



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 43/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV S.R.L.

Lotto 1)

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Giorgio Masi**

CF:MSAGRG53P17B648D

con studio in CAPANNORI (LU) Via Pesciatina n. 42

telefono: 0583490700

email: masigiorgio1@gmail.com

PEC: giorgio.masi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a LUCCA Via G.Matteotti 119, frazione S.Anna, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggior mole denominato "fabbricato B", facente parte di un complesso di due fabbricati.

E' composto da ingresso-soggiorno-cucina con terrazza, disimpegno, tre camere, ripostiglio e bagno. E' corredato da un vano esclusivo ad uso autorimessa posto al piano terreno, lato nord nonché dai corrispondenti e proporzionali diritti di comproprietà condominiale sulle parti condominiali quali il vano scala e ascensore, due porticati, locale macchine ascensore, locali contatori, due piccoli locali ad uso ripostiglio, sulla resede comune (area scoperta del mappale 1635) ai due fabbricati costituenti il complesso residenziale e su tutte le opere ed impianti condominiali ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 6, scala B - Blocco B, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 1635 sub. 106 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 11, consistenza 6 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti n.171, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Particella 348 subalterno 50 per variazione identificativi per allineamento mappe del 23.09.2014 Pratica n. LU0089964 in atti dal 23.09.2014 (n.29173.1/2014).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

**A.1** box singolo, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 1635 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti n. 75, piano: Terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Particella 348 subalterno 22 per variazione identificativi per allineamento mappe del 23.09.2014 Pratica n. LU0089964 in atti dal 23.09.2014 (n.29145.1/2014).  
Coerenze: Confini: beni condominiali da più lati.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>119,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>8,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 179.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 136.000,00</b>

trova:

Data della valutazione:

11/04/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come meglio riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta, in data 22 marzo 2023, dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo, iscritta al ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese.

#### 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** attiva, stipulata il 04/09/2007 a firma di Notaio Francesca De Santis di Lucca ai nn. 6075/4279 di repertorio, iscritta il 06/09/2007 a Lucca ai nn. 19747/4632, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 75.000,00.

Durata ipoteca: anni 15

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/09/2008 a firma di Notaio Francesca De Santis di Lucca ai nn. 6805/4890 di repertorio, iscritta il 17/09/2008 a Lucca ai nn. 17669/3212, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 83.360,00.

Importo capitale: 41.680,00.

Durata ipoteca: Anni 15

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/05/2014 a firma di Tribunale di Roma ai nn. 22141/2014 di repertorio, iscritta il 08/06/2015 a Lucca ai nn. 6993/959, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Roma.

Importo ipoteca: 20.000,00

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/12/2016 a firma di Equitalia Servizi Riscossione S.P.A. con sede a Roma ai nn. 632/6216 di repertorio, iscritta il 21/12/2016 a Lucca ai nn. 19039/2796, a favore di \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto amministrativo.

Importo ipoteca: 160.104,66

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/12/2022 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede a Roma ai nn. 1634/6222 di repertorio, iscritta il 14/12/2022 a Lucca ai nn. 22795/3388, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto amministrativo.

Importo ipoteca: 251.772,48

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca ai nn. 611 di repertorio, trascritta il 07/03/2023 a Lucca ai nn. 3911/2884, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario

#### 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:	€. 1.101,42
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.911,80
Millesimi condominiali:	13,64

#### Ulteriori avvertenze:

E' presente il Regolamento di Condominio, i millesimi di proprietà generale sono 13,64, quelli di proprietà generale scala 122,71 e quelli di proprietà generale ascensore 136,36, l'attuale amministratore è il Geom. Daniela Moretti con studio in Lucca, S. Anna, via Buonamici n. 281.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Viene evidenziato che l'immobile di cui le unità oggetto della presente sono porzione, è stato edificato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Lucca, oggi E.R.P. Lucca s.r.l., ex D.Lgs 6 settembre 1965 n. 1022 convertito in Legge n. 1179 del 1° novembre 1965, pertanto non vi è diritto di prelazione in favore di E.R.P.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto da Colombini Marino n. Lucca 26.01.1934 e Bianchi Maria Rosa n. Lucca 12.10.1941 (dal 27/05/1999), con atto stipulato il 27/05/1999 a firma di Notaio Fabio Monaco in Lucca ai nn. 19818 di repertorio, trascritto il 01/06/1999 a Lucca ai nn. 8463/5364

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **207/1976** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di due fabbricati per complessivi 70 alloggi., presentata il 03/07/1976 con il n. 465 di protocollo, rilasciata il 09/06/1977 con il n. 207 di protocollo, agibilità del 22/10/1980 con il n. 351/76 U.I. di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **2923/1997** e successive varianti, per lavori di Difformità delle opere realizzate rispetto alla Concessione edilizia n. 207/1977 , presentata il 21/03/1987 con il n. 5897 P.G. di protocollo, rilasciata il 29/01/1997 con il n. 2923 di protocollo, agibilità del 29/01/1997 con il n. 2923 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **415/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straordinaria manutenzione, presentata il 18/03/1995 con il n. 2042 di protocollo, rilasciata il 03/04/1995 con il n. 415 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **901/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straordinaria manutenzione, presentata il 27/04/2004 con il n. 901 di protocollo.  
Conclusa il 14.05.2004.

Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) N. **660/2016**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica di una recinzione pertinente ad un'area a corredo di complesso condominiale ad uso residenziale., presentata il 01/08/2016 con il n. 82895 P.G. - Pratica n. 660 di protocollo.  
Conclusa

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 19 del 15.03.2012, l'immobile ricade in zona Aree residenziali UR. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 106 delle Norme tecniche di attuazione

Piano Operativo adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 103 del 26.10.2021, l'immobile ricade in zona Tessuti degli isolati chiusi delle città pianificata e compatta - B.1.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 31 delle norme tecniche di attuazione

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Precisazioni sulla perizia

Il C.T.U. fa presente di non aver effettuato le seguenti verifiche: - indagini geologiche o geotecniche e sulla eventuale presenza nel terreno di sostanze tossiche o nocive; - indagini sulla presenza di materiali contenenti fibre di amianto (eternit); - verifiche specifiche in ordine al rispetto della normativa anti sismica, acustica, sul contenimento energetico e sugli scarichi in atmosfera; - verifiche specifiche in ordine alla conformità dell'impianto di smaltimento liquami; - misurazione del lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti; - verifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o presentati.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e installazione di un infisso in alluminio e vetro sulla terrazza.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione dell'infisso in alluminio e vetro, con calo a terra caricamento e trasporto a rifiuto.: €250,00
- Onorari professionali per presentazione di pratica edilizia per Attestazione di conformità in sanatoria, completa di tutti gli elaborati richiesti per detta pratica.: €2.500,00
- Sanzione amministrativa per pratica di Attestazione di conformità in sanatoria.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Giorni 180

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo dell'unità immobiliare e redazione di pratica DOCFA e planimetria catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Giorni 10

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LUCCA VIA G.MATTEOTTI 119, FRAZIONE S.ANNA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LUCCA Via G.Matteotti 119, frazione S.Anna, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggior mole denominato "fabbricato B", facente parte di un complesso di due fabbricati.

E' composto da ingresso-soggiorno-cucina con terrazza, disimpegno, tre camere, ripostiglio e bagno. E' corredato da un vano esclusivo ad uso autorimessa posto al piano terreno, lato nord nonché dai corrispondenti e proporzionali diritti di comproprietà condominiale sulle parti condominiali quali il vano scala e ascensore, due porticati, locale macchine ascensore, locali contatori, due piccoli locali ad uso ripostiglio, sulla resede comune (area scoperta del mappale 1635) ai due fabbricati costituenti il complesso residenziale e su tutte le opere ed impianti condominiali ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 6, scala B - Blocco B, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 1635 sub. 106 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 11, consistenza 6 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti n.171, piano: 3, intestato

a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Particella 348 subalterno 50 per variazione identificativi per allineamento mappe del 23.09.2014 Pratica n. LU0089964 in atti dal 23.09.2014 (n.29173.1/2014).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato condominiale di maggior mole denominato "fabbricato B", facente parte di un complesso di due fabbricati. E' composto da ingresso-soggiorno-cucina con terrazza, disimpegno, tre camere, ripostiglio e bagno. E' corredato da un vano esclusivo ad uso autorimessa posto al piano terreno, lato nord e dai corrispondenti e proporzionali diritti di comproprietà condominiale sulle parti condominiali quali il vano scala e ascensore, due porticati, locale macchine ascensore, locali contatori, due piccoli locali ad uso ripostiglio, sulla resede comune (area scoperta del mappale 1635) ai due fabbricati costituenti il complesso residenziale, nonché su tutte le opere ed impianti condominiali ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile.

Gli intonaci sono di tipo civile ed i pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di grès ceramicato, le porte interne in legno tamburato mentre le finestre e la porta finestra sono in legno con vetro "scempio". Il portoncino d'ingresso è "blindato". L'impianto elettrico è del tipo "sfilabile" dotato di quadretto generale da appartamento, l'impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas metano ha termosifoni in alluminio. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidé e box doccia.

Il garage ha porta basculante in metallo verniciato.

Il complesso immobiliare è allacciato alle utenze pubbliche.

L'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione così come l'intero complesso condominiale.

L'appartamento in oggetto non è dotato di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) ma da informazioni assunte, unità immobiliari dello stesso edificio dotate dell'attestato in parola, risultano classificate in classe "F".

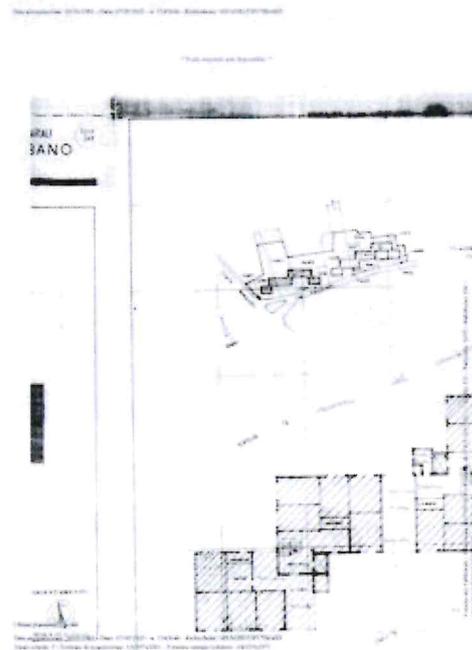
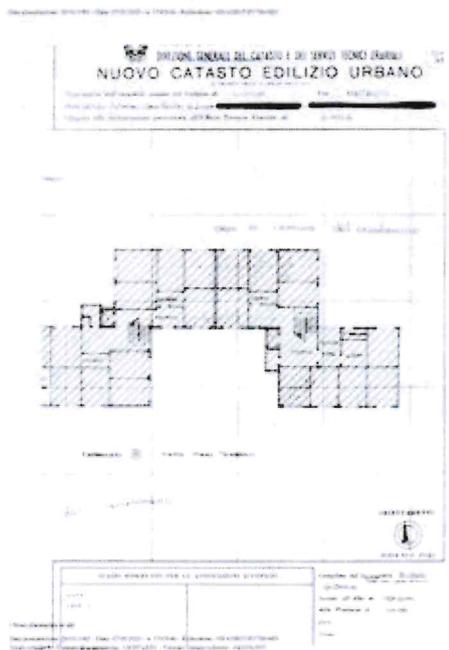


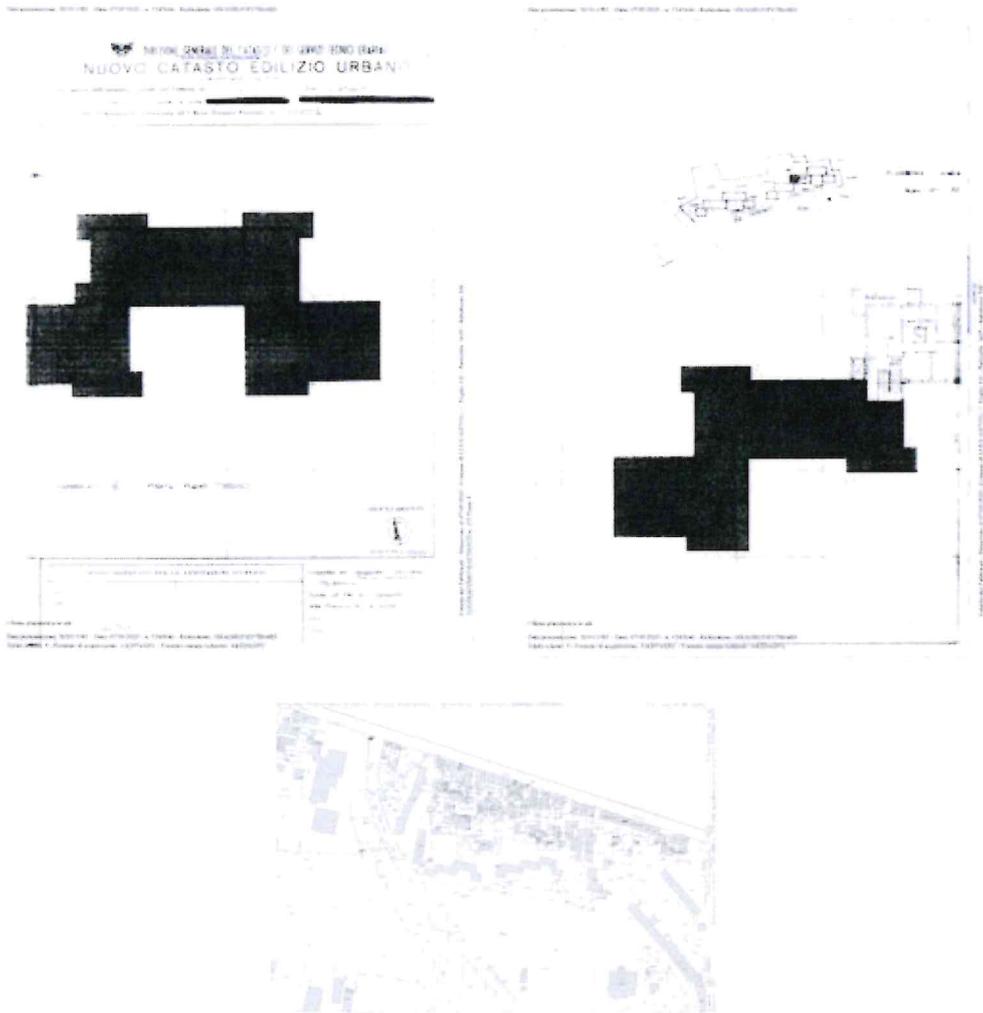
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	119,00	x	100 %	=	119,00
<b>Totale:</b>	<b>119,00</b>				<b>119,00</b>





**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 121 particella 1635 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti n. 75, piano: Terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Particella 348 subalterno 22 per variazione identificativi per allineamento mappe del 23.09.2014 Pratica n. LU0089964 in atti dal 23.09.2014 (n.29145.1/2014).

Coerenze: Confini: beni condominiali da più lati.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box ad uso autorimessa	16,00	x	50 %	=	8,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>8,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO I

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/10/2021

Fonte di informazione: Atto di compravendita Notaio P.Losito repertorio n. 1668

Descrizione: Appartamento con garage

Indirizzo: Lucca, S.Anna, via G.Matteotti n. 75

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.417,32 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	119,00	x	1.450,00	=	<b>172.550,00</b>
Valore superficie accessori:	8,00	x	1.450,00	=	<b>11.600,00</b>
					<b>184.150,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 184.150,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 184.150,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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, agenzie: Lucca, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)

## 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	appartamento	119,00	8,00	184.150,00	184.150,00
				<b>184.150,00 €</b>	<b>184.150,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.250,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 179.900,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 35.980,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 7.911,80**Riduzione per arrotondamento: **€. 8,20****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.000,00**

