla quale è possibile raggiungere tutta la prov. di Lucca e Firenze.



4 - DESCRIZIONE LOTTO "C"

4.1 - Dati inerenti la proprietà

Circa i dati inerenti la proprietà, da ricerche effettuate e da quanto emerso da visure catastali e di conservatoria, risulta che detto bene è intestato per la piena proprietà alla società:

- xxxxx, con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B , C.F. P.iva xxxxx;

Lo scrivente precisa che a seguito di Atto per Modifica di patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. "xxxxx" con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in "xxxxx" e trasferiva la proprie sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B.

L'immobile risulta concesso in locazione al sig. xxxxx mediante Contratto di Locazione a Canone Libero 4+4 anni, stipulato in data 09/06/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca prot. n° 16061112115719039 con durata dal 01/07/2016 al 30/06/2020 con eventuale periodo di rinnovo quadriennale, tuttavia ad oggi l'immobile risulta libero.

4.2 - Ubicazione del bene

Il bene oggetto di accertamento è ubicato in Comune di Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9.

4.3 - Dati Catastali - Esame delle planimetrie catastali in atti

L'unità immobiliare ad uso abitativo, corredata da cantina e posto auto esterno risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio (LU), nel Foglio di Mappa 27, mappale:

- **348 sub. 28**, Cat. A/3, Cl. 4, Consistenza vani 4,5, Sup. Catastale mq. 82,00 (totale escluse aree scoperte mq. 78,00) Rendita Catastale € 302,13;
- **348 sub. 15**, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza mq. 13,00 Sup. Catastale mq. 13,00, Rendita Catastale € 42,30;

Entrambi derivanti da Atto di Variazione inerente Unità Afferenti Edificate su Area Urbana del 05/04/2011 n° 24100.1/2011 (prot. n° LU0071406);

Ai fini della continuità storica-catastale, lo scrivente precisa che il mappale 348 sub. 28 e 15, derivano dal mappale 348 sub. 5, costituito mediante Atto di Divisione del 04/07/2006 n° 9259.1/2006 (dal precedente M. 348 sub. 1), e ad oggi soppresso mediante Atto per Demolizione Parziale del 03/03/2011 n° 21929.1/2011 (prot. n° LU0053666), originando il mappale 348 sub. 6 e quest'ultimo soppresso a seguito della Variazione di Unità Afferenti Edificate su Area Urbana, sopradescritta.

Lo scrivente precisa che il presente cespite costituente una unità immobiliare ad uso residenziale, corredata da cantina e posto auto esclusivo, risulta corredato dai diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso edilizio costituenti i sub. 7 e 8 quali Beni Comuni Non Censibili, rappresentanti rispettivamente l'ingresso carrabile e pedonale, l'area a parcheggio con spazi di manovra (sub. 7), nella quale risulta a corredo esclusivo del presente lotto, un'ulteriore posto auto identificato nella lettera "L" come desunto da Regolamento di Condominio, e vano scala comune con vano ascensore (sub. 8).

Nota: Lo scrivente precisa che non ha proceduto alla verifica delle linee di confine e di posizionamento in mappa del compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari costituente il presente cespite, e da sopralluogo effettuato ha riscontrato

che le planimetrie catastali in atti risultano correttamente rappresentate a livello grafico rispetto allo stato dei luoghi.

4.4 - Consistenza

Trattasi di appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo (catastalmente piano primo) facente parte di un più ampio complesso ad uso residenziale elevato su quattro piani fuori terra (compreso il piano adibito a cantine e parcheggi), corredato da terrazzi, cantina e due posti auto al piano terra, di cui uno coperto, di uso esclusivo. L'appartamento risulta accessibile mediante vano scala ed ascensore, tramite area condominiale, di uso comune al complesso residenziale dalla quale si accede anche ai posti auto e alla cantina, il tutto posto in Comune di Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9.

L'appartamento risulta composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno di servizio per due camere di cui una matrimoniale, un ripostiglio ed un bagno, della superficie lorda di mq. lordi 75,00 circa comprese le murature interne ed esterne sulle relative mezzerie di confine con altra proprietà, con altezza interna di mt. 2,70, oltre a terrazzi sui lati Nord-Est e Sud-Est di mq. totali 12,00 circa, misurato sugli atti concessori di variante finale rilasciati dall'Amministrazione Comunale. L'appartamento risulta corredato anche di cantina posta al piano terra con accesso da disimpegno comune della superficie lorda di mq. 5,30 circa, con altezza interna di mt. 2,20 circa, e da due posti auto esclusivi posti nella resede condominiale, di cui uno coperto (sub. 15) e l'altro identificato dalla lettera "L", come desunto da Regolamento di Condominio.

4.5 - Descrizione delle strutture e finiture

Il complesso immobiliare ad uso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima e relativi annessi, presenta una struttura portante verticale, orizzontale e di copertura in c.a. composto da travi e pilastri, solai di piano in laterizio armato, con copertura a falde; scala condominiale con vano ascensore e terrazzi in c.a. rivestiti in pavimentazione di gres; il tetto presenta un manto di copertura in coppi ed embrici idoneamente coibentato; esternamente l'area condominiale risulta pavimentata in autobloccante e la recinzione risulta realizzata in muratura con accessi in cancelli metallici con apertura automatica per quello carrabile.

Internamente l'appartamento risulta suddiviso con muratura di forati, presenta pavimentazioni in gres in tutti gli ambienti e rivestimenti e sanitari ceramici per i bagni, infissi interni in legno, esterni in legno con vetro-camera corredati da persiane anch'esse in legno e da portoncino d'ingresso di tipo blindato; l'ambiente risulta intonacato a civile e tinteggiato con tonalità chiare.

La cantina risulta realizzata in c.a., con pavimentazioni in gres e portoncino d'ingresso metallico.

La struttura si presenta in buono stato di manutenzione e da un esame a vista non presenta lesioni strutturali, tuttavia lo scrivente precisa che internamente all'appartamento risultano tracce di umidità e muffa sulle pareti delle due camere.

4.6 - Descrizione degli impianti

Da sopralluogo effettuato dallo scrivente, è stato accertato da un esame a vista, che l'unità immobiliare risulta essere dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- Impianto elettrico di alimentazione Luce F.M. alimentato da rete distribuzione Ente erogatore in BT, quadro elettrico generale e sottoquadri per i singoli appartamenti, in cavidotti sottotraccia.

- Impianto termico per il riscaldamento degli ambienti ed acqua calda sanitaria, e predisposizione per piano cottura, alimentato da caldaia a gas-metano con elementi scaldanti a radiatori in alluminio in tutte le zone oltre a termo arredo nel bagno;
- Scarico delle acque reflue domestiche mediante impianto a vasche Imhoff, autorizzato mediante Autorizzazione n° 421/2010 da parte del Comune di Altopascio (LU).
- Impianto idro-sanitario per l'erogazione di acqua e scarichi per bagno e i w.c., alimentato da Pubblico Acquedotto.

Lo scrivente fa presente che nel bagno risulta smontato il termo-arredo.

4.7 - Confini

Il bene in oggetto confina come descritto:

- Appartamento: confinante con sub. 27 e 34, mappale 348 del foglio di mappa 27 di Altopascio, area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;
- Cantina: confinante con sub. 24-34 e 20, mappale 348 del foglio di mappa 27 di Altopascio, area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;
- Posto auto coperto: confinante con sub. 14 e 16, mappale 348 del foglio di mappa 27 di Altopascio, area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;
- Posto auto scoperto: area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;

4.8 – Provenienza

Il bene oggetto di stima facente parte di un più ampio complesso ad uso residenziale, è pervenuto alla società “xxxxx” dal sig. xxxxx, a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini di Lucca stipulato in data 09/03/2007 rep. n° 133.963, racc. 14.220, registrato a Lucca in data 12/03/2007 al n° 1.486 serie 1T, ed ivi trascritto in data 13/03/2007 al n° 3.116 di registro particolare.

Ai fini della continuità storica il bene era pervenuto al sig. xxxxx dalla sig.ra xxxxx a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini di Lucca stipulato in data 13/07/2006 rep. n° 132.837, racc. 13.440, registrato a Lucca in data 19/07/2006 al n° 4485 serie 1T; alla sig.ra xxxxx a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Donnini, stipulato in data 31/08/1966 rep. n° 14.438, trascritto a Pescia in data 23/09/1966 ai nn° 644-1453, e successivo Atto di Divisione ai rogiti del Notaio Martinelli, stipulato in data 17/04/1986, rep. n° 10.122, registrato a Lucca in data 29/04/1986 al n° 2578 ed ivi trascritto il 24/04/1986 al n° 3464 di registro particolare.

Lo scrivente precisa che a seguito di Atto per Modifica di patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. “xxxxx” con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in “xxxxx” e trasferiva la proprie sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B.

4.9 - Situazione ipotecaria, Trascrizioni ed Iscrizioni immobiliari nel ventennio

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate di Lucca, sono state riscontrate le seguenti Iscrizioni:

- **Iscrizione contro** del 20/11/2015, reg. part. 2.167, reg. gen. 15.116, riguardante Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna a seguito di atto del Tribunale di Lucca rep. n° 1958 del 10/06/2015, a favore della sig.ra xxxxx, contro xxxxx, per la somma di € 30.000,00.

Riferimento immobile: M. 348 sub. 15 e 28 del foglio 27 di Altopascio;

Riferimento nominativo: xxxxx

- **Iscrizione contro** del 05/02/2008, reg. part. 440, reg. gen. 2.266, riguardante Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato a seguito di atto ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 135.340, racc. 15.277 del 30/01/2008, a favore della “Banca xxxxx” con sede in Firenze, contro “xxxxx”, per la somma di € 2.400.000 per la durata di anni 15, a cui fanno seguito le seguenti annotazioni:
 - Annotazione del 12/11/2009, reg. part. 3.388, reg. gen. 19.264, riguardante Atto di Proroga della Durata di Preammortamento a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 137.375, racc. 16.783 del 29/10/2009, con il quale la durata del periodo di preammortamento del finanziamento di € 1.200.000,00, iniziatosi il 01/07/2008, andrà a scadere il 30/06/2010 anziché il 30/06/2009, mantenendo comunque la durata di anni 15;
 - Annotazione del 29/11/2011, reg. part. 2.952, reg. gen. 18.157, riguardante Riduzione di Somma a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.575, racc. 18.363 del 18/11/2011, con il quale veniva ridotta la somma dovuta da € 1.200.000,00 a € 1.013.000,00 con riduzione di ipoteca da € 2.400.000,00 a € 2.026.000,00;
 - Annotazione del 29/11/2011, reg. part. 2.953, reg. gen. 18.158, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.575, racc. 18.363 del 18/11/2011, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 30 e 10, valore degli immobili liberati € 187.000,00;
 - Annotazione del 13/12/2011, reg. part. 3.045, reg. gen. 18.859, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Piva Giampiero di Lucca, rep. n° 61.166, racc. 14.85 del 25/11/2011, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 34 e 17;
 - Annotazione del 24/01/2012, reg. part. 190, reg. gen. 1.138, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.747, racc. 18.481 del 10/01/2012, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 24-14-19-20-21-7-8, valore degli immobili liberati € 73.950,00;
 - Annotazione del 24/01/2012, reg. part. 191, reg. gen. 1.139, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.748, racc. 18.482 del 10/01/2012, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 23 e 12, valore degli immobili liberati € 42.650,00;
 - Annotazione del 01/02/2013, reg. part. 222, reg. gen. 1.531, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 140.640, racc. 19.092 del 17/01/2013, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 26, valore degli immobili liberati € 105.000,00;
 - Annotazione del 23/09/2014, reg. part. 1.404, reg. gen. 11.601, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Loria Luca di Lucca, rep. n° 637, racc. 423 del 15/09/2014, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 22 e 9;
- Riferimento immobile: M. 348 sub. 15 e 28 del foglio 27 di Altopascio, derivante dalla soppressione del M. 348 sub. 5;*
- Riferimento nominativo: xxxxx;*

Sono state riscontrate le seguenti Trascrizioni:

- **Trascrizione Contro** del 17/07/2015 – Reg. Part. 6.681, Registro Generale 9.043, riguardante Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Lucca in data 17/06/2015 rep. n° 3.649, a favore della sig.ra xxxxx, contro la società “xxxxx” ;
Riferimento immobile: M. 348 sub. 27 del foglio 28 di Altopascio;
Riferimento nominativo: xxxxx
- **Trascrizione Contro** del 05/10/2015 – Reg. Part. 9.321, Registro Generale 12.626, riguardante Atto per Modifica di Patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. “xxxxx” con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in “xxxxx” e trasferiva la propria sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B. ;
Riferimento immobile: M. 348 sub.13 e 27 del foglio 28 di Altopascio;
Riferimento nominativo: xxxxx
- **Trascrizione Contro** del 18/11/2015 – Reg. Part. 11.041, Registro Generale 14.990, riguardante Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili emesso da U.N.E.P. Lucca in data 23/10/2015 rep. n° 6.056, a favore della sig.ra xxxxx, contro la società “xxxxx” ;
Riferimento immobile: M. 348 sub. 27 del foglio 28 di Altopascio;
Riferimento nominativo: xxxxx
- **Trascrizione Contro** del 13/12/2016 – Registro particolare 12.845, Registro Generale 18.329, riguardante la Sentenza Dichiarativa di Fallimento rep n° 258, emessa dal Tribunale di Lucca in data 06/10/2016;
Riferimento immobile: M. 348 sub. 15 e 28 del foglio 27 di Altopascio;
Riferimento nominativo: xxxxx

4.10 – Servitù attive e passive

Da ricerche effettuate i beni oggetto di stima, non risultano gravate da servitù attive o passive trascritte.

4.11 - Regolarità Edilizia

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso il Comune di Altopascio (LU), il complesso residenziale di cui fa parte il bene oggetto di stima e relative pertinenze, risulta essere stato oggetto dei seguenti permessi:

- **Licenza Edilizia n° 2724 del 17/08/1968**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la “costruzione di casa per abitazione rurale”;
- **Licenza Edilizia n° 2784 del 31/08/1968**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la Variante alla L.E. 2724/68;
- **Licenza Edilizia n° 3335 del 10/01/1970**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la “realizzazione di locale per bruciatore”;
- **Licenza Edilizia n° 3500 del 24/10/1970**, rilasciata dal Comune di Altopascio;
- **Attestazione di Abitabilità – Licenza n° 409 del 18/11/1971**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU), la quale non è stata reperita presso gli archivi comunali al momento della richiesta;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 42 del 20/11/1989**, rilasciata dal Comune di Altopascio, a seguito di Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, del 13/02/1986 n° 01951, inerenti opere eseguite in assenza di permessi edilizi;
- **Autorizzazione Edilizia n° 49 del 12/03/1993**, rilasciata dal Comune di Altopascio, inerente la “Copertura fossa con intubatura in elementi di CLS per mq. 58.40”;

- **Permesso di Costruzione n° 99 del 04/05/2007**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU), inerente la “Ristrutturazione di alloggio e costruzione di fabbricato plurifamiliare per n° 10 u.i.u e realizzazione di recinzione con cambio intestatario della P.E. 559/06”, il cui permesso è preceduto da Domanda di Permesso a Costruire prot. 28214 del 15/12/2006, pratica n° 556 con deposito di Pratica Sismica n° 5449 del 03/11/2007, presso l’Ufficio Regionale per la Tutela dell’Acqua e del Territorio di Lucca (ex Genio Civile);
- **Permesso di Costruzione n° 245 del 10/10/2007**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU), inerente la “Demolizione di porzione di fabbricato esistente e costruzione di fabbricato plurifamiliare per n° 12 u.i.u. e realizzazione di recinzione in variante essenziale al P.di C. n° 99/07”;
- **Proroga al P. di C. n° 99/07 e successiva variante n° 245/07 del 01/10/2010**, concessa dal Comune di Altopascio per mesi 6 rispetto ai termini di cui ai permessi di costruire citati;
- **Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche o ad esse assimilate che recapitano al di fuori della pubblica fognatura n° 421 del 29/09/2010**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU);
- **Svincolo di Polizza Fidejussoria prot. n° 2333 del 29/01/2011**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU);
- **Variante Finale prot. n° 5852 del 15/03/2011, pratica n° 147/11**, ai sensi dell’art. 142 della L.R. 1/05, presentata presso il Comune di Altopascio (LU), con allegati gli elaborati finali, conformi allo stato dei luoghi;
- **Comunicazione di Fine Lavori e Certificato di Conformità prot. n° 7486 del 04/04/2011**, presentato presso il Comune di Altopascio (LU);
- **Attestazione di Abitabilità prot. n° 22702 del 20/11/2011**, presentata presso il Comune di Altopascio (LU), con allegati i seguenti documenti:
 - o Certificato di Collaudo Statico prot. n° 204076 del 28/07/2009, di cui al deposito della pratica sismica n° 5449/2007;
 - o Certificati di Conformità degli impianti elettrico e termico;
 - o Attestati di Certificazione Energetica prot. n° 17071 del 28/07/2011 con validità 10 anni (scadenza 28/07/2021);

Lo scrivente precisa che a seguito di Attestato di Certificazione Energetica allegata all’abitabilità, risulta l’immobile essere di “**Classe Energetica D**” con:

- Prestazione Globale: 67.1 kWh/mq. anno;
- Prestazione Raffrescamento: 52.9 kWh/mq. anno;
- Prestazione Riscaldamento 42.2 kWh/mq. anno;
- Prestazione Acqua Calda: 25.0 kWh/mq. anno

4.12 - Difformità Urbanistico-costruttive

In relazione agli atti concessori sopra riportati e all’avvenuto sopralluogo effettuato, sull’ unità immobiliare oggetto di stima e relative pertinenze, e genericamente sul complesso residenziale del quale fanno parte le aree comuni (parcheggio, vano scale, ascensore) lo scrivente dichiara che non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto concesso dal Comune di Altopascio (LU), salvo il rivestimento in muratura del piatto doccia posto nel bagno, la quale potrà essere sottoposta ad Accertamento di Conformità, da richiedersi all’Amministrazione Comunale di Altopascio (LU) ai sensi dell’art. 209 della L.R. 65/2014 modificata dalla L.R. 50/2017, con il pagamento delle sanzioni previste a cura e spesa dell’aggiudicatario in fase d’asta del presente lotto;

4.13 - Destinazione Urbanistica

Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare e relative pertinenze oggetto di stima, risulta inserito nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Altopascio nella seguente zona:

- **“Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria (B)”**, regolato dall'art. 34.2 delle N.T.A. la cui edificabilità risulta satura, come da tabella allegata alle NTA riguardante le aree in loc. Spianate – Zone B comparto da 1 a 36.

Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica risulta individuato come segue:

- Pericolosità Geomorfologica: “G1 – aree a pericolosità bassa”;
- Pericolosità Idraulica: “I1 – pericolosità bassa”
- Pericolosità Sismica: “S2 – pericolosità media”

4.14 – Vincoli

Da ricerche effettuate, il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare e relative pertinenze oggetto di stima non risulta essere soggetto a vincoli;

4.15 – Altre Informazioni

L'amministrazione del compendio immobiliare è affidata al Geom. Dal Canto Andrea con studio in Altopascio (LU), dal quale lo scrivente ha ricevuto comunicazione a mezzo mail del 01/12/2017, che l'unità immobiliare in oggetto risulta alla data del 31/12/2017 debitrice nei confronti del condominio di una somma pari ad € 314,71 attribuita alla società in fallimento ed € 554,03 attribuita all'ex inquilino occupante, salvo eventuali conguagli e conteggi riferiti all'anno in corso.

A tal proposito lo scrivente precisa che, ai sensi dell'art. 63, comma2, del R.D. 30 marzo 1942 n° 138 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

4.16 – Esclusioni

Lo scrivente dichiara che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e delle distanze;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare la presenza di fibre di amianto nei componenti utilizzati per la realizzazione dell'immobile;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento dei consumi energetici del fabbricato (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s.m.i.)
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando solamente gli accertamenti mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dall'Amministrazione Comunale e/o asseverato dai tecnici professionisti.

4.17 - Appetibilità commerciale e posizione

L'unità immobiliare, con annessa cantina e posti auto esclusivi, facente parte di un complesso ad uso residenziale, è posta in Loc. Fabbri, fraz. di Spianate lungo la Via

Comunale delle Spianate in zona prettamente rurale e residenziale del Comune di Altopascio, facilmente raggiungibile dalla dal centro storico di Altopascio, e non distante dagli svincoli autostradali della Autostrada A-11 Firenze-Mare dalla quale è possibile raggiungere tutta la prov. di Lucca e Firenze.



5 - DESCRIZIONE LOTTO "D"

5.1 - Dati inerenti la proprietà

Circa i dati inerenti la proprietà, da ricerche effettuate e da quanto emerso da visure catastali e di conservatoria, risulta che detto bene è intestato per la piena proprietà alla società:

- xxxxx con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B , C.F. P.iva xxxxx;

Lo scrivente precisa che a seguito di Atto per Modifica di patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. "xxxxx" con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in "xxxxx" e trasferiva la proprie sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B. Attualmente l'immobile risulta libero.

5.2 - Ubicazione del bene

Il bene oggetto di accertamento è ubicato in Comune di Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9.

5.3 - Dati Catastali - Esame delle planimetrie catastali in atti

L'unità immobiliare ad uso abitativo, corredata da cantina e posto auto esterno risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio (LU), nel Foglio di Mappa 27, mappale:

- **348 sub. 31**, Cat. A/3, Cl. 4, Consistenza vani 4,5, Sup. Catastale mq. 82,00 (totale escluse aree scoperte mq. 78,00) Rendita Catastale € 302,13;
- **348 sub. 11**, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza mq. 13,00 Sup. Catastale mq. 13,00, Rendita Catastale € 42,30;

Entrambi derivanti da Atto di Variazione inerente Unità Afferenti Edificate su Area Urbana del 05/04/2011 n° 24100.1/2011 (prot. n° LU0071406);

Ai fini della continuità storica-catastale, lo scrivente precisa che il mappale 348 sub. 31 e 11, derivano dal mappale 348 sub. 5, costituito mediante Atto di Divisione del 04/07/2006 n° 9259.1/2006 (dal precedente M. 348 sub. 1), e ad oggi soppresso mediante Atto per Demolizione Parziale del 03/03/2011 n° 21929.1/2011 (prot. n° LU0053666), originando il mappale 348 sub. 6 e quest'ultimo soppresso a seguito della Variazione di Unità Afferenti Edificate su Area Urbana, sopradescritta.

Lo scrivente precisa che il presente cespite costituente una unità immobiliare ad uso residenziale, corredata da cantina e posto auto esclusivo, risulta corredato dai diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso edilizio costituenti i sub. 7 e 8 quali Beni Comuni Non Censibili, rappresentanti rispettivamente l'ingresso carrabile e pedonale, l'area a parcheggio con spazi di manovra (sub. 7), nella quale risulta a corredo esclusivo del presente lotto, un'ulteriore posto auto identificato dalla lettera "F" come desunto da Regolamento di Condominio, e vano scala comune con vano ascensore (sub. 8).

Nota: Lo scrivente precisa che non ha proceduto alla verifica delle linee di confine e di posizionamento in mappa del compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari costituente il presente cespite, e da sopralluogo effettuato ha riscontrato che le planimetrie catastali in atti risultano correttamente rappresentate a livello grafico rispetto allo stato dei luoghi.

5.4 - Consistenza

Trattasi di appartamento per civile abitazione, posto al piano terzo (catastalmente piano secondo) facente parte di un più ampio complesso ad uso residenziale elevato su quattro piani fuori terra (compreso il piano adibito a cantine e parcheggi), corredato da terrazzi, cantina e due posti auto al piano terra, di cui uno coperto, di uso esclusivo. L'appartamento risulta accessibile mediante vano scala ed ascensore, tramite area condominiale, di uso comune al complesso residenziale dalla quale si accede anche ai posti auto e alla cantina, il tutto posto in Comune di Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9.

L'appartamento risulta composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno di servizio per due camere di cui una matrimoniale, un ripostiglio ed un bagno, della superficie lorda di mq. lordi 75,00 circa comprese le murature interne ed esterne sulle relative mezzerie di confine con altra proprietà, con altezza interna di mt. 2,70, oltre a terrazzi sui lati Nord-Est e Nord-Ovest di mq. totali 12,00 circa, misurato sugli atti concessori di variante finale rilasciati dall'Amministrazione Comunale. L'appartamento risulta corredato anche di cantina posta al piano terra con accesso da disimpegno comune della superficie lorda di mq. 6,50 circa, con altezza interna di mt. 2,20 circa e da due posti auto esclusivi posti nella resede condominiale, di cui uno coperto (sub. 11) e l'altro identificato dalla lettera "F", come desunto da Regolamento di Condominio.

5.5 - Descrizione delle strutture e finiture

Il complesso immobiliare ad uso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima e relativi annessi, presenta una struttura portante verticale, orizzontale e di copertura in c.a. composto da travi e pilastri, solai di piano in laterizio armato, con copertura a falde; scala condominiale con vano ascensore e terrazzi in c.a. rivestiti in pavimentazione di gres; il tetto presenta un manto di copertura in coppi ed embrici idoneamente coibentato; esternamente l'area condominiale risulta pavimentata in autobloccante e la recinzione risulta realizzata in muratura con accessi in cancelli metallici con apertura automatica per quello carrabile.

Internamente l'appartamento risulta suddiviso con muratura di forati, presenta pavimentazioni in gres in tutti gli ambienti e rivestimenti e sanitari ceramici per i bagni, infissi interni in legno, esterni in legno con vetro-camera corredati da persiane anch'esse in legno e da portoncino d'ingresso di tipo blindato; l'ambiente risulta intonacato a civile e tinteggiato con tonalità chiare.

La cantina risulta realizzata in c.a., con pavimentazioni in gres e portoncino d'ingresso metallico.

La struttura si presenta in buono stato di manutenzione e da un esame a vista non presenta tracce di umidità né lesioni strutturali.

5.6 - Descrizione degli impianti

Da sopralluogo effettuato dallo scrivente, è stato accertato da un esame a vista, che l'unità immobiliare risulta essere dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- Impianto elettrico di alimentazione Luce F.M. alimentato da rete distribuzione Ente erogatore in BT, quadro elettrico generale e sottoquadri per i singoli appartamenti, in cavidotti sottotraccia.
- Impianto termico per il riscaldamento degli ambienti ed acqua calda sanitaria, e predisposizione per piano cottura, alimentato da caldaia a gas-metano con elementi scaldanti a radiatori in alluminio in tutte le zone oltre a termo arredo nel bagno;
- Scarico delle acque reflue domestiche mediante impianto a vasche Imhoff, autorizzato mediante Autorizzazione n° 421/2010 da parte del Comune di Altopascio (LU).

- Impianto idro-sanitario per l'erogazione di acqua e scarichi per bagno e i w.c., alimentato da Pubblico Acquedotto.

5.7 - Confini

Il bene in oggetto confina come descritto:

- Appartamento: confinante con sub. 30 e 35, mappale 348 del foglio di mappa 27 di Altopascio, area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;
- Cantina: confinante con sub. 27 e 19, mappale 348 del foglio di mappa 27 di Altopascio, area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;
- Posto auto coperto: confinante con sub. 10 e 12, mappale 348 del foglio di mappa 27 di Altopascio, area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;
- Posto auto scoperto: area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;

5.8 – Provenienza

Il bene oggetto di stima facente parte di un più ampio complesso ad uso residenziale, è pervenuto alla società “xxxxx” dal sig. xxxxx, a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini di Lucca stipulato in data 09/03/2007 rep. n° 133.963, racc. 14.220, registrato a Lucca in data 12/03/2007 al n° 1.486 serie 1T, ed ivi trascritto in data 13/03/2007 al n° 3.116 di registro particolare.

Ai fini della continuità storica il bene era pervenuto al sig. xxxxx dalla sig.ra xxxxx a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini di Lucca stipulato in data 13/07/2006 rep. n° 132.837, racc. 13.440, registrato a Lucca in data 19/07/2006 al n° 4485 serie 1T; alla sig.ra xxxxx a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Donnini, stipulato in data 31/08/1966 rep. n° 14.438, trascritto a Pescia in data 23/09/1966 ai nn° 644-1453, e successivo Atto di Divisione ai rogiti del Notaio Martinelli, stipulato in data 17/04/1986, rep. n° 10.122, registrato a Lucca in data 29/04/1986 al n° 2578 ed ivi trascritto il 24/04/1986 al n° 3464 di registro particolare.

Lo scrivente precisa che a seguito di Atto per Modifica di patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. “xxxxx” con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in “xxxxx” e trasferiva la proprie sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B.

5.9 - Situazione ipotecaria, Trascrizioni ed Iscrizioni immobiliari nel ventennio

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, sono state riscontrate le seguenti Iscrizioni:

- **Iscrizione contro** del 20/11/2015, reg. part. 2.167, reg. gen. 15.116, riguardante Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna a seguito di atto del Tribunale di Lucca rep. n° 1958 del 10/06/2015, a favore della sig.ra xxxxx, contro xxxxx, per la somma di € 30.000,00.

Riferimento immobile: M. 348 sub. 11 e 31 del foglio 27 di Altopascio;

Riferimento nominativo: xxxxx;

- **Iscrizione contro** del 05/02/2008, reg. part. 440, reg. gen. 2.266, riguardante Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato a seguito di atto ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 135.340, racc. 15.277 del 30/01/2008, a favore della “Banca xxxxx” con sede in Firenze, contro “xxxxx”, per la somma di € 2.400.000 per la durata di anni 15, a cui fanno seguito le seguenti annotazioni:

- Annotazione del 12/11/2009, reg. part. 3.388, reg. gen. 19.264, riguardante Atto di Proroga della Durata di Preammortamento a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 137.375, racc. 16.783 del 29/10/2009, con il quale la durata del periodo di preammortamento del finanziamento di € 1.200.000,00, iniziatosi il 01/07/2008, andrà a scadere il 30/06/2010 anziché il 30/06/2009, mantenendo comunque la durata di anni 15;
- Annotazione del 29/11/2011, reg. part. 2.952, reg. gen. 18.157, riguardante Riduzione di Somma a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.575, racc. 18.363 del 18/11/2011, con il quale veniva ridotta la somma dovuta da € 1.200.000,00 a € 1.013.000,00 con riduzione di ipoteca da € 2.400.000,00 a € 2.026.000,00;
- Annotazione del 29/11/2011, reg. part. 2.953, reg. gen. 18.158, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.575, racc. 18.363 del 18/11/2011, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 30 e 10, valore degli immobili liberati € 187.000,00;
- Annotazione del 13/12/2011, reg. part. 3.045, reg. gen. 18.859, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Piva Giampiero di Lucca, rep. n° 61.166, racc. 14.85 del 25/11/2011, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 34 e 17;
- Annotazione del 24/01/2012, reg. part. 190, reg. gen. 1.138, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.747, racc. 18.481 del 10/01/2012, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 24-14-19-20-21-7-8, valore degli immobili liberati € 73.950,00;
- Annotazione del 24/01/2012, reg. part. 191, reg. gen. 1.139, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.748, racc. 18.482 del 10/01/2012, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 23 e 12, valore degli immobili liberati € 42.650,00;
- Annotazione del 01/02/2013, reg. part. 222, reg. gen. 1.531, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 140.640, racc. 19.092 del 17/01/2013, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 26, valore degli immobili liberati € 105.000,00;
- Annotazione del 23/09/2014, reg. part. 1.404, reg. gen. 11.601, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Loria Luca di Lucca, rep. n° 637, racc. 423 del 15/09/2014, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 22 e 9;

Riferimento immobile: M. 348 sub. 11 e 31 del foglio 27 di Altopascio, derivante dalla soppressione del M. 348 sub. 5;

Riferimento nominativo: xxxxx

Sono state riscontrate le seguenti Trascrizioni:

- **Trascrizione Contro** del 05/10/2015 – Reg. Part. 9.321, Registro Generale 12.626, riguardante Atto per Modifica di Patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. “xxxxx” con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in “ xxxxx” e trasferiva la proprie sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B. ;

Riferimento immobile: M. 348 sub.11 e 31 del foglio 27 di Altopascio;

Riferimento nominativo: xxxxx;

- **Trascrizione Contro** del 13/12/2016 – Registro particolare 12.845, Registro Generale 18.329, riguardante la Sentenza Dichiarativa di Fallimento rep n° 258, emessa dal Tribunale di Lucca in data 06/10/2016;

Riferimento immobile: M. 348 sub. 11 e 31 del foglio 27 di Altopascio;

Riferimento nominativo: xxxxx;

5.10 – Servitù attive e passive

Da ricerche effettuate i beni oggetto di stima, non risultano gravate da servitù attive o passive trascritte.

5.11 - Regolarità Edilizia

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso il Comune di Altopascio (LU), il complesso residenziale di cui fa parte il bene oggetto di stima e relative pertinenze, risulta essere stato oggetto dei seguenti permessi:

- **Licenza Edilizia n° 2724 del 17/08/1968**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la “costruzione di casa per abitazione rurale”;
- **Licenza Edilizia n° 2784 del 31/08/1968**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la Variante alla L.E. 2724/68;
- **Licenza Edilizia n° 3335 del 10/01/1970**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la “realizzazione di locale per bruciatore”;
- **Licenza Edilizia n° 3500 del 24/10/1970**, rilasciata dal Comune di Altopascio;
- **Attestazione di Abitabilità – Licenza n° 409 del 18/11/1971**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU), la quale non è stata reperita presso gli archivi comunali al momento della richiesta;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 42 del 20/11/1989**, rilasciata dal Comune di Altopascio, a seguito di Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, del 13/02/1986 n° 01951, inerenti opere eseguite in assenza di permessi edilizi;
- **Autorizzazione Edilizia n° 49 del 12/03/1993**, rilasciata dal Comune di Altopascio, inerente la “Copertura fossa con intubatura in elementi di CLS per mq. 58.40”;
- **Permesso di Costruzione n° 99 del 04/05/2007**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU), inerente la “Ristrutturazione di alloggio e costruzione di fabbricato plurifamiliare per n° 10 u.i.u e realizzazione di recinzione con cambio intestatario della P.E. 559/06”, il cui permesso è preceduto da Domanda di Permesso a Costruire prot. 28214 del 15/12/2006, pratica n° 556 con deposito di Pratica Sismica n° 5449 del 03/11/2007, presso l’Ufficio Regionale per la Tutela dell’Acqua e del Territorio di Lucca (ex Genio Civile);
- **Permesso di Costruzione n° 245 del 10/10/2007**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU), inerente la “Demolizione di porzione di fabbricato esistente e costruzione di fabbricato plurifamiliare per n° 12 u.i.u. e realizzazione di recinzione in variante essenziale al P.di C. n° 99/07”;
- **Proroga al P. di C. n° 99/07 e successiva variante n° 245/07 del 01/10/2010**, concessa dal Comune di Altopascio per mesi 6 rispetto ai termini di cui ai permessi di costruire citati;
- **Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche o ad esse assimilate che recapitano al di fuori della pubblica fognatura n° 421 del 29/09/2010**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU);
- **Svincolo di Polizza Fidejussoria prot. n° 2333 del 29/01/2011**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU);

- **Variante Finale prot. n° 5852 del 15/03/2011, pratica n° 147/11**, ai sensi dell'art. 142 della L.R. 1/05, presentata presso il Comune di Altopascio (LU), con allegati gli elaborati finali, conformi allo stato dei luoghi;
- **Comunicazione di Fine Lavori e Certificato di Conformità prot. n° 7486 del 04/04/2011**, presentato presso il Comune di Altopascio (LU);
- **Attestazione di Abitabilità prot. n° 22702 del 20/11/2011**, presentata presso il Comune di Altopascio (LU), con allegati i seguenti documenti:
 - o Certificato di Collaudo Statico prot. n° 204076 del 28/07/2009, di cui al deposito della pratica sismica n° 5449/2007;
 - o Certificati di Conformità degli impianti elettrico e termico;
 - o Attestati di Certificazione Energetica prot. n° 17071 del 28/07/2011 con validità 10 anni (scadenza 28/07/2021);

Lo scrivente precisa che a seguito di Attestato di Certificazione Energetica allegata all'abitabilità, risulta l'immobile essere di **“Classe Energetica D”** con:

- Prestazione Globale: 91.9 kWh/mq. anno;
- Prestazione Raffrescamento: 57.3kWh/mq. anno;
- Prestazione Riscaldamento 67.0 kWh/mq. anno;
- Prestazione Acqua Calda: 24.9 kWh/mq. anno

5.12 - Difformità Urbanistico-costruttive

In relazione agli atti concessori sopra riportati e all'avvenuto sopralluogo effettuato, sull'unità immobiliare oggetto di stima e relative pertinenze, e genericamente sul complesso residenziale del quale fanno parte le aree comuni (parcheggio, vano scale, ascensore) lo scrivente dichiara che non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto concesso dal Comune di Altopascio (LU);

5.13 - Destinazione Urbanistica

Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare e relative pertinenze oggetto di stima, risulta inserito nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Altopascio nella seguente zona:

- **“Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria (B)”**, regolato dall'art. 34.2 delle N.T.A. la cui edificabilità risulta satura, come da tabella allegata alle NTA riguardante le aree in loc. Spianate – Zone B comparto da 1 a 36.

Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica risulta individuato come segue:

- Pericolosità Geomorfologica: “G1 – aree a pericolosità bassa”;
- Pericolosità Idraulica: “I1 – pericolosità bassa”
- Pericolosità Sismica: “S2 – pericolosità media”

5.14 – Vincoli

Da ricerche effettuate, il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare e relative pertinenze oggetto di stima non risulta essere soggetto a vincoli;

5.15 – Altre Informazioni

L'amministrazione del compendio immobiliare è affidata al Geom. Dal Canto Andrea con studio in Altopascio (LU), dal quale lo scrivente ha ricevuto comunicazione a mezzo mail del 01/12/2017, che l'unità immobiliare in oggetto risulta alla data del 31/12/2017 debitrice nei confronti del condominio di una somma pari ad € 761,87

attribuita alla società in fallimento, salvo eventuali conguagli e conteggi riferiti all'anno in corso.

A tal proposito lo scrivente precisa che, ai sensi dell'art. 63, comma 2, del R.D. 30 marzo 1942 n° 138 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

5.16 – Esclusioni

Lo scrivente dichiara che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e delle distanze;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare la presenza di fibre di amianto nei componenti utilizzati per la realizzazione dell'immobile;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento dei consumi energetici del fabbricato (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s.m.i.)
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando solamente gli accertamenti mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dall' Amministrazione Comunale e/o asseverato dai tecnici professionisti.

5.17 - Appetibilità commerciale e posizione

L'unità immobiliare, con annessa cantina e posti auto esclusivi, facente parte di un complesso ad uso residenziale, è posta in Loc. Fabbri, fraz. di Spianate lungo la Via Comunale delle Spianate in zona prettamente rurale e residenziale del Comune di Altopascio, facilmente raggiungibile dalla dal centro storico di Altopascio, e non distante dagli svincoli autostradali della Autostrada A-11 Firenze-Mare dalla quale è possibile raggiungere tutta la prov. di Lucca e Firenze.

6 - DESCRIZIONE LOTTO "E"

6.1 - Dati inerenti la proprietà

Circa i dati inerenti la proprietà, da ricerche effettuate e da quanto emerso da visure catastali e di conservatoria, risulta che detto bene è intestato per la piena proprietà alla società:

- xxxxx, con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B , C.F. P.iva xxxxx;

Lo scrivente precisa che a seguito di Atto per Modifica di patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. "xxxxx" con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in "xxxxx" e trasferiva la proprie sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B. Attualmente l'immobile risulta libero.

6.2 - Ubicazione del bene

Il bene oggetto di accertamento è ubicato in Comune di Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9.

6.3 - Dati Catastali - Esame delle planimetrie catastali in atti

L'unità immobiliare ad uso abitativo, corredata da cantina e posto auto esterno risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio (LU), nel Foglio di Mappa 27, mappale:

- **348 sub. 33**, Cat. A/3, Cl. 4, Consistenza vani 4,5, Sup. Catastale mq. 82,00 (totale escluse aree scoperte mq. 76,00) Rendita Catastale € 302,13;
- **348 sub. 16**, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza mq. 13,00 Sup. Catastale mq. 13,00, Rendita Catastale € 42,30;

Entrambi derivanti da Atto di Variazione inerente Unità Afferenti Edificate su Area Urbana del 05/04/2011 n° 24100.1/2011 (prot. n° LU0071406);

Ai fini della continuità storica-catastale, lo scrivente precisa che il mappale 348 sub. 33 e 16, derivano dal mappale 348 sub. 5, costituito mediante Atto di Divisione del 04/07/2006 n° 9259.1/2006 (dal precedente M. 348 sub. 1), e ad oggi soppresso mediante Atto per Demolizione Parziale del 03/03/2011 n° 21929.1/2011 (prot. n° LU0053666), originando il mappale 348 sub. 6 e quest'ultimo soppresso a seguito della Variazione di Unità Afferenti Edificate su Area Urbana, sopradescritta.

Lo scrivente precisa che il presente cespite costituente una unità immobiliare ad uso residenziale, corredata da cantina e posto auto esclusivo, risulta corredato dai diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso edilizio costituenti i sub. 7 e 8 quali Beni Comuni Non Censibili, rappresentanti rispettivamente l'ingresso carrabile e pedonale, l'area a parcheggio con spazi di manovra (sub. 7), nella quale risulta a corredo esclusivo del presente lotto, un'ulteriore posto auto identificato dalla lettera "O" come desunto da Regolamento di Condominio, e vano scala comune con vano ascensore (sub. 8).

Nota: Lo scrivente precisa che non ha proceduto alla verifica delle linee di confine e di posizionamento in mappa del compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari costituente il presente cespite, e da sopralluogo effettuato ha riscontrato che le planimetrie catastali in atti risultano correttamente rappresentate a livello grafico rispetto allo stato dei luoghi.

6.4 - Consistenza

Trattasi di appartamento per civile abitazione, posto al piano terzo (catastalmente piano secondo) facente parte di un più ampio complesso ad uso residenziale elevato su quattro piani fuori terra (compreso il piano adibito a cantine e parcheggi), corredato da terrazzi, cantina e due posti auto al piano terra, di cui uno coperto, di uso esclusivo. L'appartamento risulta accessibile mediante vano scala ed ascensore, tramite area condominiale, di uso comune al complesso residenziale dalla quale si accede anche ai posti auto e alla cantina, il tutto posto in Comune di Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9.

L'appartamento risulta composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno di servizio per due camere di cui una matrimoniale, un ripostiglio ed un bagno, della superficie lorda di mq. lordi 71,00 circa comprese le murature interne ed esterne sulle relative mezzerie di confine con altra proprietà, con altezza interna di mt. 2,70, oltre a terrazzo sul lato Sud-Ovest di mq. totali 18,00 circa, misurato sugli atti concessori di variante finale rilasciati dall'Amministrazione Comunale. L'appartamento risulta corredato anche di cantina posta al piano terra con accesso da disimpegno comune della superficie lorda di mq. 5,80 circa con altezza interna di mt. 2,20 circa, e da due posti auto esclusivi posti nella resede condominiale, di cui uno coperto (sub. 16) e l'altro identificato dalla lettera "O", come desunto da Regolamento di Condominio.

6.5 - Descrizione delle strutture e finiture

Il complesso immobiliare ad uso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima e relativi annessi, presenta una struttura portante verticale, orizzontale e di copertura in c.a. composto da travi e pilastri, solai di piano in laterizio armato, con copertura a falde; scala condominiale con vano ascensore e terrazzi in c.a. rivestiti in pavimentazione di gres; il tetto presenta un manto di copertura in coppi ed embrici idoneamente coibentato; esternamente l'area condominiale risulta pavimentata in autobloccante e la recinzione risulta realizzata in muratura con accessi in cancelli metallici con apertura automatica per quello carrabile.

Internamente l'appartamento risulta suddiviso con muratura di forati, presenta pavimentazioni in gres in tutti gli ambienti e rivestimenti e sanitari ceramici per i bagni, infissi interni in legno, esterni in legno con vetro-camera corredati da persiane anch'esse in legno e da portoncino d'ingresso di tipo blindato; l'ambiente risulta intonacato a civile e tinteggiato con tonalità chiare.

La cantina risulta realizzata in c.a., con pavimentazioni in gres e portoncino d'ingresso metallico.

La struttura si presenta in buono stato di manutenzione e da un esame a vista non presenta tracce di umidità né lesioni strutturali.

6.6 - Descrizione degli impianti

Da sopralluogo effettuato dallo scrivente, è stato accertato da un esame a vista, che l'unità immobiliare risulta essere dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- Impianto elettrico di alimentazione Luce F.M. alimentato da rete distribuzione Ente erogatore in BT, quadro elettrico generale e sottoquadri per i singoli appartamenti, in cavidotti sottotraccia.
- Impianto termico per il riscaldamento degli ambienti ed acqua calda sanitaria, e predisposizione per piano cottura, alimentato da caldaia a gas-metano con elementi scaldanti a radiatori in alluminio in tutte le zone oltre a termo arredo nel bagno;
- Scarico delle acque reflue domestiche mediante impianto a vasche Imhoff, autorizzato mediante Autorizzazione n° 421/2010 da parte del Comune di Altopascio (LU).

- Impianto idro-sanitario per l'erogazione di acqua e scarichi per bagno e i w.c., alimentato da Pubblico Acquedotto.

6.7 - Confini

Il bene in oggetto confina come descritto:

- Appartamento: confinante con sub. 35, mappale 348 del foglio di mappa 27 di Altopascio, area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;
- Cantina: confinante con sub. 35, mappale 348 del foglio di mappa 27 di Altopascio, area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;
- Posto auto coperto: confinante con sub. 15 e 17, mappale 348 del foglio di mappa 27 di Altopascio, area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;
- Posto auto scoperto: area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;

6.8 – Provenienza

Il bene oggetto di stima facente parte di un più ampio complesso ad uso residenziale, è pervenuto alla società “xxxxx” dal sig. xxxxx, a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini di Lucca stipulato in data 09/03/2007 rep. n° 133.963, racc. 14.220, registrato a Lucca in data 12/03/2007 al n° 1.486 serie 1T, ed ivi trascritto in data 13/03/2007 al n° 3.116 di registro particolare.

Ai fini della continuità storica il bene era pervenuto al sig. xxxxx dalla sig.ra xxxxx a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini di Lucca stipulato in data 13/07/2006 rep. n° 132.837, racc. 13.440, registrato a Lucca in data 19/07/2006 al n° 4485 serie 1T; alla sig.ra xxxxx a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Donnini, stipulato in data 31/08/1966 rep. n° 14.438, trascritto a Pescia in data 23/09/1966 ai nn° 644-1453, e successivo Atto di Divisione ai rogiti del Notaio Martinelli, stipulato in data 17/04/1986, rep. n° 10.122, registrato a Lucca in data 29/04/1986 al n° 2578 ed ivi trascritto il 24/04/1986 al n° 3464 di registro particolare.

Lo scrivente precisa che a seguito di Atto per Modifica di patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. “xxxxx con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in “xxxxx” e trasferiva la proprie sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B.

6.9 - Situazione ipotecaria, Trascrizioni ed Iscrizioni immobiliari nel ventennio

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, sono state riscontrate le seguenti Iscrizioni:

- **Iscrizione contro** del 20/11/2015, reg. part. 2.167, reg. gen. 15.116, riguardante Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna a seguito di atto del Tribunale di Lucca rep. n° 1958 del 10/06/2015, a favore della sig.ra xxxxx, contro xxxxx, per la somma di € 30.000,00.
Riferimento immobile: M. 348 sub. 16 e 33 del foglio 27 di Altopascio;
Riferimento nominativo: xxxxx;
- **Iscrizione contro** del 05/02/2008, reg. part. 440, reg. gen. 2.266, riguardante Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato a seguito di atto ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 135.340, racc. 15.277 del 30/01/2008, a favore della “Banca xxxxx” con sede in Firenze, contro “xxxxx”, per la somma di € 2.400.000 per la durata di anni 15, a cui fanno seguito le seguenti annotazioni:

- Annotazione del 12/11/2009, reg. part. 3.388, reg. gen. 19.264, riguardante Atto di Proroga della Durata di Preammortamento a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 137.375, racc. 16.783 del 29/10/2009, con il quale la durata del periodo di preammortamento del finanziamento di € 1.200.000,00, iniziatosi il 01/07/2008, andrà a scadere il 30/06/2010 anziché il 30/06/2009, mantenendo comunque la durata di anni 15;
- Annotazione del 29/11/2011, reg. part. 2.952, reg. gen. 18.157, riguardante Riduzione di Somma a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.575, racc. 18.363 del 18/11/2011, con il quale veniva ridotta la somma dovuta da € 1.200.000,00 a € 1.013.000,00 con riduzione di ipoteca da € 2.400.000,00 a € 2.026.000,00;
- Annotazione del 29/11/2011, reg. part. 2.953, reg. gen. 18.158, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.575, racc. 18.363 del 18/11/2011, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 30 e 10, valore degli immobili liberati € 187.000,00;
- Annotazione del 13/12/2011, reg. part. 3.045, reg. gen. 18.859, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Piva Giampiero di Lucca, rep. n° 61.166, racc. 14.85 del 25/11/2011, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 34 e 17;
- Annotazione del 24/01/2012, reg. part. 190, reg. gen. 1.138, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.747, racc. 18.481 del 10/01/2012, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 24-14-19-20-21-7-8, valore degli immobili liberati € 73.950,00;
- Annotazione del 24/01/2012, reg. part. 191, reg. gen. 1.139, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.748, racc. 18.482 del 10/01/2012, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 23 e 12, valore degli immobili liberati € 42.650,00;
- Annotazione del 01/02/2013, reg. part. 222, reg. gen. 1.531, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 140.640, racc. 19.092 del 17/01/2013, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 26, valore degli immobili liberati € 105.000,00;
- Annotazione del 23/09/2014, reg. part. 1.404, reg. gen. 11.601, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Loria Luca di Lucca, rep. n° 637, racc. 423 del 15/09/2014, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 22 e 9;

Riferimento immobile: M. 348 sub. 16 e 33 del foglio 27 di Altopascio, derivante dalla soppressione del M. 348 sub. 5;

Riferimento nominativo: xxxxx;

Sono state riscontrate le seguenti Trascrizioni:

- **Trascrizione Contro** del 05/10/2015 – Reg. Part. 9.321, Registro Generale 12.626, riguardante Atto per Modifica di Patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. “xxxxx” con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in “ xxxxx” e trasferiva la proprie sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B. ;

Riferimento immobile: M. 348 sub.16 e 33 del foglio 27 di Altopascio;

Riferimento nominativo:;

- **Trascrizione Contro** del 13/12/2016 – Registro particolare 12.845, Registro Generale 18.329, riguardante la Sentenza Dichiarativa di Fallimento rep n° 258, emessa dal Tribunale di Lucca in data 06/10/2016;

Riferimento immobile: M. 348 sub. 11 e 31 del foglio 27 di Altopascio;

Riferimento nominativo:

6.10 – Servitù attive e passive

Da ricerche effettuate i beni oggetto di stima, non risultano gravate da servitù attive o passive trascritte.

6.11 - Regolarità Edilizia

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso il Comune di Altopascio (LU), il complesso residenziale di cui fa parte il bene oggetto di stima e relative pertinenze, risulta essere stato oggetto dei seguenti permessi:

- **Licenza Edilizia n° 2724 del 17/08/1968**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la “costruzione di casa per abitazione rurale”;
- **Licenza Edilizia n° 2784 del 31/08/1968**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la Variante alla L.E. 2724/68;
- **Licenza Edilizia n° 3335 del 10/01/1970**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la “realizzazione di locale per bruciatore”;
- **Licenza Edilizia n° 3500 del 24/10/1970**, rilasciata dal Comune di Altopascio;
- **Attestazione di Abitabilità – Licenza n° 409 del 18/11/1971**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU), la quale non è stata reperita presso gli archivi comunali al momento della richiesta;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 42 del 20/11/1989**, rilasciata dal Comune di Altopascio, a seguito di Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, del 13/02/1986 n° 01951, inerenti opere eseguite in assenza di permessi edilizi;
- **Autorizzazione Edilizia n° 49 del 12/03/1993**, rilasciata dal Comune di Altopascio, inerente la “Copertura fossa con intubatura in elementi di CLS per mq. 58.40”;
- **Permesso di Costruzione n° 99 del 04/05/2007**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU), inerente la “Ristrutturazione di alloggio e costruzione di fabbricato plurifamiliare per n° 10 u.i.u e realizzazione di recinzione con cambio intestatario della P.E. 559/06”, il cui permesso è preceduto da Domanda di Permesso a Costruire prot. 28214 del 15/12/2006, pratica n° 556 con deposito di Pratica Sismica n° 5449 del 03/11/2007, presso l’Ufficio Regionale per la Tutela dell’Acqua e del Territorio di Lucca (ex Genio Civile);
- **Permesso di Costruzione n° 245 del 10/10/2007**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU), inerente la “Demolizione di porzione di fabbricato esistente e costruzione di fabbricato plurifamiliare per n° 12 u.i.u. e realizzazione di recinzione in variante essenziale al P.di C. n° 99/07”;
- **Proroga al P. di C. n° 99/07 e successiva variante n° 245/07 del 01/10/2010**, concessa dal Comune di Altopascio per mesi 6 rispetto ai termini di cui ai permessi di costruire citati;
- **Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche o ad esse assimilate che recapitano al di fuori della pubblica fognatura n° 421 del 29/09/2010**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU);
- **Svincolo di Polizza Fidejussoria prot. n° 2333 del 29/01/2011**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU);

- **Variante Finale prot. n° 5852 del 15/03/2011, pratica n° 147/11**, ai sensi dell'art. 142 della L.R. 1/05, presentata presso il Comune di Altopascio (LU), con allegati gli elaborati finali, conformi allo stato dei luoghi;
- **Comunicazione di Fine Lavori e Certificato di Conformità prot. n° 7486 del 04/04/2011**, presentato presso il Comune di Altopascio (LU);
- **Attestazione di Abitabilità prot. n° 22702 del 20/11/2011**, presentata presso il Comune di Altopascio (LU), con allegati i seguenti documenti:
 - o Certificato di Collaudo Statico prot. n° 204076 del 28/07/2009, di cui al deposito della pratica sismica n° 5449/2007;
 - o Certificati di Conformità degli impianti elettrico e termico;
 - o Attestati di Certificazione Energetica prot. n° 17071 del 28/07/2011 con validità 10 anni (scadenza 28/07/2021);

Lo scrivente precisa che a seguito di Attestato di Certificazione Energetica allegata all'abitabilità, risulta l'immobile essere di **“Classe Energetica C”** con:

- Prestazione Globale: 52.3 kWh/mq. anno;
- Prestazione Raffrescamento: 66.0 kWh/mq. anno;
- Prestazione Riscaldamento 27.0 kWh/mq. anno;
- Prestazione Acqua Calda: 25.3 kWh/mq. anno

6.12 - Difformità Urbanistico-costruttive

In relazione agli atti concessori sopra riportati e all'avvenuto sopralluogo effettuato, sull'unità immobiliare oggetto di stima e relative pertinenze, e genericamente sul complesso residenziale del quale fanno parte le aree comuni (parcheggio, vano scale, ascensore) lo scrivente dichiara che non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto concesso dal Comune di Altopascio (LU);

6.13 - Destinazione Urbanistica

Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare e relative pertinenze oggetto di stima, risulta inserito nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Altopascio nella seguente zona:

- **“Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria (B)”**, regolato dall'art. 34.2 delle N.T.A. la cui edificabilità risulta satura, come da tabella allegata alle NTA riguardante le aree in loc. Spianate – Zone B comparto da 1 a 36.

Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica risulta individuato come segue:

- Pericolosità Geomorfologica: “G1 – aree a pericolosità bassa”;
- Pericolosità Idraulica: “I1 – pericolosità bassa”
- Pericolosità Sismica: “S2 – pericolosità media”

6.14 – Vincoli

Da ricerche effettuate, il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare e relative pertinenze oggetto di stima non risulta essere soggetto a vincoli;

6.15 – Altre Informazioni

L'amministrazione del compendio immobiliare è affidata al Geom. Dal Canto Andrea con studio in Altopascio (LU), dal quale lo scrivente ha ricevuto comunicazione a mezzo mail del 01/12/2017, che l'unità immobiliare in oggetto risulta alla data del 31/12/2017 debitrice nei confronti del condominio di una somma pari ad € 771,89

attribuita alla società in fallimento, salvo eventuali conguagli e conteggi riferiti all'anno in corso.

A tal proposito lo scrivente precisa che, ai sensi dell'art. 63, comma 2, del R.D. 30 marzo 1942 n° 138 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

6.16 – Esclusioni

Lo scrivente dichiara che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e delle distanze;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare la presenza di fibre di amianto nei componenti utilizzati per la realizzazione dell'immobile;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento dei consumi energetici del fabbricato (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s.m.i.)
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando solamente gli accertamenti mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dall' Amministrazione Comunale e/o asseverato dai tecnici professionisti.

6.17 - Appetibilità commerciale e posizione

L'unità immobiliare, con annessa cantina e posti auto esclusivi, facente parte di un complesso ad uso residenziale, è posta in Loc. Fabbri, fraz. di Spianate lungo la Via Comunale delle Spianate in zona prettamente rurale e residenziale del Comune di Altopascio, facilmente raggiungibile dalla dal centro storico di Altopascio, e non distante dagli svincoli autostradali della Autostrada A-11 Firenze-Mare dalla quale è possibile raggiungere tutta la prov. di Lucca e Firenze.

7 - DESCRIZIONE LOTTO "F"

7.1 - Dati inerenti la proprietà

Circa i dati inerenti la proprietà, da ricerche effettuate e da quanto emerso da visure catastali e di conservatoria, risulta che detto bene è intestato per la piena proprietà alla società:

- xxxxx, con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B , C.F. P.iva xxxxx;

Lo scrivente precisa che a seguito di Atto per Modifica di patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. "xxxxx" con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in "xxxxx" e trasferiva la proprie sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B.

Attualmente l'immobile risulta concesso in locazione ai sig.ri xxxxx, mediante Contratto di Comodato di Bene, stipulato in data 13/01/2014, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca n° 836 in data 03/02/2014 con decorrenza dal 13/01/2014 fino al 12/05/2015 come previsto dall'art. 13 del contratto, tuttavia ad oggi l'immobile risulta libero.

7.2 - Ubicazione del bene

Il bene oggetto di accertamento è ubicato in Comune di Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9.

7.3 - Dati Catastali - Esame delle planimetrie catastali in atti

L'unità immobiliare ad uso abitativo, corredata da cantina e posto auto esterno risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio (LU), nel Foglio di Mappa 27, mappale:

- **348 sub. 35**, Cat. A/3, Cl. 4, Consistenza vani 4,5, Sup. Catastale mq. 81,00 (totale escluse aree scoperte mq. 78,00) Rendita Catastale € 302,13;

Derivante da Atto di Variazione inerente Unità Afferenti Edificate su Area Urbana del 05/04/2011 n° 24100.1/2011 (prot. n° LU0071406);

Ai fini della continuità storica-catastale, lo scrivente precisa che il mappale 348 sub. 35, deriva dal mappale 348 sub. 5, costituito mediante Atto di Divisione del 04/07/2006 n° 9259.1/2006 (dal precedente M. 348 sub. 1), e ad oggi soppresso mediante Atto per Demolizione Parziale del 03/03/2011 n° 21929.1/2011 (prot. n° LU0053666), originando il mappale 348 sub. 6 e quest'ultimo soppresso a seguito della Variazione di Unità Afferenti Edificate su Area Urbana, sopradescritta.

Lo scrivente precisa che il presente cespite costituente una unità immobiliare ad uso residenziale, corredata da cantina, risulta inoltre corredato dai diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso edilizio costituenti i sub. 7 e 8 quali Beni Comuni Non Censibili, rappresentanti rispettivamente l'ingresso carrabile e pedonale, l'area a parcheggio con spazi di manovra (sub. 7), nella quale risulta a corredo esclusivo del presente lotto, due posti auto identificati dalle lettere "M" e "N" come desunto da Regolamento di Condominio, e vano scala comune con vano ascensore (sub. 8).

Nota: Lo scrivente precisa che non ha proceduto alla verifica delle linee di confine e di posizionamento in mappa del compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari costituente il presente cespite, e da sopralluogo effettuato ha riscontrato che le planimetrie catastali in atti risultano correttamente rappresentate a livello grafico rispetto allo stato dei luoghi.

7.4 - Consistenza

Trattasi di appartamento per civile abitazione, posto al piano terzo (catastalmente piano secondo) facente parte di un più ampio complesso ad uso residenziale elevato su quattro piani fuori terra (compreso il piano adibito a cantine e parcheggi), corredato da terrazzi, cantina e due posti auto al piano terra di uso esclusivo. L'appartamento risulta accessibile mediante vano scala ed ascensore, tramite area condominiale, di uso comune al complesso residenziale, dalla quale si accede anche ai posti auto e alla cantina, il tutto posto in Comune di Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9.

L'appartamento risulta composto da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno di servizio per due camere di cui una matrimoniale, un ripostiglio ed un bagno, della superficie lorda di mq. lordi 75,00 circa comprese le murature interne ed esterne sulle relative mezzerie di confine con altra proprietà, con altezza interna di mt. 2,70, oltre a terrazzi sui lati Nord-Est e Sud-Est di mq. totali 12,00 circa, misurato sugli atti concessori di variante finale rilasciati dall'Amministrazione Comunale. L'appartamento risulta corredato anche di cantina posta al piano terra con accesso da disimpegno comune della superficie lorda di mq. 5,80 circa con altezza interna di mt. 2,20 circa, e da due posti auto esclusivi posti nella resede condominiale, entrambi scoperti identificati dalle lettere "M" e "N", come desunto da Regolamento di Condominio.

7.5 - Descrizione delle strutture e finiture

Il complesso immobiliare ad uso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima e relativi annessi, presenta una struttura portante verticale, orizzontale e di copertura in c.a. composto da travi e pilastri, solai di piano in laterizio armato, con copertura a falde; scala condominiale con vano ascensore e terrazzi in c.a. rivestiti in pavimentazione di gres; il tetto presenta un manto di copertura in coppi ed embrici idoneamente coibentato; esternamente l'area condominiale risulta pavimentata in autobloccante e la recinzione risulta realizzata in muratura con accessi in cancelli metallici con apertura automatica per quello carrabile.

Internamente l'appartamento risulta suddiviso con muratura di forati, presenta pavimentazioni in gres in tutti gli ambienti e rivestimenti e sanitari ceramici per i bagni, infissi interni in legno, esterni in legno con vetro-camera corredati da persiane anch'esse in legno e da portoncino d'ingresso di tipo blindato; l'ambiente risulta intonacato a civile e tinteggiato con tonalità chiare.

La cantina risulta realizzata in c.a., con pavimentazioni in gres e portoncino d'ingresso metallico.

La struttura si presenta in buono stato di manutenzione e da un esame a vista non presenta tracce di umidità ne lesioni strutturali.

7.6 - Descrizione degli impianti

Da sopralluogo effettuato dallo scrivente, è stato accertato da un esame a vista, che l'unità immobiliare risulta essere dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- Impianto elettrico di alimentazione Luce F.M. alimentato da rete distribuzione Ente erogatore in BT, quadro elettrico generale e sottoquadri per i singoli appartamenti, in cavidotti sottotraccia.
- Impianto termico per il riscaldamento degli ambienti ed acqua calda sanitaria, e predisposizione per piano cottura, alimentato da caldaia a gas-metano con elementi scaldanti a radiatori in alluminio in tutte le zone oltre a termo arredo nel bagno;
- Scarico delle acque reflue domestiche mediante impianto a vasche Imhoff, autorizzato mediante Autorizzazione n° 421/2010 da parte del Comune di Altopascio (LU).

- Impianto idro-sanitario per l'erogazione di acqua e scarichi per bagno e i w.c., alimentato da Pubblico Acquedotto.

7.7 - Confini

Il bene in oggetto confina come descritto:

- Appartamento: confinante con sub. 31 e 33, mappale 348 del foglio di mappa 27 di Altopascio, area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;
- Cantina: confinante con sub. 25 e 33, mappale 348 del foglio di mappa 27 di Altopascio, area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;
- Posti auto scoperti: area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;

7.8 – Provenienza

Il bene oggetto di stima facente parte di un più ampio complesso ad uso residenziale, è pervenuto alla società “xxxxx” dal sig. xxxxx, a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini di Lucca stipulato in data 09/03/2007 rep. n° 133.963, racc. 14.220, registrato a Lucca in data 12/03/2007 al n° 1.486 serie 1T, ed ivi trascritto in data 13/03/2007 al n° 3.116 di registro particolare.

Ai fini della continuità storica il bene era pervenuto al sig. xxxxx dalla sig.ra xxxxx a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini di Lucca stipulato in data 13/07/2006 rep. n° 132.837, racc. 13.440, registrato a Lucca in data 19/07/2006 al n° 4485 serie 1T; alla sig.ra xxxxx a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Donnini, stipulato in data 31/08/1966 rep. n° 14.438, trascritto a Pescia in data 23/09/1966 ai nn° 644-1453, e successivo Atto di Divisione ai rogiti del Notaio Martinelli, stipulato in data 17/04/1986, rep. n° 10.122, registrato a Lucca in data 29/04/1986 al n° 2578 ed ivi trascritto il 24/04/1986 al n° 3464 di registro particolare.

Lo scrivente precisa che a seguito di Atto per Modifica di patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. “xxxxx” con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in “xxxxx” e trasferiva la proprie sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B.

7.9 - Situazione ipotecaria, Trascrizioni ed Iscrizioni immobiliari nel ventennio

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate di Lucca, sono state riscontrate le seguenti Iscrizioni:

- **Iscrizione contro** del 20/11/2015, reg. part. 2.167, reg. gen. 15.116, riguardante Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna a seguito di atto del Tribunale di Lucca rep. n° 1958 del 10/06/2015, a favore della sig.ra xxxxx, contro xxxxx, per la somma di € 30.000,00.
Riferimento immobile: M. 348 sub. 35 del foglio 27 di Altopascio;
Riferimento nominativo: xxxxx
- **Iscrizione contro** del 05/02/2008, reg. part. 440, reg. gen. 2.266, riguardante Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato a seguito di atto ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 135.340, racc. 15.277 del 30/01/2008, a favore della “Banca xxxxx” con sede in Firenze, contro “xxxxx”, per la somma di € 2.400.000 per la durata di anni 15, a cui fanno seguito le seguenti annotazioni:
 - **Annotazione del 12/11/2009**, reg. part. 3.388, reg. gen. 19.264, riguardante Atto di Proroga della Durata di Preammortamento a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 137.375, racc. 16.783 del 29/10/2009,

con il quale la durata del periodo di preammortamento del finanziamento di € 1.200.000,00, iniziatosi il 01/07/2008, andrà a scadere il 30/06/2010 anziché il 30/06/2009, mantenendo comunque la durata di anni 15;

- Annotazione del 29/11/2011, reg. part. 2.952, reg. gen. 18.157, riguardante Riduzione di Somma a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.575, racc. 18.363 del 18/11/2011, con il quale veniva ridotta la somma dovuta da € 1.200.000,00 a € 1.013.000,00 con riduzione di ipoteca da € 2.400.000,00 a € 2.026.000,00;
- Annotazione del 29/11/2011, reg. part. 2.953, reg. gen. 18.158, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.575, racc. 18.363 del 18/11/2011, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 30 e 10, valore degli immobili liberati € 187.000,00;
- Annotazione del 13/12/2011, reg. part. 3.045, reg. gen. 18.859, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Piva Giampiero di Lucca, rep. n° 61.166, racc. 14.85 del 25/11/2011, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 34 e 17;
- Annotazione del 24/01/2012, reg. part. 190, reg. gen. 1.138, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.747, racc. 18.481 del 10/01/2012, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 24-14-19-20-21-7-8, valore degli immobili liberati € 73.950,00;
- Annotazione del 24/01/2012, reg. part. 191, reg. gen. 1.139, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.748, racc. 18.482 del 10/01/2012, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 23 e 12, valore degli immobili liberati € 42.650,00;
- Annotazione del 01/02/2013, reg. part. 222, reg. gen. 1.531, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 140.640, racc. 19.092 del 17/01/2013, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 26, valore degli immobili liberati € 105.000,00;
- Annotazione del 23/09/2014, reg. part. 1.404, reg. gen. 11.601, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Loria Luca di Lucca, rep. n° 637, racc. 423 del 15/09/2014, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 22 e 9;

Riferimento immobile: M. 348 sub. 35 del foglio 27 di Altopascio, derivante dalla soppressione del M. 348 sub. 5;

Riferimento nominativo: xxxxx;

Sono state riscontrate le seguenti Trascrizioni:

- **Trascrizione Contro** del 05/10/2015 – Reg. Part. 9.321, Registro Generale 12.626, riguardante Atto per Modifica di Patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. “xxxxx” con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in “xxxxx” e trasferiva la propria sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B. ;

Riferimento immobile: M. 348 sub.35 del foglio 27 di Altopascio;

Riferimento nominativo: xxxxx.;

- **Trascrizione Contro** del 13/12/2016 – Registro particolare 12.845, Registro Generale 18.329, riguardante la Sentenza Dichiarativa di Fallimento rep n° 258, emessa dal Tribunale di Lucca in data 06/10/2016;
Riferimento immobile: M. 348 sub. 35 del foglio 27 di Altopascio;
Riferimento nominativo: xxxxx;

7.10 – Servitù attive e passive

Da ricerche effettuate i beni oggetto di stima, non risultano gravate da servitù attive o passive trascritte.

7.11 - Regolarità Edilizia

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso il Comune di Altopascio (LU), il complesso residenziale di cui fa parte il bene oggetto di stima e relative pertinenze, risulta essere stato oggetto dei seguenti permessi:

- **Licenza Edilizia n° 2724 del 17/08/1968**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la “costruzione di casa per abitazione rurale”;
- **Licenza Edilizia n° 2784 del 31/08/1968**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la Variante alla L.E. 2724/68;
- **Licenza Edilizia n° 3335 del 10/01/1970**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la “realizzazione di locale per bruciatore”;
- **Licenza Edilizia n° 3500 del 24/10/1970**, rilasciata dal Comune di Altopascio;
- **Attestazione di Abitabilità – Licenza n° 409 del 18/11/1971**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU), la quale non è stata reperita presso gli archivi comunali al momento della richiesta;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 42 del 20/11/1989**, rilasciata dal Comune di Altopascio, a seguito di Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, del 13/02/1986 n° 01951, inerenti opere eseguite in assenza di permessi edilizi;
- **Autorizzazione Edilizia n° 49 del 12/03/1993**, rilasciata dal Comune di Altopascio, inerente la “Copertura fossa con intubatura in elementi di CLS per mq. 58.40”;
- **Permesso di Costruzione n° 99 del 04/05/2007**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU), inerente la “Ristrutturazione di alloggio e costruzione di fabbricato plurifamiliare per n° 10 u.i.u e realizzazione di recinzione con cambio intestatario della P.E. 559/06”, il cui permesso è preceduto da Domanda di Permesso a Costruire prot. 28214 del 15/12/2006, pratica n° 556 con deposito di Pratica Sismica n° 5449 del 03/11/2007, presso l’Ufficio Regionale per la Tutela dell’Acqua e del Territorio di Lucca (ex Genio Civile);
- **Permesso di Costruzione n° 245 del 10/10/2007**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU), inerente la “Demolizione di porzione di fabbricato esistente e costruzione di fabbricato plurifamiliare per n° 12 u.i.u. e realizzazione di recinzione in variante essenziale al P.di C. n° 99/07”;
- **Proroga al P. di C. n° 99/07 e successiva variante n° 245/07 del 01/10/2010**, concessa dal Comune di Altopascio per mesi 6 rispetto ai termini di cui ai permessi di costruire citati;
- **Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche o ad esse assimilate che recapitano al di fuori della pubblica fognatura n° 421 del 29/09/2010**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU);
- **Svincolo di Polizza Fidejussoria prot. n° 2333 del 29/01/2011**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU);

- **Variante Finale prot. n° 5852 del 15/03/2011, pratica n° 147/11**, ai sensi dell'art. 142 della L.R. 1/05, presentata presso il Comune di Altopascio (LU), con allegati gli elaborati finali, conformi allo stato dei luoghi;
- **Comunicazione di Fine Lavori e Certificato di Conformità prot. n° 7486 del 04/04/2011**, presentato presso il Comune di Altopascio (LU);
- **Attestazione di Abitabilità prot. n° 22702 del 20/11/2011**, presentata presso il Comune di Altopascio (LU), con allegati i seguenti documenti:
 - o Certificato di Collaudo Statico prot. n° 204076 del 28/07/2009, di cui al deposito della pratica sismica n° 5449/2007;
 - o Certificati di Conformità degli impianti elettrico e termico;
 - o Attestati di Certificazione Energetica prot. n° 17071 del 28/07/2011 con validità 10 anni (scadenza 28/07/2021);

Lo scrivente precisa che a seguito di Attestato di Certificazione Energetica allegata all'abitabilità, risulta l'immobile essere di **“Classe Energetica D”** con:

- Prestazione Globale: 84.6 kWh/mq. anno;
- Prestazione Raffrescamento: 55.2 kWh/mq. anno;
- Prestazione Riscaldamento 59.6 kWh/mq. anno;
- Prestazione Acqua Calda: 25.0 kWh/mq. anno

7.12 - Difformità Urbanistico-costruttive

In relazione agli atti concessori sopra riportati e all'avvenuto sopralluogo effettuato, sull'unità immobiliare oggetto di stima e relative pertinenze, e genericamente sul complesso residenziale del quale fanno parte le aree comuni (parcheggio, vano scale, ascensore) lo scrivente dichiara che non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto concesso dal Comune di Altopascio (LU);

7.13 - Destinazione Urbanistica

Il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare e relative pertinenze oggetto di stima, risulta inserito nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Altopascio nella seguente zona:

- **“Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria (B)”**, regolato dall'art. 34.2 delle N.T.A. la cui edificabilità risulta satura, come da tabella allegata alle NTA riguardante le aree in loc. Spianate – Zone B comparto da 1 a 36.

Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica risulta individuato come segue:

- Pericolosità Geomorfologica: “G1 – aree a pericolosità bassa”;
- Pericolosità Idraulica: “I1 – pericolosità bassa”
- Pericolosità Sismica: “S2 – pericolosità media”

7.14 – Vincoli

Da ricerche effettuate, il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare e relative pertinenze oggetto di stima non risulta essere soggetto a vincoli;

7.15 – Altre Informazioni

L'amministrazione del compendio immobiliare è affidata al Geom. Dal Canto Andrea con studio in Altopascio (LU), dal quale lo scrivente ha ricevuto comunicazione a mezzo mail del 01/12/2017, che l'unità immobiliare in oggetto risulta alla data del 31/12/2017 debitrice nei confronti del condominio di una somma pari ad € 214,47

attribuita alla società in fallimento ed € 452,11 attribuita all'ex inquilino occupante, salvo eventuali conguagli e conteggi riferiti all'anno in corso.

A tal proposito lo scrivente precisa che, ai sensi dell'art. 63, comma 2, del R.D. 30 marzo 1942 n° 138 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

7.16 – Esclusioni

Lo scrivente dichiara che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e delle distanze;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare la presenza di fibre di amianto nei componenti utilizzati per la realizzazione dell'immobile;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento dei consumi energetici del fabbricato (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s.m.i.)
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando solamente gli accertamenti mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dall' Amministrazione Comunale e/o asseverato dai tecnici professionisti.

7.17 - Appetibilità commerciale e posizione

L'unità immobiliare, con annessa cantina e posti auto esclusivi, facente parte di un complesso ad uso residenziale, è posta in Loc. Fabbri, fraz. di Spianate lungo la Via Comunale delle Spianate in zona prettamente rurale e residenziale del Comune di Altopascio, facilmente raggiungibile dalla dal centro storico di Altopascio, e non distante dagli svincoli autostradali della Autostrada A-11 Firenze-Mare dalla quale è possibile raggiungere tutta la prov. di Lucca e Firenze.

8 - DESCRIZIONE LOTTO "G"

8.1 - Dati inerenti la proprietà

Circa i dati inerenti la proprietà, da ricerche effettuate e da quanto emerso da visure catastali e di conservatoria, risulta che detto bene è intestato per la piena proprietà alla società:

- xxxxx, con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B , C.F. P.iva xxxxx;

Lo scrivente precisa che a seguito di Atto per Modifica di patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. "xxxxx" con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in "xxxxx" e trasferiva la proprie sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B. Attualmente l'immobile risulta libero.

8.2 - Ubicazione del bene

Il bene oggetto di accertamento è ubicato in Comune di Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9.

8.3 - Dati Catastali - Esame delle planimetrie catastali in atti

L'unità immobiliare ad uso cantina risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio (LU), nel Foglio di Mappa 27, mappale:

- **348 sub. 21**, Cat. C/2, Cl. 5, Consistenza mq. 5,00, Sup. Catastale mq. 6,00 Rendita Catastale € 17,30;

Derivante da Atto di Variazione inerente Unità Afferenti Edificate su Area Urbana del 05/04/2011 n° 24100.1/2011 (prot. n° LU0071406);

Ai fini della continuità storica-catastale, lo scrivente precisa che il mappale 348 sub. 21, deriva dal mappale 348 sub. 5, costituito mediante Atto di Divisione del 04/07/2006 n° 9259.1/2006 (dal precedente M. 348 sub. 1), e ad oggi soppresso mediante Atto per Demolizione Parziale del 03/03/2011 n° 21929.1/2011 (prot. n° LU0053666), originando il mappale 348 sub. 6 e quest'ultimo soppresso a seguito della Variazione di Unità Afferenti Edificate su Area Urbana, sopradescritta.

Lo scrivente precisa che il presente cespite costituente una unità immobiliare ad uso cantina, risulta corredata dai diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso edilizio costituenti i sub. 7 e 8 quali Beni Comuni Non Censibili, rappresentanti rispettivamente, l'ingresso carrabile e pedonale, l'area a parcheggio con spazi di manovra (sub. 7), e vano scala comune con vano ascensore (sub. 8).

Nota: Lo scrivente precisa che non ha proceduto alla verifica delle linee di confine e di posizionamento in mappa del compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari costituente il presente cespite, e da sopralluogo effettuato ha riscontrato che le planimetrie catastali in atti risultano correttamente rappresentate a livello grafico rispetto allo stato dei luoghi.

8.4 - Consistenza

Trattasi di cantina, posto al piano terra (catastalmente piano cantinato) facente parte di un più ampio complesso ad uso residenziale elevato su quattro piani fuori terra (compreso il piano adibito a cantine e parcheggi). Detta unità immobiliare risulta accessibile mediante area condominiale, di uso comune al complesso residenziale, il tutto posto in Comune di Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9.

Detta cantina risulta internamente composta da unico vano, della superficie lorda di mq. lordi 5,50 circa comprese le murature interne ed esterne sulle relative mezzerie di confine con altra proprietà, con altezza interna di mt. 2,20, misurato sugli atti concessori di variante finale rilasciati dall'Amministrazione Comunale.

8.5 - Descrizione delle strutture e finiture

Il complesso immobiliare ad uso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, presenta una struttura portante verticale, orizzontale e di copertura in c.a. composto da travi e pilastri, solai di piano in laterizio armato, con copertura a falde; scala condominiale con vano ascensore e terrazzi in c.a. rivestiti in pavimentazione di gres; il tetto presenta un manto di copertura in coppi ed embrici idoneamente coibentato; esternamente l'area condominiale risulta pavimentata in autobloccante e la recinzione risulta realizzata in muratura con accessi in cancelli metallici con apertura automatica per quello carrabile.

La cantina risulta realizzata in c.a., con pavimentazioni in gres e portoncino d'ingresso metallico.

La struttura si presenta in buono stato di manutenzione e da un esame a vista non presenta tracce di umidità né lesioni strutturali.

8.6 - Descrizione degli impianti

Da sopralluogo effettuato dallo scrivente, è stato accertato da un esame a vista, che l'unità immobiliare risulta essere dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- Impianto elettrico di alimentazione Luce F.M. alimentato da rete distribuzione Ente erogatore in BT, quadro elettrico generale e sottoquadri per i singoli appartamenti, in cavidotti sottotraccia.

8.7 - Confini

Il bene in oggetto confina con sub. 13, mappale 348 del foglio di mappa 27 di Altopascio area condominiale, salvo se altri e più precisi confini;

8.8 - Provenienza

Il bene oggetto di stima facente parte di un più ampio complesso ad uso residenziale, è pervenuto alla società "xxxxx" dal sig. xxxxx, a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini di Lucca stipulato in data 09/03/2007 rep. n° 133.963, racc. 14.220, registrato a Lucca in data 12/03/2007 al n° 1.486 serie 1T, ed ivi trascritto in data 13/03/2007 al n° 3.116 di registro particolare.

Ai fini della continuità storica il bene era pervenuto al sig. xxxxx dalla sig.ra xxxxx a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini di Lucca stipulato in data 13/07/2006 rep. n° 132.837, racc. 13.440, registrato a Lucca in data 19/07/2006 al n° 4485 serie 1T; alla sig.ra xxxxx a mezzo di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Donnini, stipulato in data 31/08/1966 rep. n° 14.438, trascritto a Pescia in data 23/09/1966 ai nn° 644-1453, e successivo Atto di Divisione ai rogiti del Notaio Martinelli, stipulato in data 17/04/1986, rep. n° 10.122, registrato a Lucca in data 29/04/1986 al n° 2578 ed ivi trascritto il 24/04/1986 al n° 3464 di registro particolare.

Lo scrivente precisa che a seguito di Atto per Modifica di patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. "xxxxx" con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in "xxxxx" e trasferiva la proprie sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B.

8.9 - Situazione ipotecaria, Trascrizioni ed Iscrizioni immobiliari nel ventennio

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, sono state riscontrate le seguenti Iscrizioni:

- **Iscrizione contro** del 20/11/2015, reg. part. 2.167, reg. gen. 15.116, riguardante Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna a seguito di atto del Tribunale di Lucca rep. n° 1958 del 10/06/2015, a favore della sig.ra xxxxx, contro xxxxx, per la somma di € 30.000,00.
Riferimento immobile: M. 348 sub. 21 del foglio 27 di Altopascio;
Riferimento nominativo: xxxxx.;
- **Iscrizione contro** del 05/02/2008, reg. part. 440, reg. gen. 2.266, riguardante Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato a seguito di atto ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 135.340, racc. 15.277 del 30/01/2008, a favore della "xxxxx" con sede in Firenze, contro "xxxxx", per la somma di € 2.400.000 per la durata di anni 15, a cui fanno seguito le seguenti annotazioni:
 - Annotazione del 12/11/2009, reg. part. 3.388, reg. gen. 19.264, riguardante Atto di Proroga della Durata di Preammortamento a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 137.375, racc. 16.783 del 29/10/2009, con il quale la durata del periodo di preammortamento del finanziamento di € 1.200.000,00, iniziatosi il 01/07/2008, andrà a scadere il 30/06/2010 anziché il 30/06/2009, mantenendo comunque la durata di anni 15;
 - Annotazione del 29/11/2011, reg. part. 2.952, reg. gen. 18.157, riguardante Riduzione di Somma a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.575, racc. 18.363 del 18/11/2011, con il quale veniva ridotta la somma dovuta da € 1.200.000,00 a € 1.013.000,00 con riduzione di ipoteca da € 2.400.000,00 a € 2.026.000,00;
 - Annotazione del 29/11/2011, reg. part. 2.953, reg. gen. 18.158, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.575, racc. 18.363 del 18/11/2011, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 30 e 10, valore degli immobili liberati € 187.000,00;
 - Annotazione del 13/12/2011, reg. part. 3.045, reg. gen. 18.859, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Piva Giampiero di Lucca, rep. n° 61.166, racc. 14.85 del 25/11/2011, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 34 e 17;
 - Annotazione del 24/01/2012, reg. part. 190, reg. gen. 1.138, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.747, racc. 18.481 del 10/01/2012, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 24-14-19-20-21-7-8, valore degli immobili liberati € 73.950,00;
 - Annotazione del 24/01/2012, reg. part. 191, reg. gen. 1.139, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 139.748, racc. 18.482 del 10/01/2012, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 23 e 12, valore degli immobili liberati € 42.650,00;
 - Annotazione del 01/02/2013, reg. part. 222, reg. gen. 1.531, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Raspini Gaetano di Lucca, rep. n° 140.640, racc. 19.092 del 17/01/2013, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 26, valore degli immobili liberati € 105.000,00;

- Annotazione del 23/09/2014, reg. part. 1.404, reg. gen. 11.601, riguardante Restrizione di Beni a seguito di Atto Notaio Loria Luca di Lucca, rep. n° 637, racc. 423 del 15/09/2014, con il quale venivano liberati i seguenti immobili: Foglio di Mappa 27, Mappale 348 sub. 22 e 9;

Riferimento immobile: M. 348 sub. 21 del foglio 27 di Altopascio, derivante dalla soppressione del M. 348 sub. 5;

Riferimento nominativo: xxxxx.;

Sono state riscontrate le seguenti Trascrizioni:

- **Trascrizione Contro** del 05/10/2015 – Reg. Part. 9.321, Registro Generale 12.626, riguardante Atto per Modifica di Patto Sociale ai rogiti del Notaio Raspini Gaetano di Lucca rep. 142.406, racc. 20.367 del 30/09/2015, registrato a Lucca in data 05/10/2015 al n° 6386 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/10/2015. reg. part. n° 9.321, reg. gen. n° 12.626 la soc. “xxxxx” con sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Biagioni n° 36/A modificava la ragione sociale in “xxxxx” e trasferiva la proprie sede in Altopascio (LU), fraz. di Spianate, loc. Fabbri n° 9/B. ;
Riferimento immobile: M. 348 sub.21 del foglio 27 di Altopascio;
Riferimento nominativo: xxxxx;
- **Trascrizione Contro** del 13/12/2016 – Registro particolare 12.845, Registro Generale 18.329, riguardante la Sentenza Dichiarativa di Fallimento rep n° 258, emessa dal Tribunale di Lucca in data 06/10/2016;
Riferimento immobile: M. 348 sub. 21 del foglio 27 di Altopascio;
Riferimento nominativo: xxxxx.;

8.10 – Servitù attive e passive

Da ricerche effettuate il bene oggetto di stima, non risulta gravato da servitù attive o passive trascritte.

8.11 - Regolarità Edilizia

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso il Comune di Altopascio (LU), il complesso residenziale di cui fa parte il bene oggetto di stima, risulta essere stato oggetto dei seguenti permessi:

- **Licenza Edilizia n° 2724 del 17/08/1968**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la “costruzione di casa per abitazione rurale”;
- **Licenza Edilizia n° 2784 del 31/08/1968**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la Variante alla L.E. 2724/68;
- **Licenza Edilizia n° 3335 del 10/01/1970**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU) inerente la “realizzazione di locale per bruciatore”;
- **Licenza Edilizia n° 3500 del 24/10/1970**, rilasciata dal Comune di Altopascio;
- **Attestazione di Abitabilità – Licenza n° 409 del 18/11/1971**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU), la quale non è stata reperita presso gli archivi comunali al momento della richiesta;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 42 del 20/11/1989**, rilasciata dal Comune di Altopascio, a seguito di Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, del 13/02/1986 n° 01951, inerenti opere eseguite in assenza di permessi edilizi;
- **Autorizzazione Edilizia n° 49 del 12/03/1993**, rilasciata dal Comune di Altopascio, inerente la “Copertura fossa con intubatura in elementi di CLS per mq. 58.40”;
- **Permesso di Costruzione n° 99 del 04/05/2007**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU), inerente la “Ristrutturazione di alloggio e costruzione di fabbricato plurifamiliare per n° 10 u.i.u e realizzazione di recinzione con cambio

intestataro della P.E. 559/06”, il cui permesso è preceduto da Domanda di Permesso a Costruire prot. 28214 del 15/12/2006, pratica n° 556 con deposito di Pratica Sismica n° 5449 del 03/11/2007, presso l’Ufficio Regionale per la Tutela dell’Acqua e del Territorio di Lucca (ex Genio Civile);

- **Permesso di Costruzione n° 245 del 10/10/2007**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU), inerente la “Demolizione di porzione di fabbricato esistente e costruzione di fabbricato plurifamiliare per n° 12 u.i.u. e realizzazione di recinzione in variante essenziale al P.di C. n° 99/07”;
- **Proroga al P. di C. n° 99/07 e successiva variante n° 245/07 del 01/10/2010**, concessa dal Comune di Altopascio per mesi 6 rispetto ai termini di cui ai permessi di costruire citati;
- **Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche o ad esse assimilate che recapitano al di fuori della pubblica fognatura n° 421 del 29/09/2010**, rilasciata dal Comune di Altopascio (LU);
- **Svincolo di Polizza Fidejussoria prot. n° 2333 del 29/01/2011**, rilasciato dal Comune di Altopascio (LU);
- **Variante Finale prot. n° 5852 del 15/03/2011, pratica n° 147/11**, ai sensi dell’art. 142 della L.R. 1/05, presentata presso il Comune di Altopascio (LU), con allegati gli elaborati finali, conformi allo stato dei luoghi;
- **Comunicazione di Fine Lavori e Certificato di Conformità prot. n° 7486 del 04/04/2011**, presentato presso il Comune di Altopascio (LU);
- **Attestazione di Abitabilità prot. n° 22702 del 20/11/2011**, presentata presso il Comune di Altopascio (LU), con allegati i seguenti documenti:
 - o Certificato di Collaudo Statico prot. n° 204076 del 28/07/2009, di cui al deposito della pratica sismica n° 5449/2007;
 - o Certificati di Conformità degli impianti elettrico e termico;

8.12 - Difformità Urbanistico-costruttive

In relazione agli atti concessori sopra riportati e all’avvenuto sopralluogo effettuato, sull’unità immobiliare oggetto di stima e relative pertinenze, e genericamente sul complesso residenziale del quale fanno parte le aree comuni (parcheggio, vano scale, ascensore) lo scrivente dichiara che non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto concesso dal Comune di Altopascio (LU);

8.13 - Destinazione Urbanistica

Il complesso residenziale di cui fa parte l’unità immobiliare e relative pertinenze oggetto di stima, risulta inserito nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Altopascio nella seguente zona:

- **“Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria (B) – Comparto 19”**, regolato dall’art. 34.2 delle N.T.A., la cui edificabilità risulta satura, come da tabella allegata alle NTA riguardante le aree in loc. Spianate – Zone B comparto da 1 a 36.

Per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica risulta individuato come segue:

- Pericolosità Geomorfologica: “G1 – aree a pericolosità bassa”;
- Pericolosità Idraulica: “I1 – pericolosità bassa”
- Pericolosità Sismica: “S2 – pericolosità media”

8.14 – Vincoli

Da ricerche effettuate, il complesso residenziale di cui fa parte l’unità immobiliare e relative pertinenze oggetto di stima non risulta essere soggetto a vincoli;

8.15 – Altre Informazioni

L'amministrazione del compendio immobiliare è affidata al Geom. Dal Canto Andrea con studio in Altopascio (LU), dal quale lo scrivente ha ricevuto comunicazione a mezzo mail del 01/12/2017, che l'unità immobiliare in oggetto risulta alla data del 31/12/2017 debitrice nei confronti del condominio di una somma pari ad € 8,49 attribuita alla società in fallimento, salvo eventuali conguagli e conteggi riferiti all'anno in corso.

A tal proposito lo scrivente precisa che, ai sensi dell'art. 63, comma2, del R.D. 30 marzo 1942 n° 138 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

8.16 – Esclusioni

Lo scrivente dichiara che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e delle distanze;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare la presenza di fibre di amianto nei componenti utilizzati per la realizzazione dell'immobile;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento dei consumi energetici del fabbricato (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s.m.i.)
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando solamente gli accertamenti mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dall' Amministrazione Comunale e/o asseverato dai tecnici professionisti.

8.17 - Appetibilità commerciale e posizione

L'unità immobiliare, facente parte di un complesso ad uso residenziale, è posta in Loc. Fabbri, fraz. di Spianate lungo la Via Comunale delle Spianate in zona prettamente rurale e residenziale del Comune di Altopascio, facilmente raggiungibile dalla dal centro storico di Altopascio, e non distante dagli svincoli autostradali della Autostrada A-11 Firenze-Mare dalla quale è possibile raggiungere tutta la prov. di Lucca e Firenze.

omissis

21 - CRITERI ESTIMATIVI

Lo scrivente procederà alla stima utilizzando la valutazione per **Valore di Mercato**, con criterio estimativo basato sul metodo comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti per immobili simili basandosi su proprie conoscenze, dati acquisiti mediante professionisti del luogo, ricerche sulla rete internet circa le valutazioni attribuite da agenzie immobiliari del posto di immobili similari, quelli

prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, tenendo conto altresì dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati nel 1° semestre dell'anno 2017 in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati. Tenendo in considerazione le tipologie delle unità immobiliari, le loro condizioni attuali e lo stato di manutenzione come precedentemente descritto, la conformità urbanistica, le zone di collocamento servite da viabilità e da urbanizzazioni pubbliche, tenendo conto anche dell'attuale situazione del mercato immobiliare nettamente sfavorevole è possibile attribuire i seguenti valori unitari:

- **“Lotto “A”** - €/mq. lordo 1.100,00 per la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso residenziale attribuendo un coefficiente di riduzione di 0,20 per i terrazzi, 0,30 per la cantina e di 0,05 per resede a corredo, oltre ad un valore a corpo di € 3.000,00 per il posto auto coperto ed € 2.000,00 per il posto auto scoperto nella resede ad uso condominiale;
- **“Lotto “B”** - €/mq. lordo 1.100,00 per la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso residenziale attribuendo un coefficiente di riduzione di 0,20 per i terrazzi, 0,30 per la cantina, oltre ad un valore a corpo di € 3.000,00 per il posto auto coperto ed € 2.000,00 per il posto auto scoperto nella resede ad uso condominiale;
- **“Lotto “C”** - €/mq. lordo 1.100,00 per la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso residenziale attribuendo un coefficiente di riduzione di 0,20 per i terrazzi, 0,30 per la cantina, oltre ad un valore a corpo di € 3.000,00 per il posto auto coperto ed € 2.000,00 per il posto auto scoperto nella resede ad uso condominiale;
- **“Lotto “D”** - €/mq. lordo 1.100,00 per la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso residenziale attribuendo un coefficiente di riduzione di 0,20 per i terrazzi, 0,30 per la cantina, oltre ad un valore a corpo di € 3.000,00 per il posto auto coperto ed € 2.000,00 per il posto auto scoperto nella resede ad uso condominiale;
- **“Lotto “E”** - €/mq. lordo 1.100,00 per la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso residenziale attribuendo un coefficiente di riduzione di 0,20 per i terrazzi, 0,30 per la cantina, oltre ad un valore a corpo di € 3.000,00 per il posto auto coperto ed € 2.000,00 per il posto auto scoperto nella resede ad uso condominiale;
- **“Lotto “F”** - €/mq. lordo 1.100,00 per la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso residenziale attribuendo un coefficiente di riduzione di 0,20 per i terrazzi, 0,30 per la cantina, oltre ad un valore a corpo di € 2.000,00 cad. per i posti auto scoperti nella resede ad uso condominiale;
- **“Lotto “G”** - €/mq. lordo 400,00 per la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso cantina;

omissis

21.1 - LOTTO "A"

Unità immobiliare ad uso residenziale corredata da cantina e posti auto esclusivi di cui uno coperto – Comune di Altopascio (LU) foglio di mappa 27, mappale 348 sub. 25 (appartamento, resede e cantina) e sub. 18 (posto auto coperto), oltre a posto auto scoperto contraddistinto dalla lettera "Q" del Regolamento di Condominio, posto nella resede condominiale ad uso comune di cui al sub. 7 :

Appartamento piano primo - mq. lordi	71,00 x 1,00 =	71,00
Terrazzi	- mq. lordi 15,00 x 0,20 =	3,00
Cantina piano terra	- mq. lordi 6,50 x 0,30 =	1,95
Resede piano terra	- mq. 325,00 x 0,05 =	16,25

Totale mq. **92,20**

Mq. 92,20 x €/mq. 1.100,00 = € 101.420,00

Posto auto coperto € a corpo 3.000,00

Posto auto scoperto € a corpo 2.000,00

TOTALE LOTTO "A": € 101.400,00 + 3.000,00 + 2.000,00 = € 106.420,00

A seguito di realizzo per vendita all'incanto, rispondente all'attuale realtà del mercato in fase di asta giudiziaria, tenendo inoltre conto del loro utilizzo, le considerazioni precedentemente descritte, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, della mancanza di garanzia per i vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, nonché dell'attuale situazione immobiliare nettamente sfavorevole, lo scrivente ritiene di apportare una svalutazione quantificata prudenzialmente nel 20%.

€ 106.420,00 x 20% = € 85.136,00

Valore in cifra tonda **€ 85.000,00**

21.2 - LOTTO "B"

Unità immobiliare ad uso residenziale corredata da cantina e posti auto esclusivi di cui uno coperto – Comune di Altopascio (LU) foglio di mappa 27, mappale 348 sub. 27 (appartamento e cantina) e sub. 13 (posto auto coperto), oltre a posto auto scoperto contraddistinto dalla lettera "A" del Regolamento di Condominio, posto nella resede condominiale ad uso comune di cui al sub. 7 :

Appartamento piano primo - mq. lordi	75,00 x 1,00 =	75,00
Terrazzi	- mq. lordi 12,00 x 0,20 =	2,40
Cantina piano terra	- mq. lordi 5,30 x 0,30 =	1,59

Totale mq. **78,99**

Mq. 78,99 x €/mq. 1.100,00 = € 86.889,00

Posto auto coperto € a corpo 3.000,00

Posto auto scoperto € a corpo 2.000,00

TOTALE LOTTO "B": € 86.889,00 + 3.000,00 + 2.000,00 = € 91.889,00

A seguito di realizzo per vendita all'incanto, rispondente all'attuale realtà del mercato in fase di asta giudiziaria, tenendo inoltre conto del loro utilizzo, le considerazioni precedentemente descritte, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, della mancanza di garanzia per i vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, nonché dell'attuale situazione immobiliare nettamente sfavorevole, lo scrivente ritiene di apportare una svalutazione quantificata prudenzialmente nel 20%.

€ 91.889,00 x 20% = € 73.511,20

Valore in cifra tonda

€ 73.000,00

21.3 - LOTTO "C"

Unità immobiliare ad uso residenziale corredata da cantina e posti auto esclusivi di cui uno coperto – Comune di Altopascio (LU) foglio di mappa 27, mappale 348 sub. 28 (appartamento e cantina) e sub. 15 (posto auto coperto), oltre a posto auto scoperto contraddistinto dalla lettera "L" del Regolamento di Condominio, posto nella resede condominiale ad uso comune di cui al sub. 7 :

Appartamento piano primo - mq. lordi 75,00 x 1,00 =	75,00
Terrazzi - mq. lordi 12,00 x 0,20 =	2,40
Cantina piano terra - mq. lordi 5,30 x 0,30 =	1,59

Totale mq. **78,99**

Mq. 78,99 x €/mq. 1.100,00 = € 86.889,00

Posto auto coperto € a corpo 3.000,00

Posto auto scoperto € a corpo 2.000,00

TOTALE LOTTO "B": € 86.889,00 + 3.000,00 + 2.000,00 = € 91.889,00

A seguito di realizzo per vendita all'incanto, rispondente all'attuale realtà del mercato in fase di asta giudiziaria, tenendo inoltre conto del loro utilizzo, le considerazioni precedentemente descritte, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, della mancanza di garanzia per i vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, nonché dell'attuale situazione immobiliare nettamente sfavorevole, lo scrivente ritiene di apportare una svalutazione quantificata prudenzialmente nel 20%.

€ 91.889,00 x 20% = € 73.511,20

Valore in cifra tonda

€ 73.000,00

21.4 - LOTTO "D"

Unità immobiliare ad uso residenziale corredata da cantina e posti auto esclusivi di cui uno coperto – Comune di Altopascio (LU) foglio di mappa 27, mappale 348 sub. 31 (appartamento e cantina) e sub. 11 (posto auto coperto), oltre a posto auto scoperto contraddistinto dalla lettera "F" del Regolamento di Condominio, posto nella resede condominiale ad uso comune di cui al sub. 7 :

Appartamento piano secondo - mq. lordi 75,00 x 1,00 =	75,00
Terrazzi - mq. lordi 12,00 x 0,20 =	2,40
Cantina piano terra - mq. lordi 6,50 x 0,30 =	1,95

Totale mq. **79,35**

Mq. 79,35 x €/mq. 1.100,00 = € 87.285,00

Posto auto coperto € a corpo 3.000,00

Posto auto scoperto € a corpo 2.000,00

TOTALE LOTTO "D": € 87.285,00 + 3.000,00 + 2.000,00 = € 92.285,00

A seguito di realizzo per vendita all'incanto, rispondente all'attuale realtà del mercato in fase di asta giudiziaria, tenendo inoltre conto del loro utilizzo, le considerazioni precedentemente descritte, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, della mancanza di garanzia per i vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, nonché dell'attuale situazione immobiliare nettamente sfavorevole, lo scrivente ritiene di apportare una svalutazione quantificata prudenzialmente nel 20%.

€ 92.285,00 x 20% = € 73.828,00

Valore in cifra tonda

€ 73.000,00

21.5 - LOTTO "E"

Unità immobiliare ad uso residenziale corredata da cantina e posti auto esclusivi di cui uno coperto – Comune di Altopascio (LU) foglio di mappa 27, mappale 348 sub. 33 (appartamento e cantina) e sub. 16 (posto auto coperto), oltre a posto auto scoperto contraddistinto dalla lettera "O" del Regolamento di Condominio, posto nella resede condominiale ad uso comune di cui al sub. 7 :

Appartamento piano secondo - mq. lordi 71,00 x 1,00 =	71,00
Terrazzi - mq. lordi 18,00 x 0,20 =	3,60
Cantina piano terra - mq. lordi 5,80 x 0,30 =	1,74

Totale mq. **76,34**

Mq. 76,34 x €/mq. 1.100,00 = € 83.974,00

Posto auto coperto € a corpo 3.000,00

Posto auto scoperto € a corpo 2.000,00

TOTALE LOTTO "E": € 83.974,00 + 3.000,00 + 2.000,00 = € 88.974,00

A seguito di realizzo per vendita all'incanto, rispondente all'attuale realtà del mercato in fase di asta giudiziaria, tenendo inoltre conto del loro utilizzo, le considerazioni precedentemente descritte, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, della mancanza di garanzia per i vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, nonché dell'attuale situazione immobiliare nettamente sfavorevole, lo scrivente ritiene di apportare una svalutazione quantificata prudenzialmente nel 20%.

€ 88.974,00 x 20% = € 71.179,20

Valore in cifra tonda **€ 71.000,00**

21.6 - LOTTO "F"

Unità immobiliare ad uso residenziale corredata da cantina e posti auto esclusivi scoperti – Comune di Altopascio (LU) foglio di mappa 27, mappale 348 sub. 35 (appartamento e cantina) e due posti auto scoperti contraddistinti dalle lettere "M" e "N" del Regolamento di Condominio, posto nella resede condominiale ad uso comune di cui al sub. 7 :

Appartamento piano secondo - mq. lordi 75,00 x 1,00 =	75,00
Terrazzi - mq. lordi 12,00 x 0,20 =	2,40
Cantina piano terra - mq. lordi 5,80 x 0,30 =	1,74

Totale mq. **79,14**

Mq. 79,14 x €/mq. 1.100,00 = € 87.054,00

Posti auto scoperti € a corpo 2.000,00 l'uno

TOTALE LOTTO "F": € 87.054,00 + 4.000,00 = € 91.054,00

A seguito di realizzo per vendita all'incanto, rispondente all'attuale realtà del mercato in fase di asta giudiziaria, tenendo inoltre conto del loro utilizzo, le considerazioni precedentemente descritte, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, della mancanza di garanzia per i vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, nonché dell'attuale situazione immobiliare nettamente sfavorevole, lo scrivente ritiene di apportare una svalutazione quantificata prudenzialmente nel 20%.

€ 91.054,00 x 20% = € 72.843,00

Valore in cifra tonda **€ 72.000,00**

21.7 - LOTTO "G"

Unità immobiliare ad uso cantina – Comune di Altopascio (LU) foglio di mappa 27, mappale 348 sub. 21:

Cantina piano terra - mq. lordi 5,80 x 1,00 = 5,80
Totale mq. **5,80**

TOTALE LOTTO "G": Mq. 5,80 x €/mq. 400,00 = **2.320,00**

A seguito di realizzo per vendita all'incanto, rispondente all'attuale realtà del mercato in fase di asta giudiziaria, tenendo inoltre conto del loro utilizzo, le considerazioni precedentemente descritte, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, della mancanza di garanzia per i vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, nonché dell'attuale situazione immobiliare nettamente sfavorevole, lo scrivente ritiene di apportare una svalutazione quantificata prudenzialmente nel 20%.

€ 2.320,00 x 20% = € 1.856,00
Valore in cifra tonda **€ 1.800,00**



In virtù delle considerazioni precedentemente descritte ad oggi possiamo attribuire per i Lotti descritti, il seguente valore totale di mercato:

Lotto A - € 85.000,00 (ottantacinquemilavirgolazerozeroEuro)
Lotto B - € 73.000,00 (settantatremilavirgolazerozeroEuro)
Lotto C - € 73.000,00 (settantatremilavirgolazerozeroEuro)
Lotto D - € 73.000,00 (settantatremilavirgolazerozeroEuro)
Lotto E - € 71.000,00 (settantunomilavirgolazerozeroEuro)
Lotto F - € 72.000,00 (settantaduemilavirgolazerozeroEuro)
Lotto G - € 1.800,00 (milleottocentovirgolazerozeroEuro)

omissis

Si precisa che dalla perizia è escluso tutto ciò non dichiarato.

I documenti non allegati alla presente sono reperibili presso lo studio dello scrivente.

Quanto precede, ad espletamento dell'incarico conferito

ALLEGATI LOTTO "A":

- All. 1A - Documentazione Fotografica;
- All. 2A - Visure Catastali;
- All. 3A - Plan. Catastali in Atti;

ALLEGATI LOTTO "B":

- All. 1B - Documentazione Fotografica;
- All. 2B - Visure Catastali;
- All. 3B - Plan. Catastali in Atti;

ALLEGATI LOTTO "C":

- All. 1C - Documentazione Fotografica;
- All. 2C - Visure Catastali;
- All. 3C - Plan. Catastali in Atti;

ALLEGATI LOTTO "E":

- All. 1E - Documentazione Fotografica;
- All. 2E - Visure Catastali;
- All. 3E - Plan. Catastali in Atti;

ALLEGATI LOTTO "G":

- All. 1G - Documentazione Fotografica;
- All. 2G - Visure Catastali;
- All. 3G - Plan. Catastali in Atti;

ALLEGATI LOTTO "D":

- All. 1D - Documentazione Fotografica;
- All. 2D - Visure Catastali;
- All. 3D - Plan. Catastali in Atti;

ALLEGATI LOTTO "F":

- All. 1F - Documentazione Fotografica;
- All. 2F - Visure Catastali;
- All. 3F - Plan. Catastali in Atti;

ALLEGATI GENERICI 1

LOTTIA-B-C-D-E-F-G

- All. 1.1 - Estratto Mappa Catastale;
- All. 1.2 - Elab. Plan. Catastale;
- All. 1.3 - Elab. Plan. Posti auto esterni come da regolamento di condominio;

omissis



Lucca, 15/03/2018

Il perito
Geom. Andrea Neri
