



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 164/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA s.p.a.

DEBITORE:

GIUDICE:

G. E. Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

I.V.G.

### CHIARIMENTI ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA datata 7 maggio 2022

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Marco Benucci**

CF:BNCMRC59A09E715P

con studio in LUCCA (LU) Piazza San Frediano, 7 telefono: 0583491369

fax: 0583491369

email: marcobenuccilucca@gmail.com

PEC: marco.benucci@geopec.it



Lo scrivente geometra Marco Benucci, in qualità di Esperto già nominato nell'Esecuzione Immobiliare n.164/2016, depositava la propria "CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA", relativa agli immobili oggetto dei pignoramenti immobiliari trascritti a Lucca in data 05/11/2015 al n°10.482 reg. part., in data 04/05/2016 al n°4.469 reg. part. e in data 01/07/2021 al n°8.724 reg. part. a favore della \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

I \_\_\_\_\_ II, procedendo alla stima del valore della piena proprietà dei beni pignorati .

#### Premesso

che in data 12/03/2023 il Giudice dell'Esecuzione, vista la relazione del professionista delegato in data 06/03/2023, disponeva, tra l'altro, di assegnare " *termine al ctu fino al 30.4.23 per stimare il valore del bene al netto del diritto d'uso o comunque per depositare nota a chiarimenti che specifichi che nella stima originaria ne aveva già tenuto conto*".

#### ciò premesso

in considerazione che nella stima originaria lo scrivente non aveva tenuto conto del diritto di uso, spettante ai sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, è a procedere con la stima dei beni pignorati al netto di detto diritto.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Per quanto concerne l'aggiornamento del Valore di Mercato dei beni oggetto di pignoramento si richiamano qui le considerazioni estimative e i calcoli relativi alla consistenza dell'immobile già esposte nella depositata "Consulenza Estimativa Giudiziaria".

Il valore della piena proprietà dei beni era stata così stimata:

Valore superficie principale : mq. 129,29 x E/mq. 1.200,00 = Euro 155.988,00

Sono titolari del diritto di uso con reciproco accrescimento i sigg.ri \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Per il calcolo del valore del diritto di "uso" possono essere utilizzati i coefficienti previsti per l'Usufrutto prendendo come base di calcolo l'età del soggetto più giovane in considerazione del reciproco accrescimento.

Il calcolo è stato effettuato sulla base delle Tabelle con le percentuali di calcolo, ai fini fiscali, dell'Usufrutto e della Nuda Proprietà in vigore dal 1° Gennaio 2023.

Pertanto in considerazione che \_\_\_\_\_ a oggi ha un'età di anni 70 vi corrisponde un coefficiente 8 per cui va moltiplicato il saggio di interesse del 5% con un valore del diritto di uso del 40% rispetto al valore della piena proprietà che pertanto ha un valore pari al 60% dell'intero. Di conseguenza il valore di mercato del bene al netto del diritto di uso deve essere così modificato: Valore intero Euro 155.988,00 x 60% = **Euro 93.593,00** (valore al netto del diritto d'uso con reciproco accrescimento)

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore al netto diritto d'uso
appartamento	129,99	0,00	155.988,00	93.593,00
			<b>155.988,00 €</b>	<b>93.593,00 €</b>



Valore di mercato al netto del diritto di uso	€.	<b>93.593,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8 Consulenza):	€.	<b>800,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	<b>92.793,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>		
Riduzione del valore del <b>20%</b> 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:	€.	<b>18.558,60</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	<b>0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	<b>0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	€.	<b>-234,40</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.	€.	<b>74.000,00</b>

### CONCLUSIONI

A conclusione di quanto sopra esposto, e ad espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente Esperto stima il valore di vendita giudiziaria del bene, al netto del diritto di uso, in Euro 74.000,00 (diconsi Euro settantaquattromila//00) come dai soprastanti calcoli analitici.

Lucca 28 aprile 2023

L'Esperto Incaricato  
**geom. Marco Benucci**

