



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 83/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Giacomo Lucente

CUSTODE:

IVG Lucca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Bernardino De Maria**

CF:DMRBNR60M27E202B

con studio in LUCCA (LU) CORSO GARIBALDI 67

telefono: 0583490452

email: berdem@inwind.it

PEC: bernardino.demaria@geopec.it

**In sostituzione della precedente relazione  
per riunione con la procedura 162/2024**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2023

## LOTTO 1

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

**A**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* In Comune di Villa Basilica, Località Colognora Via della Margine n°1/A, piena proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti beni immobili:

Fabbricato per civile abitazione, elevato a due piani fuori terra ed un piano seminterrato, con resede esclusiva, area adiacente e terreno confinante.

Detto immobile si compone al piano terra di ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala e terrazza; tramite scala interna si accede al piano primo composto da disimpegno, una camera, un vano accessorio, altro ripostiglio e bagno.

Esternamente si trova inoltre un'altra terrazza che copre in parte il Piano Seminterrato; quest'ultimo, al quale si accede dal retro del fabbricato, si compone di due vani accessori ed un bagno.

Sull'area adiacente suddetta si trovano due box metallici al piano terra e sottostante altro locale ad uso ripostiglio al piano seminterrato, posti in aderenza sul lato Nord del fabbricato.

Il tutto è corredato inoltre da terreno confinante della superficie catastale di mq.400.

#### Identificazione catastale:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Basilica, con la seguente intestazione: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'abitazione con la resede esclusiva è contraddistinta nel Foglio **15** dalla Particella **2**, Categoria A/4 Classe 4 Consistenza Vani 7 Superficie Catastale totale mq. 111 Rendita catastale Euro 202,45.

Al Catasto Terreni del Comune di Villa Basilica, con la medesima intestazione, l'area adiacente è contraddistinta nel Foglio **15** dalla Particella **697** Prato di Classe 2 Superficie mq. 70 Reddito Dominicale Euro 0,05 Reddito Agrario Euro 0,06.

I manufatti sovrastanti detta area non hanno rappresentazione catastale.

Al Catasto Terreni del Comune di Villa Basilica, con la seguente intestazione: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Il terreno a corredo confinante è contraddistinto nel Foglio **15** dalla Particella **1** Prato di Classe 2 Superficie mq. 260 Reddito Dominicale Euro 0,20 Reddito Agrario Euro 0,21 e dalla Particella **185** Bosco Ceduo di Classe 2 Superficie mq. 140 Reddito Dominicale Euro 0,04 Reddito Agrario Euro 0,04. Il tutto della superficie catastale complessiva di mq. 400.

#### Confini:

Confinano nel complesso: Via della Margine e Particelle 3-14-186-187.

Il tutto salvo se altri e più esatti confini.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                         |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                   | <b>92,60 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                          | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:      | <b>€. 43.522,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si | <b>€. 34.800,00</b>        |



trova:

Data di conclusione della relazione:

30/09/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai debitori.

### 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** iscritta a Lucca il **18/06/2014** al n°985 del Registro Particolare \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Importo Ipoteca: €300.000,00.

Importo capitale: €150.000,00.

Titolo: Atto di mutuo del Notaio Luisa Trombetta del 17/06/2014 Repertorio 110.

Gravante sull'intera proprietà dei seguenti beni immobili:

- Catasto Fabbricati del Comune di Villa Basilica Foglio 15 dalla Particella 2;
- Catasto Terreni del Comune di Villa Basilica Foglio 15 Particella 697.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento**, trascritto a Lucca il **20/04/2023** al n°5134 del Registro Particolare, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Titolo: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Lucca del 28/03/2023 Repertorio 1320.

Gravante sull'intera proprietà dei seguenti beni immobili:

- Catasto Fabbricati del Comune di Villa Basilica Foglio 15 dalla Particella 2;
- Catasto Terreni del Comune di Villa Basilica Foglio 15 Particella 697.

**Pignoramento**, trascritto a Lucca il **24/10/2024** al n°13461 del Registro Particolare, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Titolo: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Lucca del 11/09/2024 Repertorio 3971.

Gravante sull'intera proprietà dei seguenti beni immobili:

- Catasto Terreni del Comune di Villa Basilica Foglio 15 Particella 1 e Particella 185.

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 |

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

- Per la Particella 2 del Foglio 15 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del Catasto Fabbricati e Particella 697 del Foglio 15 del Catasto Terreni: Atto di compravendita del Notaio Carlo Bellandi del 22/10/1983 Repertorio 40961 Registrato a Pescia il 03/11/1983 al n°3110 Trascritto a Pescia in data 07/11/1983 al n°2558 del Registro Particolare ed a Lucca in data 10/11/1983 al n°9232 del Registro Particolare.

- Per le Particelle 1 e 185 del Foglio 15 del Catasto Terreni: Atto di compravendita con sottoscrizione autenticata del Notaio Raffaele Lenzi del 27/07/1995 Repertorio 18521 Trascritto a Lucca il 11/08/1995 al n°7748 del Registro Particolare.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- Per la Particella 2 del Foglio 15 del Catasto Fabbricati e Particella 697 del Foglio 15 del Catasto Terreni (fino al 22/10/1983):

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

- Per le Particelle 1 e 185 del Foglio 15 del Catasto Terreni (fino al 27/07/1995):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Presso l'Archivio del Comune di Villa Basilica sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n°246 del 28/07/1982 (pratica n°2215) per la ristrutturazione di un edificio civile.

- Concessione Edilizia n°380 del 08/09/1984 (pratica n°2475/1984) Variante alla precedente C.E. n°246/1982.

- Concessione Edilizia n°74 del 03/12/1996 (pratica n°120/96) per modifiche interne e prospettiche a fabbricato di civile abitazione.

A seguito della predetta Concessione Edilizia risulta rilasciato il Permesso di Abitabilità n°118 in data 07/08/1998.

- Autorizzazione Edilizia n°3/02 del 17/01/2002 (pratica n°92/01) per realizzazione di tettoia a sbalzo

e terrazza a corredo fabbricato di abitazione.

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 31/03/2004 Protocollo n°1862 (pratica n°25/04) per realizzazione di scala esterna ed ampliamento terrazzo.
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 18/10/2007 Protocollo n°7569 (pratica n°93/07) per realizzazione di un muro di contenimento e pavimentazione esterna.
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 04/04/2009 Protocollo n°2505 (pratica n°15/09) per mancata realizzazione di modifiche interne ed esterne al fabbricato.
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 29/05/2010 Protocollo n°3900 (pratica n°39/10) per manutenzione straordinaria al fabbricato. Nella pratica è presente la comunicazione di fine lavori con certificato di conformità presentata in data 21/12/2012 protocollo n°7033.
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 27/05/2011 Protocollo n°3292 (pratica n°20/11) per realizzazione di recinzione e cancello pedonale.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Villa Basilica:

La Particella 2 ricade in "Insediamenti a prevalente carattere residenziale U.T.O.E. n. 4 Nuclei e centri storici (art. 60 N.T.A.)."

La Particella 697 ricade in "Insediamenti a prevalente carattere residenziale U.T.O.E. n. 4 parte in Nuclei e centri storici (art. 60 N.T.A.) e parte in Tessuto consolidato saturo (art. 63.1 N.T.A.)."

La Particella 1 ricade in "Verde di Rispetto (art. 73 N.T.A.)."

La Particella 185 ricade parte in "Verde di Rispetto (art. 73 N.T.A.)" e parte in "Boschi a prevalenza di Robinia Pseudoacacia (art. 38.1 N.T.A.)."

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Il fabbricato originario è di remota costruzione (antecedente all'anno 1942) come risulta dall'accertamento effettuato ai fini del classamento dall'Ufficio Tecnico Erariale in data 22/12/1942; nella scheda (Partita 11) non è presente la planimetria, la destinazione assegnata all'epoca era quella di stalla con fienile (Categoria C/6).

Medesima destinazione si rileva nel titolo mediante il quale il fabbricato è pervenuto al dante causa degli esecutati ovvero Decreto di riconoscimento di proprietà del Pretore di Lucca del 15/12/1971 registrato a Lucca il 17/12/1971 al n°2789 Volume 132 ed ivi trascritto in data 29/05/1972 al n°3444 del Registro Particolare.

Per quanto riguarda le pratiche edilizie, il primo titolo rintracciato è la Concessione Edilizia n°246 del 1982, seguita dalla Variante n° 380 del 1984. Con i titoli suddetti l'immobile, già considerato come abitazione nello stato preesistente (non risulta pertanto alcun cambio di destinazione d'uso), è stato oggetto di ristrutturazione che hanno comportato un aumento dell'altezza ed un primo ampliamento sul lato sud.

A seguito della successiva Concessione Edilizia n°74 dell'anno 1996 sono state eseguite altre modifiche interne e di prospetto all'abitazione e conseguita l'abitabilità in data 07/08/1998.

Successivamente risulta rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n°3 dell'anno 2002 per la realizzazione di una tettoia a sbalzo ed una terrazza esterna sul lato Sud del fabbricato.

Esaminando gli elaborati grafici presenti in tale autorizzazione si rileva nello stato attuale un ampliamento del piano seminterrato (su parte del quale è stata realizzata la predetta terrazza) che non è riportato nella precedente Concessione Edilizia n°74 dell'anno 1996 e per il quale non sono stati reperiti titoli autorizzativi.

Con successive D.I.A. dell'anno 2004 Protocollo n°1862 e dell'anno 2009 Protocollo n°2505) sono state eseguite nel seminterrato delle tamponature esterne indicando come destinazioni taverna (per il vano in origine destinato a cantina e studio (per il vano adiacente eseguito in parte ampliamento).

Con ulteriore D.I.A. dell'anno 2010 Protocollo n°3900 sono stati collegati mediante porta interna i due vani suddetti e realizzato un bagno nel vano con destinazione taverna con il relativo sistema di smaltimento, per il quale non è stata rintracciata l'autorizzazione allo scarico.

Non sono stati reperiti titoli autorizzativi riguardanti i box metallici ed il sottostante ripostiglio esterno al piano seminterrato.

Sono state inoltre rilevate difformità prospettiche riguardo il fabbricato e la recinzione e difformità interne con altezze minime fuori tolleranza al piano primo (nella Variante n°380 dell'anno 1984 indicati metri 2.70, nella planimetria catastale indicati metri 2.65, rilevati sul posto da metri 2.61 a metri 2.65).

Ai fini della regolarizzazione, sulla base della documentazione che si è potuto reperire e dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Basilica si precisa quanto segue:

La parte in ampliamento del piano seminterrato con sovrastante terrazza di copertura sul lato Sud, i box metallici ed il sottostante ripostiglio esterno, per quanto rappresentati in alcuni titoli abilitativi/autorizzativi (ma privi di un proprio titolo originario) dovranno essere rimossi; da rimuovere inoltre la precaria tamponatura della terrazza posta sul lato Ovest, una tettoia in materiale plastico sovrastante la terrazza esterna lato Sud ed una tettoia in legno e lamiera situata sull'adiacente terreno.

Per gli altri interventi invece dovrebbe essere possibile procedere mediante pratica di sanatoria con sanzione che sarà determinata dal Comune, oltre eventuali oneri concessori ed opere di adeguamento. Si precisa comunque che gli esiti dei suddetti procedimenti potrebbero differenziarsi da come indicato in quanto subordinati a valutazioni tecnico-discrezionali compiute dagli uffici preposti in fase di istruttoria e comunque in conseguenza alla effettiva predisposizione e presentazione delle pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Nella planimetria catastale in atti presentata in data 17/07/1997 per Denuncia di Variazione della destinazione n°B01429.1/1997, non risultano rappresentati gli interventi realizzati successivamente, ovvero la terrazza esterna al piano terra, l'ampliamento e l'inserimento del bagno al piano seminterrato. Non risulta inoltre introdotto il tipo mappale allegato alla predetta Denuncia di Variazione.

I manufatti esterni (box metallici, sottostante ripostiglio e tettoie, per i quali non si sono reperiti atti autorizzativi) non hanno rappresentazione catastale.

In relazione alle procedure edilizie che saranno intraprese si dovrà presentare una nuova Denuncia di Variazione (pratica Docfa) per l'aggiornamento planimetrico dell'unità e un nuovo Tipo Mappale (pratica Pregeo), previo inserimento di quello già in atti, per l'aggiornamento della cartografia.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedasi quanto riportato in merito alla conformità edilizia.

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

BENI IN VILLA BASILICA VIA DELLA MARGINE 1/A, FRAZIONE COLOGNORA  
DI CUI AL PUNTO A

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* In Comune di Villa Basilica, Località Colognora Via della Margine n°1/A, piena proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti beni immobili:

Fabbricato per civile abitazione, elevato a due piani fuori terra ed un piano seminterrato, con resede esclusiva, area adiacente e terreno confinante.

Detto immobile si compone al piano terra di ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala e terrazza; tramite scala interna si accede al piano primo composto da disimpegno, una camera, un vano

ASTE  
GIUDIZIARIE®

accessorio, altro ripostiglio e bagno.

Esternamente si trova inoltre un'altra terrazza che copre in parte il Piano Seminterrato; quest'ultimo, al quale si accede dal retro del fabbricato, si compone di due vani accessori ed un bagno.

Sull'area adiacente suddetta si trovano due box metallici al piano terra e sottostante altro locale ad uso ripostiglio al piano seminterrato, posti in aderenza sul lato Nord del fabbricato.

Il tutto è corredato inoltre da terreno confinante della superficie catastale di mq.400.

Identificazione catastale:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Basilica, con la seguente intestazione: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'abitazione con la resede esclusiva è contraddistinta nel Foglio 15 dalla Particella 2, Categoria A/4 Classe 4 Consistenza Vani 7 Superficie Catastale totale mq. 111 Rendita catastale Euro 202,45.

Al Catasto Terreni del Comune di Villa Basilica, con la medesima intestazione, l'area adiacente è contraddistinta nel Foglio 15 dalla Particella 697 Prato di Classe 2 Superficie mq. 70 Reddito Dominicale Euro 0,05 Reddito Agrario Euro 0,06.

I manufatti sovrastanti detta area non hanno rappresentazione catastale.

Al Catasto Terreni del Comune di Villa Basilica, con la seguente intestazione: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Il terreno a corredo confinante è contraddistinto nel Foglio 15 dalla Particella 1 Prato di Classe 2 Superficie mq. 260 Reddito Dominicale Euro 0,20 Reddito Agrario Euro 0,21 e dalla Particella 185 Bosco Ceduo di Classe 2 Superficie mq. 140 Reddito Dominicale Euro 0,04 Reddito Agrario Euro 0,04. Il tutto della superficie catastale complessiva di mq. 400.

Confini:

Confinano nel complesso: Via della Margine e Particelle 3-14-186-187.

Il tutto salvo se altri e più esatti confini.



Aerofoto (Google Earth)



Lato Nord-Est



Lato Est



Lato Nord

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Lato Nord*



*Lato Sud*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Lato Ovest*

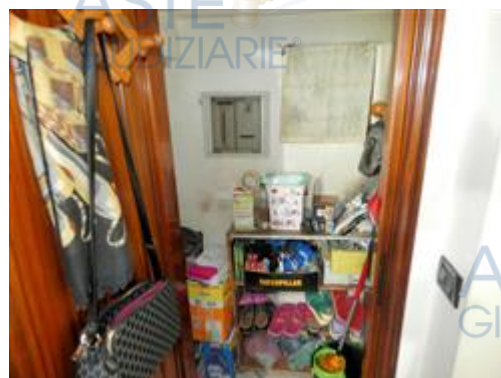


*Interno Piano Terra*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Interno Piano Terra*



*Interno Piano Terra*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Scala interna tra Piano Terra e Primo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Interno Piano Primo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Il fabbricato si trova nella Frazione di Colognora, situata a circa 500 metri di altitudine, distante circa 8 km dal centro abitato di Villa Basilica. L'immobile, posto al margine Nord della Frazione, lungo la via pubblica, si sviluppa su tre livelli (uno dei quali parzialmente interrato). All'abitazione disposta, ai piani terra e primo si accede dal lato Sud, dalla resede esclusiva (della stessa Particella 2 del Catasto Fabbricati), mentre ai sottostanti due vani accessori con bagno, posti al piano seminterrato, si accede dal retro mediante area contraddistinta al Catasto Terreni dalla Particella 697.

Come risulta dagli atti autorizzativi l'immobile è stato sottoposto, nella prima metà degli anni ottanta, ad interventi di ristrutturazione ed ampliamento, ulteriori interventi sono stati eseguiti al fabbricato ed alle parti accessorie dalla metà degli anni novanta fino all'anno 2012.

Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura mista, quelle orizzontali e di copertura in laterizio, le facciate esterne sono intonacate.

I vani dell'abitazione hanno sviluppo regolare con altezze interne leggermente diverse tra loro; al piano terra metri 2.49 - 2.52; al piano primo metri 2.61 - 2.65; al piano seminterrato metri 2.56 - 2.65. L'unità è dotata di finiture interne ed impianti che risalgono presumibilmente all'epoca di ristrutturazione del fabbricato con pavimentazione in ceramica, infissi interni ed esterni in legno; è allacciata alla rete elettrica ed idrica, dotata di impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia a gasolio situata nel locale esterno al piano seminterrato, sottostante i box metallici.

L'immobile internamente, in rapporto alla sua vetustà, si trova in normale stato di manutenzione sono presenti tuttavia tracce di umidità al piano seminterrato.

Per quanto riguarda le aree esterne, parte della superficie pavimentata posta sul retro dell'immobile ricade sulla Particella 1.

Sulla suddetta Particella 1 e sulla Particella 185, che individuano il terreno confinante, si trovano inoltre il sistema di smaltimento del bagno realizzato al piano seminterrato (in seguito alla D.I.A. del 2010), il serbatoio del gasolio che alimenta la caldaia, nonché una tettoia in legno e lamiera.

Il terreno suddetto, che si estende prevalentemente sul lato ovest, situato ad un livello inferiore rispetto alla sede stradale, è accessibile mediante scale sul retro. E' caratterizzato da terrazzamenti ed è ricoperto in gran parte da vegetazione boschiva spontanea.

In merito allo stato di manutenzione, si segnala la presenza di cedimenti del citato terreno nella parte ovest, con lesioni ad un muro di contenimento ed avvallamenti visibili lungo il margine della strada. Sempre in relazione alle aree esterne, si precisa che l'accesso al retro dell'immobile avviene tramite un cancello posto sul lato nord, anch'esso in parte ricadente sulla già citata Particella 1.

Sono inoltre presenti altre scale esterne, collocate sul lato sud del fabbricato, in adiacenza alla terrazza, che insistono invece su un terreno (Particella 3) di altra proprietà.

Si fa presente che la resede esclusiva (Particella 2), l'area adiacente (Particella 697) e il suddetto terreno (Particelle 1 e 185) risultano in parte occupati anche dalla Via pubblica.

Si precisa infine che l'abitazione è sprovvista di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Interno Piano Primo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

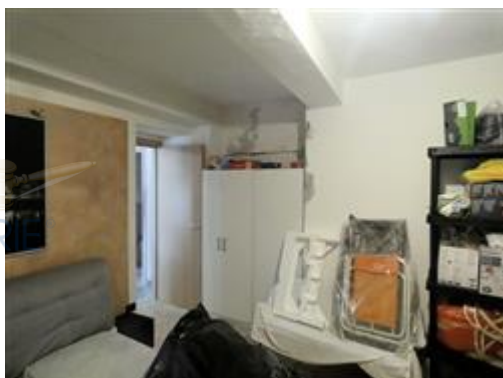
Interno Piano Primo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Interno Piano Seminterrato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Interno Piano Seminterrato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Interno Piano Seminterrato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Interno Piano Seminterrato

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN)* - Codice delle Valutazioni ImmobiliariCriterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                         | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|-------------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Abitazione (Piano Terra e Primo)    | 66,00       | x | 100 %  | = | 66,00       |
| Vani accessori (Piano Seminterrato) | 31,00       | x | 50 %   | = | 15,50       |
| Terrazza (Lato Ovest)               | 5,00        | x | 20 %   | = | 1,00        |

tecnico incaricato: Geom. Bernardino De Maria

Pagina 10 di 13

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

|                                                                                                                |               |   |     |   |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---|-----|---|--------------|
| Aree esterne (porzioni scoperte delle Particelle 2 e 697 ed aree dove insistono le opere che andranno rimosse) | 105,00        | x | 2 % | = | 2,10         |
| Terreno - Particelle 1 e 185 (superficie catastale)                                                            | 400,00        | x | 2 % | = | 8,00         |
| <b>Totale:</b>                                                                                                 | <b>607,00</b> |   |     |   | <b>92,60</b> |



Area esterna - Lato Ovest



Area esterna - Lato Ovest



Terreno - Lato Ovest



Terreno - Lato Ovest



Terreno - Lato Ovest



Terreno - Lato Nord

**VALUTAZIONE:**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore dei beni in oggetto il sottoscritto ha preliminarmente analizzato le varie caratteristiche quali la consistenza, l'ubicazione, lo stato di conservazione e la situazione urbanistica.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,60 x 470,00 = 43.522,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 43.522,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 43.522,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per comparazione con altre unità similari e sulla base delle indicazioni fornite dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI).

### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  |             | 92,60       | 0,00            | 43.522,00          | 43.522,00          |
|    |             |             |                 | <b>43.522,00 €</b> | <b>43.522,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 43.522,00

### 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: € 8.704,40

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

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

Arrotondamento del valore finale: € 17,60

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 34.800,00



data 30/09/2025



il tecnico incaricato  
Geom. Bernardino De Maria

