



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

317/2021

DEBITORE:



GIUDICE:

G.E. DOTT.SSA OLIVA ANTONIA LIBERA

CUSTODE:

DOTT. ANDREUCCI ALESSANDRO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2022

creata con Tribu Office



TECNICO INCARICATO:

GEOM. MARESCHI ANDREA

CF: MRSNDR61H09E715R

con studio in LUCCA (LU) Via dei Cucchi, 155

telefono: 0583953787

fax: 0583953787

email: andreamareschi1@virgilio.it

PEC: andrea.mareschi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 317/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento a BAGNI DI LUCCA Via Torre 2, frazione Benabbio, della superficie commerciale di **137,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Fabbricato per civile abitazione, ubicato nel Comune di Bagni di Lucca (LU), via della Torre 2, dislocato su quattro livelli di cui uno seminterrato e gli altri 3 fuori terra. Risulta composto al piano seminterrato al quale si accede direttamente dall'esterno, composto da due locali di sgombero, un piccolo ripostiglio e da altro piccolo vano uso ingresso/ripostiglio, mediante una scala in legno è possibile accedere al piano terra, al quale si accede direttamente dalla via della Torre n.2, risulta composto da ingresso, soggiorno, cucina, veranda con ulteriore accesso diretto dall'esterno sul retro del fabbricato e da un piccolo bagno di servizio. Dal piano terra mediante una scala interna si accede al primo piano che risulta composto da disimpegno, un vano adibito a spazio cottura, studio, sala e piccola terrazza. Dal piano primo mediante scala interna si accede al piano secondo composto da disimpegno, camera singola, camera doppia e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è dislocata sui piani S/I-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 139 particella 1122,1120,1124 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Comune di Bagni di Lucca (LU), Via Borghetto n. 2, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] 7. Coerenze: a nord con strada comunale, a est con le particelle 1121 e 1123, a sud con la particella 1253 e a ovest con la particella 1119 salvo se altre che non pregiudicano le particelle 1122,1120,1124 risultano graffate tra loro, la ditta catastale non corrisponde alla proprietà attuale.
- Cronistoria catastale dell'immobile che risulta privo di qualsiasi variazione dall'impianto meccanografico, ad eccezione della variazione del 27/04/1987 in atti dal 01/06/1990 ad inserimento della planimetria (prot. n. 6030/1987) e alla variazione toponomastica del 31/07/2012 pratica n. LU0115743 in atti dal 31/07/2012, variazione di toponomastica (n. 18275.1/2012).

L'intero edificio si sviluppa su 4 livelli di cui uno seminterrato e 3 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.652,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.900,00
Data della valutazione:	09/06/2022



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. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/10/2009 a firma di Notaio Francesco De Stefano di Lucca ai nn. 31283/11590 di repertorio, registrata il 12/10/2009 a Lucca ai nn. 8531/1T, iscritta il 13/10/2009 a Lucca ai nn. 17207/3497, a [REDACTED], contro CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA E LIVORNO SPA P. iva 01460540469, derivante da Contratto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 231088.

Importo capitale: 115544.

Durata ipoteca: 15 anni - 180 mesi.

Il mutuo è stato prorogato nella durata mediante atto notarile pubblico Notaio Costantino Domenico di Lucca in data 16/10/2014 rep. n. 104035/25073. Le parti hanno convenuto che la durata dell'ammortamento sia prorogata sino alla scadenza del 31/03/2029.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/12/2012 a firma di Notaio Francesco De Stefano di Lucca ai nn. 34447/13957 di repertorio, registrata il 14/12/2012 a Lucca ai nn. 8658/1T, iscritta il 17/12/2012 a Lucca ai nn. 17082/2225, a favore di [REDACTED], contro BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA P. iva 03700 430238, derivante da Contratto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 102000,00.

Importo capitale: 50722,39.

Durata ipoteca: 20 anni - mesi 240.

Il mutuo è stato prorogato nella durata mediante atto notarile pubblico Notaio Costantino Domenico di Lucca in data 16/10/2014 rep. n. 104036/25074. Le parti hanno convenuto che la durata dell'ammortamento sia prorogata sino alla scadenza del 30/06/2037.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 11/11/2021 a firma di UNEP - Tribunale Ordinario di Lucca - Verbale di Pignoramento Immobili - C.F. 80005990462 ai nn. 3944 di repertorio, trascritta il 30/11/2021 a Lucca ai nn. 21448/15679, a favore di AURELIA SPV SRL Sede in Roma (RM) c.f. 15502861006, contro [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobile.

Verbale di pignoramento per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aggiornamento della ditta catastale (normativa di riferimento: vigente)

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

Costi di regolarizzazione:

- Procedimento di aggiornamento catastale attraverso voltura catastale a rettifica: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impianto elettrico.

Sono state rilevate le seguenti difformità: adeguamento dell'impianto elettrico e assenza della Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte (normativa di riferimento: Art. 6 d. lgs. 192/2005 come modificato dal D.L.gs. 311/2007 e integrazioni)

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

Costi di regolarizzazione:

- adeguamento dell'impianto elettrico: €.2.800,00
- Certificazione di conformità dell'impianto a regola d'arte: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impianto termico.

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza delle valvole termostatiche e dichiarazione di conformità dell'impianto termico alla regola d'arte (normativa di riferimento: D.M. 22 gennaio 2008, n. 37. Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11 - quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005)

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

Costi di regolarizzazione:



- Installazione valvole termostatiche: €.500,00
- Certificazione di conformità dell'impianto a regola d'arte: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

BENI IN BAGNI DI LUCCA VIA TORRE 2, FRAZIONE BENABBIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BAGNI DI LUCCA Via Torre 2, frazione Benabbio, della superficie commerciale di 137,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Fabbricato per civile abitazione, ubicato nel Comune di Bagni di Lucca (LU), via della Torre 2, dislocato su quattro livelli di cui uno seminterrato e gli altri 3 fuori terra. Risulta composto al piano seminterrato al quale si accede direttamente dall'esterno, composto da due locali di sgombero, un piccolo ripostiglio e da altro piccolo vano uso ingrasso/ripostiglio, mediante una scala in legno è possibile accedere al piano terra, al quale si accede direttamente dalla via della Torre n.2, risulta composto da ingresso, soggiorno, cucina, veranda con ulteriore accesso diretto dall'esterno sul retro del fabbricato e da un piccolo bagno di servizio. Dal piano terra mediante una scala interna si accede al primo piano che risulta composto da disimpegno, un vano adibito a spazio cottura, studio, sala e piccola terrazza. Dal piano primo mediante scala interna si accede al piano secondo composto da disimpegno, camera singola, camera doppia e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è dislocata sui piani S/I-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 139 particella 1122,1120,1124 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Comune di Bagni di Lucca (LU), Via Borghetto n. 2, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] nato a Bagni di Lucca (LU) il [REDACTED] sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. Coerenze: a nord con strada comunale, a est con le particelle 1121 e 1123, a sud con la particella 1253 e a ovest con la particella 1119 salvo se altre che non pregiudicano le particelle 1122,1120,1124 risultano graffate tra loro, la ditta catastale non corrisponde alla proprietà attuale.
- Cronistoria catastale dell'immobile che risulta privo di qualsiasi variazione dall'impianto meccanografico, ad eccezione della variazione del 27/04/1987 in atti dal 01/06/1990 ad inserimento della planimetria (prot. n. 6030/1987) e alla variazione toponomastica del 31/07/2012 pratica n. LU0115743 in atti dal 31/07/2012, variazione di toponomastica (n. 18275.1/2012).

L'intero edificio si sviluppa su 4 livelli di cui uno seminterrato e 3 piani fuori terra.





Ingresso principale



Soggiorno al piano terra

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 Bagni di Lucca - Borgo a Mozzano - Castelnuovo di Garfagnana - Lucca). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono insufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Adsl. le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lucca, Pietrasanta, Camaione, Forte dei Marmi.



SERVIZI

negozi al dettaglio	★★★★★☆☆☆☆
parco giochi	★★★★★☆☆☆☆
spazi verde	★★★★★☆☆☆☆
verde attrezzato	★★★★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	★★★★★☆☆☆☆
------------------------	-----------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Fabbricato per civile abitazione, ubicato nel Comune di Bagni di Lucca (LU), frazione di Benabbio, via della Torre 2, dislocato su quattro livelli di cui uno seminterrato e gli altri 3 fuori terra. Risulta composto al piano seminterrato al quale si accede direttamente dall'esterno (foto 3, 4), da due locali di sgombero (foto 6), un piccolo ripostiglio (foto 5) e da altro piccolo vano uso ingresso/ripostiglio. Mediante una scala interna in legno (foto 7) è possibile accedere al piano terra, al quale si accede direttamente dalla via della Torre 2 (foto 1), risulta composto da ingresso (foto 8), soggiorno (foto 9), cucina (foto 10), veranda (foto 11) con ulteriore accesso diretto dall'esterno nel retro del fabbricato (foto 3) e da un piccolo bagno di servizio (foto 12). Dal piano terra mediante scala interna (foto 8) si accede al primo piano che risulta composto da disimpegno (foto 13), vano adibito a spazio cottura (foto 15), studio (foto 14), sala (foto 16) e piccola terrazza (foto 17). Dal piano primo mediante scala interna (foto 13) si accede al piano secondo composto da disimpegno (foto 18), camera singola, camera doppia (foto 19, 20) e bagno (foto 21).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano seminterrato	41,54	x	35 %	=	14,54
Piano terra - abitazione	41,77	x	100 %	=	41,77
Piano terra - veranda	3,74	x	60 %	=	2,24



Piano primo - abitazione	38,01	x	100 %	=	38,01
Piano primo - terrazza	3,83	x	35 %	=	1,34
Piano secondo - abitazione	39,10	x	100 %	=	39,10
Totale:	167,99				137,00



Piante del fabbricato

VALUTAZIONE:DEFINIZIONI

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARECOMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/05/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Codice di zona: E5 - Microzona catastale n.3 - Destinazione Residenziale - Tipologia Abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Provincia di Lucca - Comune Bagni di Lucca - Fascia/zona: suburbana/Benabbio

Superfici principali e secondarie: I

Superfici accessorie:

Prezzo: 750,00 pari a 750,00 Euro/mq

Valore Ctu: 750,00 pari a: 750,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 137,00 x 750,00 = **102.752,62**

RILPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 102.752,62

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 102.752,62

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2021 - Semestre 2

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	137,00	0,00	102.752,62	102.752,62
				102.752,63 €	102.752,63 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.652,62**

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: **€. 19.730,52**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 22,10**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.900,00**

data 09/06/2022

il tecnico incaricato
GEOM. MARESCHI ANDREA

