

TRIBUNALE DI LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Franceschini Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: [REDACTED]

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza	16
Dati Catastali	16
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21

Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Riserve e particolarità da segnalare	26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: FRANCESCHINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74344b4661a3404e2f8c67c552994c8e

3 di 28



All'udienza del 14/04/2024, il sottoscritto Geom. Franceschini Luca, con studio in Via I Maggio, 1/A - 55016 - Porcari (LU), email info@studiofranceschini.info, PEC luca.franceschini@geopec.it, Tel. 0583299947, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via Delle Selvette, 98, piano T-1
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Capannori (LU) - Via Delle Selvette, 96, piano T

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via Delle Selvette, 98, piano T-1

DESCRIZIONE

Diritti di 1/2 su appartamento ad uso residenziale posto al piano terreno e primo di fabbricato promiscuo più ampio, così composto: al piano terreno da soggiorno, pranzo, ripostiglio con scala di accesso al primo piano, cucina, bagno e centrale termica cui si accede dall'esterno; al primo piano, cui si accede anche da scala esterna autonoma, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, ripostiglio, corridoio, ulteriori n. 2 camere, bagno e terrazzo. Il tutto corredato da terreno di resede esclusiva su due lati dalla quale si accede, oltre alla predetta centrale termica, ad un lavatoio, un ripostiglio e n. 2 pollai.

A detto immobile si accede direttamente da via Delle Selvette, mediante cancello pedonale posto sull'estremità est della recinzione in muratura che delimita la resede adibita a giardino dalla porzione di resede in asfalto fronte strada adibita alla sosta veicoli.

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

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

Regime patrimoniale di

CONFINI

L'appartamento confina nel complesso con Via Delle Selvette a Nord, beni foglio 33 mappale 924 ad Est, beni foglio 33 mappale 997 e beni descritti al numero 2 a sud, beni descritti al numero 2 ad ovest, salvo se altri o più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Vani principali ed accessori a servizio diretto	56,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,95 m	T
Vani principali ed accessori a servizio diretto	95,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	2,80 m	1
Balconi, terrazzi e simili	14,00 mq	14,00 mq	0,3	4,20 mq	0,00 m	1
Vani accessori a servizio indiretto	32,00 mq	38,00 mq	0,25	9,50 mq	0,00 m	T
Resede esclusiva	700,00 mq	700,00 mq	0,02	14,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				205,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				205,70 mq		

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/01/2007		Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 164, Sub. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5

	proprietà per 1/2	Rendita € 284,70 Piano T Graffato 720-722
Dal 30/06/1987 al 15/01/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 164, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 516,97 Piano 1
Dal 15/01/2007 al 14/11/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 164, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 11 Superficie catastale 228 mq Rendita € 874,88 Piano T-1 Graffato 718S3-720S1-722S1

In visura si evidenzia l'inesatta descrizione del nominativo di un intestato catastale che riporta [REDACTED] anziché [REDACTED]

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	164	5		A3	4	11	228 mq	874,88 €	T-1	718S3-720S1-722S1

Corrispondenza catastale

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

In visura si evidenzia l'inesatta descrizione del nominativo dell'esecutato che riporta [REDACTED] anziché [REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normale stato di conservazione, in relazione alla vetustà dello stesso, con tracce di umidità di risalita che hanno fatto sbollare l'intonaco in alcuni punti delle murature interne del piano terreno, oltre a tracce di umido su parte del soffitto del piano terreno in corrispondenza del sovrastante servizio igienico. E' presente una lesione nell'angolo sud-ovest della parete perimetrale interna del soggiorno al piano primo. Niente altro da segnalare in merito allo stato conservativo che sia stato possibile appurare

ASTE GIUDIZIARIE
oggettivamente al momento del sopralluogo.

ASTE GIUDIZIARIE

PARTI COMUNI

Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comunanza su tutto ciò che è da ritenersi tale ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile sulle parti, sugli spazi, sugli impianti ecc.. comuni per legge e per destinazione.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare viene ceduta con tutte le servitù attive e passive derivanti dall'edificazione della stessa, con evidenza del fatto che il cancello scorrevole dell'unità immobiliare adiacente apre, lungo il paramento interno della recinzione fronte strada, sulla resede esclusiva dell'immobile di cui trattasi.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto è edificata con struttura in muratura portante di laterizio intonacata a civile. Gli infissi sono in alluminio per il piano terreno ed in legno con vetro camera al piano primo, entrambi con oscuranti ad avvolgibile di plastica. Le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione è in monocottura. L'impianto elettrico è di tipo sotto traccia ma non è stato possibile appurare se sfilabile. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gasolio e termosifoni in ghisa. Gli accessori sono realizzati prevalentemente in muratura di blocchi di cemento con copertura in lastre ondulate di fibrocemento, per le quali non è stato possibile accertare se contenessero amianto, caratteristica molto probabile per questa tipologia di manufatti edificati negli anni '70.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/09/2011

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

L'immobile risulta attualmente occupato da terzi con contratto di comodato gratuito registrato a Lucca il 29/09/2011 n.6259 serie 3. La durata del comodato è a tempo illimitato e verrà a cessare entro e non oltre mesi sei dalla richiesta scritta dei concedenti.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Dal 05/01/1976		Compravendita			
Fiscale/P.IVA:		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bruno Ciociola	05/01/1976	104163	3175
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Lucca	28/01/1976	804	689
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Lucca	23/01/1976	374	497

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che con l'atto sopra riportato veniva acquistato l'appezzamento di terreno, censito nel foglio 33 dal mappale 164, sul quale è stato costruito il compendio immobiliare di cui trattasi, in base ai titoli autorizzativi citati in perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 28/11/2005

Reg. gen. 23930 - Reg. part. 5918

Quota: 1/2

Importo: €

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Spese: €

Interessi: €

Rogante:

Data: 28/11/2005

N° repertorio: 1489

Note: L'iscrizione grava i beni originari dell'attuale identificazione catastale, e in dettaglio censiti nel

foglio 33 dai mappali 164 sub2 graffato ai mappali 720 e 722, e foglio 33 mappale 164 sub4, oltre altri beni alcuni dei quali non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 27/11/2009

Reg. gen. 20302 - Reg. part. 4085

Quota: 1/2

Importo: € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € [REDACTED]

Spese: € [REDACTED]

Interessi: € [REDACTED]

Rogante: [REDACTED]

Data: 26/11/2009

N° repertorio: 5698/2009

Note: L'iscrizione grava anche altri beni, alcuni dei quali non oggetto della presente esecuzione immobiliare, oltre che altri soggetti.

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 01/12/2009

Reg. gen. 20388 - Reg. part. 4109

Quota: 1/2

Importo: € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € [REDACTED]

Spese: € [REDACTED]

Interessi: € [REDACTED]

Percentuale interessi: 7,00 %

Rogante: [REDACTED]

Data: 19/11/2009

N° repertorio: 8974/2009

Note: L'iscrizione grava il terreno, censito nel foglio 33 con il mappale 164, ove è stato edificato il compendio immobiliare del quale fa parte l'immobile oggetto della presente esecuzione, oltre anche altri beni, alcuni dei quali non oggetto della presente esecuzione immobiliare, oltre che altri soggetti.

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 07/12/2009

Reg. gen. 20812 - Reg. part. 4206

Quota: 1/2

Importo: € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € [REDACTED]

Spese: € [REDACTED]

Interessi: € [REDACTED]

Rogante: [REDACTED]

Data: 04/12/2009

N° repertorio: 5816/2009

Note: L'iscrizione grava anche altri beni, alcuni dei quali non oggetto della presente esecuzione immobiliare, oltre che altri soggetti.

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Lucca il 20/11/2008

Reg. gen. 22792 - Reg. part. 14446

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Convenzione edilizia per l'attuazione di Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con delibera di C.C. n.49 del 5 agosto 2008 e ad oggi non eseguito.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 10/08/2012

Reg. gen. 11108 - Reg. part. 8212

Quota: 1/12

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: La trascrizione grava il terreno, censito nel foglio 33 con il mappale 164, ove è stato edificato il compendio immobiliare del quale fa parte l'immobile oggetto della presente esecuzione, oltre anche altri beni, alcuni dei quali non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 18/01/2024

Reg. gen. 1020 - Reg. part. 802

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: La presente trascrizione grava anche altri beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera C.C. n. 46 del 06.07.2016 e successive varianti parziali, gli immobili ricadono in zona "E" di cui al DM n.1444/68 - Aree a prevalente uso agricolo (art.46).

Norme tecniche di attuazione ed indici: Regolate dall'art.46 e 48 delle vigenti Norme tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si precisa che da ricerche effettuate sulle provenienze e presso il Comune di [REDACTED] immobiliare di cui trattasi è stata oggetto dei sotto citati titoli autorizzativi:

PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia 497 rilasciata il 10 ottobre 1972 per la costruzione di un prefabbricato ad uso calzaturificio intestata a [REDACTED]

Concessione 651 rilasciata il 16 giugno 1978 (pratica 139/78) per la costruzione di una recinzione

Concessione Edilizia 1320 rilasciata il 23 giugno 1980 (pratica 53/80) per ampliamento calzaturificio (uffici al

piano terreno e abitazione custode al piano primo);

Concessione Edilizia 1683 rilasciata il 13 dicembre 1980 (pratica 443/80) per costruzione cabina elettrica (questa non oggetto di esecuzione immobiliare);

Autorizzazione Edilizia prot.8785 del 16 marzo 1985 per la costruzione di un vano tecnico (deposito fusti contenenti colla);

Condono Edilizio 2929/86, prot. generale 15624 del 30.04.86, rilasciato il 25 luglio 2006 per:

- realizzazione di manufatto ad uso lavatoio, ripostiglio e pollai a corredo di civile abitazione in assenza di titolo
- realizzazione di piccola tettoia a corredo di fabbricato artigianale in assenza di titolo
- modifiche interne e prospettiche al fabbricato per abitazione oltre alla realizzazione della recinzione in difformità alla C.E. 1320/80
- realizzazione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale in difformità alla L.E. 497/72 per una minore altezza oltre a modifiche prospettiche
- realizzazione di un locale ad uso cabina elettrica in difformità alla C.E. 1683/80
- modifiche alla destinazione d'uso dei locali posti al piano terra da uffici a civile abitazione in difformità alla C.E. 1320/80

DIA D2000/0398 del 25 luglio 2000 per rifacimento di tetto mediante applicazione di guaina impermeabilizzante e sostituzione del manto di copertura a fabbricato per civile abitazione intestate a [REDACTED]

Dalle ricerche effettuate non sono stati rinvenuti né il Certificato di abitabilità né le dichiarazioni di conformità degli impianti, per cui non è dato sapere se gli stessi siano a norma.

Per l'immobile in oggetto non è stato reperito l'Attestazione di prestazione energetica/Attestato di certificazione energetica.

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con i sopradetti titoli edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

[REDACTED]

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Capannori (LU) - Via Delle Selvette, 96, piano T

DESCRIZIONE

Diritti di 1/2 su capannone ad uso artigianale composto da un ampio vano laboratorio, n. 2 locali uso ufficio con w.c., magazzino, vani accessori e servizi, centrale termica, tettoia e rimessa sul retro. Il tutto corredato da terreno di resede esclusiva, su due lati, sul quale insiste anche una cabina di trasformazione dell'energia elettrica elevata da terra a tetto in un sol volume, quest'ultima non oggetto di esecuzione immobiliare.

A detto immobile si accede direttamente da via Delle Selvette mediante l'ampio cancello scorrevole posto a chiusura sul lato nord della resede esclusiva.

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

La cabina elettrica su descritta, censita autonomamente al catasto fabbricati, non risulta oggetto di pignoramento e non è oggetto di esecuzione immobiliare.

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il capannone confina nel complesso con Via Delle Selvette e beni descritti al numero 1 a Nord, beni descritti al numero 1 ad Est, beni foglio 33 mappale 997 e 1137 a sud, beni foglio 33 mappale 679 e 745 ad ovest, salvo se altri o più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone e vani accessori	620,00 mq	660,00 mq	1	660,00 mq	0,00 m	T
Resede esclusiva	800,00 mq	800,00 mq	0,02	16,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				676,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				676,00 mq		

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consiste	Superfic	Rendita	Piano	Graffato
	33	164	3		D7						718S1-721

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

la planimetria catastale agli atti non riporta la modifica inerente la realizzazione di nuove aperture eseguita in ordine al titolo autorizzativo citato, oltre a diversa collocazione del locale tecnico posto sulla resede a sud del fabbricato e rimozione della parete divisoria nel wc della zona uffici.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Presentazione nuova planimetria catastale con procedura DOCFA.

Costi di regolarizzazione:

Onorari professionali, diritti, imposte e spese: € 1.000,00

Di detti oneri ne è stato tenuto conto nella determinazione del valore a metro quadro utilizzato per la valutazione di stima.

In visura si evidenzia l'inesatta descrizione del nominativo dell'esecutato che riporta [REDACTED] anziché [REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione, scadente per i locali accessori e di servizio, in relazione alla vetustà dello stesso ed alla tipologia di utilizzo. Niente altro da segnalare in merito allo stato conservativo che sia stato possibile appurare oggettivamente al momento del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Sono inoltre compresi nella presente vendita i proporzionali diritti di comunanza su tutto ciò che è da ritenersi tale ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile sulle parti, sugli spazi, sugli impianti ecc.. comuni per legge e per destinazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare viene ceduta con tutte le servitù attive e passive derivanti [REDACTED] one della stessa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto è edificata con struttura mista con parti in muratura ordinaria e parti in acciaio e cemento armato, tamponamenti in bozze intonacate a civile e finestratura di coronamento con infissi in metallo a vetro singolo, e in alluminio negli uffici con oscuranti ad avvolgibile di plastica. La pavimentazione è di cemento tipo industriale nel laboratorio ed in monocottura negli uffici e accessori. La copertura è realizzata con

struttura a capriata con arcarecci in acciaio ed il manto in lastre ondulate di fibrocemento per le quali non è stato possibile accertare se contenessero amianto, caratteristica molto probabile per questa tipologia di immobili edificati negli anni '70. La maggior parte della resede di corredo è in asfalto. L'impianto elettrico è prevalentemente di tipo esterno, mentre quello di riscaldamento è dismesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/05/2023
- Scadenza contratto: 31/03/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.583,25

L'immobile risulta attualmente concesso in locazione con contratto ad uso diverso da quello di abitazione della durata di 6 anni a partire dal 01/04/2023 e si intenderà rinnovato per altri 6 anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi di Legge, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata contenente la specificazione del motivo invocato almeno 12 mesi prima della scadenza.

Il canone richiesto NON si discosta per più di 1/3 dal canone locatizio di mercato applicabile a beni simili per tipologia, ampiezza, destinazione e zona di riferimento, ritenendo che quanto pattuito non sia da ritenere vile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/01/1976		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bruno Ciociola	05/01/1976	104163	3175
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Lucca	28/01/1976	804	689
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	Ufficio del registro di Lucca	23/01/1976	374	497
--	----------------------------------	------------	-----	-----

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che con l'atto sopra riportato veniva acquistato l'appartamento sito nel foglio 33 dal mappale 164, sul quale è stato costruito il compendio immobiliare in cui trattasi, in base ai titoli autorizzativi citati in perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 28/11/2005
Reg. gen. 23930 - Reg. part. 5918
Quota: 1/2
Importo: € [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € [REDACTED]
Spese: € [REDACTED]
Interessi: [REDACTED]
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 28/11/2005
N° repertorio: 1489
Note: L'iscrizione grava anche altri beni alcuni dei quali non oggetto della presente esecuzione immobiliare.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 27/11/2009
Reg. gen. 20302 - Reg. part. 4085
Quota: 1/2
Importo: € [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € [REDACTED]
Spese: € [REDACTED]
Interessi: [REDACTED]
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 26/11/2009

N° repertorio: 5698/2009

Note: L'iscrizione grava anche altri beni, alcuni dei quali non oggetto della presente esecuzione immobiliare, oltre che altri soggetti.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 01/12/2009

Reg. gen. 20388 - Reg. part. 4109

Quota: 1/2

Importo: € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € [REDACTED]

Spese: € [REDACTED]

Interessi: € [REDACTED]

Percentuale interessi: 7,00 %

Rogante: [REDACTED]

Data: 19/11/2009

N° repertorio: 8974/2009

Note: L'iscrizione grava il terreno, censito nel foglio 33 con il mappale 164, ove è stato edificato il compendio immobiliare del quale fa parte l'immobile oggetto della presente esecuzione, oltre anche altri beni, alcuni dei quali non oggetto della presente esecuzione immobiliare, oltre che altri soggetti.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 07/12/2009

Reg. gen. 20812 - Reg. part. 4206

Quota: 1/2

Importo: € [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € [REDACTED]

Spese: € [REDACTED]

Interessi: [REDACTED]

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 04/12/2009

N° repertorio: 5816/2009

Note: L'iscrizione grava anche altri beni, alcuni dei quali non oggetto della presente esecuzione immobiliare, oltre che altri soggetti.

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Lucca il 20/11/2008

Reg. gen. 22792 - Reg. part. 14446

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Convenzione edilizia per l'attuazione di Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con delibera di C.C. n.49 del 5 agosto 2008 e ad oggi non eseguito.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 10/08/2012

Reg. gen. 11108 - Reg. part. 8212

Quota: 1/12

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura [REDACTED]

Note: La trascrizione grava il terreno, censito nel foglio 33 con il mappale 164, ove è stato edificato il compendio immobiliare del quale fa parte l'immobile oggetto della presente esecuzione, oltre anche altri beni, alcuni dei quali non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 18/01/2024

Reg. gen. 1020 - Reg. part. 802

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: La presente trascrizione grava anche altri beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera C.C. n. 46 del 06.07.2016 e successive varianti parziali, gli immobili ricadono in zona "E" di cui al DM n.1444/68 - Aree a prevalente uso agricolo (art.46).
Norme tecniche di attuazione ed indici: Regolate dall'art.46 e 48 delle vigenti Norme tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia 497 rilasciata il 10 ottobre 1972 per la costruzione di un prefabbricato ad uso calzaturificio intestata a [REDACTED]

Concessione 651 rilasciata il 16 giugno 1978 (pratica 139/78) per la costruzione di una recinzione

Concessione Edilizia 1320 rilasciata il 23 giugno 1980 (pratica 53/80) per ampliamento calzaturificio (uffici al piano terreno e abitazione custode al piano primo);

Concessione Edilizia 1683 rilasciata il 13 dicembre 1980 (pratica 443/80) per costruzione cabina elettrica (questa non oggetto di esecuzione immobiliare);

Autorizzazione Edilizia prot.8785 del 16 marzo 1985 per la costruzione di un vano tecnico (deposito fusti contenenti colla);

Condono Edilizio 2929/86, prot. generale 15624 del 30.04.86, rilasciato il 25 luglio 2006 per:

- realizzazione di manufatto ad uso lavatoio, ripostiglio e pollai a corredo di civile abitazione in assenza di titolo
- realizzazione di piccola tettoia a corredo di fabbricato artigianale in assenza di titolo
- modifiche interne e prospettiche al fabbricato per abitazione oltre alla realizzazione della recinzione in difformità alla C.E. 1320/80
- realizzazione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale in difformità alla L.E. 497/72 per una minore altezza oltre a modifiche prospettiche
- realizzazione di un locale ad uso cabina elettrica in difformità alla C.E. 1683/80

- modifiche alla destinazione d'uso dei locali posti al piano terra da uffici a civile abitazione in difformità alla C.E. 1320/80
- SCIA S2017/0257 del 20 giugno 2017 per modifiche prospetto [redacted] ma di smaltimento reflui
intestate a [redacted]

AGIBILITA' mediante attestazione asseverata AB2017/0110 prot.60922 del 29 agosto 2017 con allegata dichiarazione di conformità per l'impianto elettrico mentre è stata dichiarata sprovvista di riscaldamento.

Autorizzazione allo scarico sul suolo 29/2017 del 2 agosto 2017 prot. 55215

E' stata rilevata la seguente difformità:

Il nuovo portone di accesso, realizzato in ordine alla SCIA S2017/0257, sul prospetto ovest del capannone, è stato realizzato nel paramento di tamponatura successivo rispetto a quello ove indicato in progetto. Inoltre non sono più presenti le tubazioni di smaltimento fumi ed aerazione indicati sul prospetto est dello stesso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Presentazione di SCIA in sanatoria per le modifiche prospettiche eseguite in difformità da quanto autorizzato.

Costi di regolarizzazione:

Onorari professionali, diritti, imposte e sanzioni per istanza: € 3.500,00

Di detti oneri ne è stato tenuto conto nella determinazione del valore a metro quadro utilizzato per la valutazione di stima.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n.017/2017 valido fino al 14 giugno 2027, registrato alla regione toscana portale apaci in data 15 giugno 2017 protocollo 0306813, dal quale si evince che lo stesso risulta classificato in classe G con una prestazione energetica globale EPgl,nren di 148,902 Kwh/m2anno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capannori (LU) - Via Delle Selvette, 98, piano T-1
Diritti di 1/2 su appartamento ad uso residenziale posto al piano terreno e primo di fabbricato promiscuo più ampio, così composto: al piano terreno da soggiorno, pranzo, ripostiglio con scala di accesso al primo piano, cucina, bagno e centrale termica cui si accede dall'esterno; al primo piano, cui si accede anche da scala esterna autonoma, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, ripostiglio, corridoio, ulteriori n. 2 camere, bagno e terrazzo. Il tutto corredato da terreno di resede esclusiva su due lati dalla quale si accede, oltre alla predetta centrale termica, ad un lavatoio, un ripostiglio e n. 2 pollai. A detto immobile si accede direttamente da via Delle Selvette, mediante cancello pedonale posto sull'estremità est della recinzione in muratura che delimita la resede adibita a giardino dalla porzione di resede in asfalto fronte strada adibita alla sosta veicoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 164, Sub. 5, Categoria A3, Graffato 718S3-720S1-722S1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 89.479,50

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali, l'ubicazione, la tipologia, l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione e conservazione e non ultimi il grado di finitura, la dotazione di impianti, nonché quanto esposto nelle ulteriori avvertenze per l'acquirente e nei giudizi di conformità formulati. Si è infine proceduto alla valutazione basata sul confronto con beni immobili esistenti nella zona ed aventi caratteristiche similari anche interpellando direttamente agenzie immobiliari operanti nella zona oltre ad un riscontro con i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio per tipologie edilizie in oggetto o comunque assimilabili ove non specificamente previste, oltre che dal Borsino Immobiliare, assumendo il più probabile valore unitario di superficie commerciale medio dell'immobile pari ad € 870,00 per mq.

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

In particolare si osserva come tali differenze possono concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (semestre I anno 2024)

Valore minimo: 870,00

Valore massimo: 1300,00

Note: Tipologia: Abitazioni di tipo economico, Stato conservativo: Normale, Provincia: Lucca, Comune: Capannori, Fascia/Zona: Periferica/SAN COLOMBANO, SEGROMIGNO, CAMIGLIANO, ZONE, BORGONUOVO, PIANACCIE, CHIESA NUOVA.

(13/11/2024)

Valore minimo: 995,00

Valore massimo: 1.335,00

Note: Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

(13/11/2024)

Valore minimo: 953,00

Valore massimo: 1.168,00

Note: Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Capannori (LU) - Via Delle Selvette, 98, piano T-1	205,70 mq	870,00 €/mq	€ 178.959,00	50,00%	€ 89.479,50
Valore di stima:					€ 89.479,50

Valore di stima: € 89.479,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità per vendita forzata oltre per l'immediatezza della vendita giudiziari	20,00	%
Arrotondamento valore finale	83,60	€

Valore finale di stima: € 71.500,00

LOTTO 2

24 di 28

• **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Capannori (LU) - Via Delle Selvette, 96, piano T

Diritti di 1/2 su capannone ad uso artigianale composto da un ampio vano [redacted] calcoli uso ufficio con w.c., magazzino, vani accessori e servizi, centrale termica, tettoia e rimessa sul retro. Il tutto corredato da terreno di resede esclusiva, su due lati, sul quale insiste anche una cabina di trasformazione dell'energia elettrica elevata da terra a tetto in un sol volume, quest'ultima non oggetto di esecuzione immobiliare. A detto immobile si accede direttamente da via Delle Selvette mediante l'ampio cancello scorrevole posto a chiusura sul lato nord della resede esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 164, Sub. 3, Categoria D7, Graffato 718S1-721

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 152.100,00

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali, l'ubicazione, la tipologia, l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione e conservazione e non ultimi il grado di finitura, la dotazione di impianti, nonché quanto esposto nelle ulteriori avvertenze per l'acquirente e nei giudizi di conformità formulati. Si è infine proceduto alla valutazione basata sul confronto con beni immobili esistenti nella zona ed aventi caratteristiche simili anche interpellando direttamente agenzie immobiliari operanti nella zona oltre ad un riscontro con i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio per tipologie edilizie in oggetto o comunque assimilabili ove non specificamente previste, oltre che dal Borsino Immobiliare, assumendo il più probabile valore unitario di superficie commerciale medio dell'immobile pari ad € 450,00 per mq.

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

In particolare si osserva come tali differenze possono concretizzarsi:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (semestre I anno 2024)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 700,00

Note: Tipologia: Capannoni tipici, Stato conservativo: Normale, Provincia: Lucca, Comune: Capannori, Fascia/Zona: Periferica/SAN COLOMBANO, SEGROMIGNO, CAMIGLIANO, ZONE, BORGONUOVO, PIANACCIE, CHIESA NUOVA.

[redacted] (13/11/2024)

Valore minimo: 230,00

Valore massimo: 461,00

Note: Quotazioni di Magazzini

[redacted] 13/11/2024)

Valore minimo: 249,00

Valore massimo: 504,00

Note: Quotazioni di Laboratori

[REDACTED] (13/11/2024)

Valore minimo: 317,00

Valore massimo: 664,00

Note: Quotazioni di Capannoni tipici

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Capannone Capannori (LU) - Via Delle Selvette, 96, piano T	676,00 mq	450,00 €/mq	€ 304.200,00	50,00%	€ 152.100,00
Valore di stima:					€ 152.100,00

Valore di stima: € 152.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità per vendita forzata oltre per l'immediatezza della vendita giudiziari	20,00	%
Arrotondamento valore finale	80,00	€

Valore finale di stima: € 121.600,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ulteriori avvertenze per l'aggiudicatario:

Vincoli di Tutela:

Insistono sull'immobile vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico e Condominiale ove esistente, quelli imposti dall'Autorità di Bacino competente e quelli della normativa antisismica vigente.

Oneri:

Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita deg [REDACTED] airsi nei modi consentiti dalle normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se li assume.

Avvertenze:

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

- misurazioni dell'effettiva superficie del lotto, della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di

sostanze tossiche e/o nocive o di eventuale contaminazione dei suoli;

- indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto;
- ispezione dell'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne degli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'art.1, del D.M. 22/01/2008 n.37) atte a determinare la loro efficienza, conformità o meno alle normative in materia nonché dell'effettivo allaccio alle pubbliche utenze se in maniera autonoma o tramite altra utenza;
- verifica dell'indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici;
- indagini e verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005; D.Lgs 311/2016, L.R.T. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato;
- verifiche in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze, il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- la determinazione degli eventuali costi necessari per l'eliminazione/sanabilità di eventuali difformità (oneri, sanzioni, spese di ripristino, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, imposte, ecc..), che restano a carico dell'aggiudicatario, essendo per la prima di carattere soggettivo e per la seconda discrezionale e di peculiare competenza degli uffici delle P.A. e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali ricadenti sul bene immobile chiamati ad esprimersi, facendo seguito alle risultanze delle consultazioni svolte che, in mancanza di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio, non possono giungere alla formulazione di una adeguata istruttoria da parte degli stessi, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, sono da ritenersi formulati in termini orientativi potendo gli stessi per quanto sopra detto discostarsi, in più od in meno, dai costi effettivamente da sostenere.

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

Porcari, li 15/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Franceschini Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita notaio Ciociola rep.104163 del 1976
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica immobile LOTTO 1
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica immobile LOTTO 2
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa F33 M164
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Immobile LOTTO 1

27 di 28

✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile LOTTO 2

✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica immobile LOTTO 1

✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica immobile LOTTO 2

✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

✓ N° 1 Altri allegati - Estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato

✓ N° 1 Tavola del progetto - Estratto elaborati Condono 2929/86

✓ N° 1 Tavola del progetto - Estratto elaborati SCIA2017/0257

✓ N° 1 Altri allegati - Copia contratto locazione immobile LOTTO 2

✓ N° 1 Altri allegati - Copia comodato d'uso LOTTO 1

✓ N° 4 Altri allegati - Riferimenti valori di vendita OMI e [REDACTED]