



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

189/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LEVITICUS SPV SRL

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/08/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ernesto cesaretti

CF: CSRRST61H25B648K
con studio in CAPANNORI (LU) Via della Madonnina 44
telefono: 0583429048
email: tonelli.cesaretti@gmail.com
PEC: ernesto.cesaretti@geopec.it





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	181,14 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.903,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.903,20
Data della valutazione:	08/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/09/2004 a firma di Notaio POLITI GUIDO di Lucca ai nn. Rep. 64357 di repertorio, iscritta il 29/09/2004 a LUCCA ai nn. 4062 Reg. part.t., a favore di BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.P.A., contro [redacted] derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 260.000.

Importo capitale: 130.000.

Durata ipoteca: 25 ANNI.

Con ANNOTAMENTO per Surroga ai sensi dell'Art. 8 Comma 2 D.L. 7/2007 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A fatta con atto ai rogiti del Notaio GADDI Vittorio



di Lucca in data 25.01.2010 Rep. n. 63309 Registrato a Lucca il 25.01.2010 Annotato alla CC.RR.II. di Lucca in data 27.01.2010 al N. 306 del Reg. Part.

ipoteca **legale**, stipulata il 21/06/2019 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione Roma ai nn. 1218/6219 di repertorio, iscritta il 21/06/2019 a LUCCA ai nn. 1489 Reg. part., a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, contro [REDACTED] derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO ED AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.
 Importo ipoteca: 121.314,06.
 Importo capitale: 60657,03

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/09/2020 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 2809 di repertorio, trascritta il 16/10/2020 a LUCCA ai nn. 9612 Reg. part., a favore di LEVITICUS SPV SRL, contro [REDACTED] derivante da ATTO CAUTELATIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Vincolo Paesaggistico - Vincolo Idrogeologico	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di Acquisto (dal 28/09/2004), con atto stipulato il 28/09/2004 a firma di Atto Notaio Politi Guido di Lucca ai nn. 64356 di repertorio, registrato il 28/09/2004 a Lucca ai nn. 4820, trascritto il 29/09/2004 a Lucca ai nn. 10644 Reg. part.

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di Acquisto (dal 28/09/2004), con atto stipulato il 28/09/2004 a firma di Atto Notaio Politi Guido di Lucca ai nn. 64356 di repertorio, registrato il 28/09/2004 a Lucca ai nn. 4820, trascritto il 29/09/2004 a Lucca ai nn. 10644 Reg. part.

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Rettifica Atto di Acquisto (dal 28/09/2004), con atto stipulato il 28/09/2004 a firma di Atto Notaio Politi Guido di Lucca ai nn. 64356 di repertorio, trascritto il 14/05/2009 a Lucca ai nn. 5318 Reg. part..

RETTIFICA DATI CATASTALI DI ATTO DI ACQUISTO DEL 28.09.2004 REP. N. 64356

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Rettifica Atto di Acquisto (dal 28/09/2004), con atto stipulato il 28/09/2004 a firma di Atto Notaio Politi Guido di Lucca ai nn. 64356 di repertorio, trascritto il 14/05/2009 a Lucca ai nn. 5318 Reg. part..

RETTIFICA DATI CATASTALI DI ATTO DI ACQUISTO DEL 28.09.2004 REP. N. 64356

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 06/06/2002 fino al



28/09/2004), con atto stipulato il 06/06/2002 a firma di Notaio PIVA Giampiero di Lucca ai nn. 48385 di repertorio, registrato il 24/06/2002 a Lucca ai nn. 223, trascritto il 26/06/2002 a Lucca ai nn. 7598

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Fabbricato Anteriore al 01/09/1967

D.I.A. (Dichiarazione Inizio Attività) N. **865/2002**, intestata a [REDACTED] per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE E REALIZZAZIONE DI DUE BAGNI, presentata il 21/03/2002, agibilità **non ancora rilasciata**

D.I.A. (Dichiarazione Inizio Attività) N. **305/2004**, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante alla D.I.A. n. 865 del 21.03.2002 Straordinaria Manutenzione, presentata il 29/02/2004, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO OPERATIVO adottato, in forza di delibera 103 del 26.10.2021, l'immobile ricade in zona Parco Fluviale del Serchio. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 55 del Piano Operativo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nella distribuzione interna
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Attestazione di conformità in Sanatoria: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Palmimetria Catastale non conforme allo stato di fatto
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento Catastale: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.





L'intero edificio sviluppa Tre piani, Tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lucca). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1Km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 0,5 Km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato per civile abitazione , di tipo terratetto, posto a schiera con altri fabbricati di corte, elevato



a tre piani fuori terra compreso il piano terra ed il piano secondo sottotetto. Il fabbricato a cui si accede dalla Via del Brennero mediante area comune con altre unità è composto :

- - al piano terra da Ingresso, ripostiglio e vano scale per accedere al piano primo;
- - al piano primo da disimpegno, soggiorno, pranzo, cucina, dispensa , antibagno e bagno, e vano scale per accedere al piano secondo ;
- - al piano secondo è composto da disimpegno, bagno, due camerette, camera matrimoniale con stanza armadi e bagno, cortile e resede esterna sul lato interno con accesso a piccolo locale ad uso di lavanderia;

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzati in in PVC

nella media 

infissi interni: paraventi realizzati in tamburato di legno

nella media 

manto di copertura: realizzato in Tegole in Cotto Toscano con coibentazione in stifferite

nella media 

pareti esterne: costruite in Pietra e Mattoni , il rivestimento è realizzato in Intonaco interno - Pietra a faccia vista esterno

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in Gres procellanato al piano terra - Parquet al piano 1° e 2°

nella media 

portone di ingresso: A due ante realizzato in PVC
scale: Piano Terra in Pietra - Piano Primo in Ferro e Legno

nella media 

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: Tipo sfilabile , la tensione è di 220V

nella media 

Delle Strutture:

solai: In travi di Legno e Travicelli

nella media 

strutture verticali: costruite in muratura Pietra e Mattoni, Divisori in mattoni forati

nella media 

CONSISTENZA:

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso, ripostiglio Piano Terra	37,50	x	90 %	=	33,75
Soggiorno, Pranzo, Cucina, Dispensa, Disimpegno , Bagno Piano Primo	66,00	x	100 %	=	66,00
Disimpegno, Bagno, Camera, Camera, Camera con Stanza Armadi e Bagno, Lava,d Piano Secondo Sottotetto	87,00	x	90 %	=	78,30



Terreni ad uso di Resede Esclusiva	1.030,00	x	0,3 %	=	3,09
Totale:	1.220,50				181,14

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di un fabbricato in base alla sua consistenza, alla sua ubicazione ed allo stato di manutenzione è di € 1100 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 181,14 x 1.100,00 = **199.254,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
PER VENDITA ALL'ASTA	-39.850,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 159.403,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 159.403,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valori medi di fabbricati simili considerato la posizione e lo stato di manutenzione valore medio al mq: € 1100

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Comune di Lucca, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	181,14	0,00	159.403,20	159.403,20
				159.403,20 €	159.403,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 11.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 147.903,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 147.903,20**

data 08/08/2022

il tecnico incaricato
ernesto cesaretti

