



# TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 20/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

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

GIUDICE:

SGRIGUOLI CARLO MARCO

CUSTODE:

PALUSCI KATIA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Mario Castelli**

CF:CSTMRA51C18I181I

con studio in SANTA CROCE DI MAGLIANO (CB) Via Cupello 59

telefono: 3319784302

email: [studio.ing.castelli@gmail.com](mailto:studio.ing.castelli@gmail.com)

PEC: [mario.castelli@ingpec.eu](mailto:mario.castelli@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MONTENERO DI BISACCIA VIA FRENTANA 45, frazione SEMICENTRO, quartiere RESIDENZIALE , della superficie commerciale di **146,27** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Risposte ai quesiti del Giudice inseriti nell'Ordinanza 15.05.2023 :

1 ) si è proceduto all'esatta individuazione dei beni pignorati appartamento e box auto la regolarità della trascrizione rispetto ai titoli di proprietà;

2)sono stati indicati i titoli di proprietà dell'immobile pignorato(10.03.2023) appartamento e box auto ;

3)I dati catastali non sono variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento (10.03.2023);

4)si è provveduto alla correzione della planimetria con una "variazione per diversa distribuzione degli spazi interni";

5)l'immobile pignorato appartiene ad una palazzina realizzata con Licenze Edilizie e si è riscontrato solo una diversa distribuzione degli spazi interni abuso sanato con una SCIA del 29.09.2023 e rilasciata il 25.10.2023;

6)si è riscontrato solo una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto originario - abuso sanato con una SCIA del 29.09.2023 e rilasciata dal Comune di Montenero di Bisaccia il 25.10.2023 prot n.13246;

7) i beni pignorati non sono gravati da censo,livello o uso civico;

8)l'importo delle spese fisse di gestione riferite dal Capo Condomino sono di € 500,00all'anno e non risultano debiti negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia verso il Condominio . L'immobile appartiene al condominio "Bellavista";

9)la proprietà dell'immobile pignorato è unica e appartiene ad un solo proprietario - [REDACTED] ;

10)dalla visura ipotecaria del 03.10.2023 alla Conservatoria Immobiliare di Campobasso risultano le seguenti formalità :allegato alla presente relazione "Visure ipocatastale 3.10.2023";

11)i beni pignorati sono occupati in qualità di affittuaria -Violeta Rakoia- con contratto di affitto scadente il 31/12/2024 registrato a Termoli Ufficio TRJ SERIE 3T N.50 in data 12.01.2017 CODICE CONTRATTO TRJ17T000050000CC. MENTRE IL BOX è UTILIZZATO SEMPRE DALLA SIG.RA VIOLETA RAKOIA SENZA ALCUN CONTRATTO DI AFFITTO-;

12)con contratto di affitto scadente il 31/12/2024 registrato a Termoli TRJ SERIE 3T N.50 in data 12.01.2017 ANTECEDENTE ALAL DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO ,CODICE CONTRATTO TRJ17T000050000CC. MENTRE IL BOX è UTILIZZATO SEMPRE DALLA SIG.RA VIOLETA RAKOIA SENZA ALCUN CONTRATTO DI AFFITTO;

13)LA VENDITA IN UNICO LOTTO COMPREDENTE L'APPARTAMENTO " CORPO A" E IL BOX "CORPO B". L'IMMOBILE PIGNORATO NON NECESSITA DI FRAZIONAMENTO E LA DESCRIZIONE DETTAGLIATA COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI ,SANATORIE E VARIAZIONI CATASTALI E' RIPORTATA DI SEGUITO;

14)E' STATA REDATTA PER CIASCUN CORPO A E CORPO B LA RELAZIONE

DESCRITTIVA COMPRENDENTE TUTTE LE RISPOSTE LE RICHIESTE DAL PUNTO 14 ;

15)SONO STATI REALIZZATI RILIEVI FOTOGRAFICI DELL'INTERNO E DELL'ESTERNO DEL BENE PIGNORATO;

16)SONO STATE FATTE LE NOTIFICHE AI CREDITORI ISCRITTI "FALLIMENTO [REDACTED]";

17)E' STATA PREDISPOSTA LA SCHEDA CONTENETE IN MODO SINTETICO I DATI NECESSARI PER L'ORDINANZA DI VENDITA...E GLI ABUSI EDILIZI SONO STATI SANATI E PROVVEDUTO ALLA NUOVA VARIAZIONE CATASTALE;

18)SONO STATE ALLEGATE OLTRE 2 FOTO ,LA PLANIMETRIA DEL CORPO A e B ,LA COPIA DELL'ORDINANZA ,LE SPESE PER LA SANATORIA E ACCATASTAMENTO,DIRITTI DI SEGRETERIA E DI VIAGGIO;

19)SI PROVVEDE ALLA COMUNICAZIONE A TUTTE LE PARTI NEI TERMINI DEL 30.11.2023 E SI DA ATTO AL G.E. DOTTORE CARLO MARCO SGRIGNUOLI;

20)SI PROVVEDE A DEPOSITARE ENTRO I TERMINI CON MODALITA' TELEMATICA LA RELAZIONE,CON RELATIVI ALLEGATI,CON UNA COPIA CON MASCHERAMENTO DEI DATI SENSIBILI;

21)SONO STATE RICHIESTE E ACCORDATE LE PROROGHE PER MOTIVI INDEROGABILI DOVUTE ALLA RICHIESTA E CONSEGUENTE APPROVAZIONE DI SANATORIA -SCIA-AL COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA E SUCCESSIVA VARIAZIONE CATASTALE DEL CORPO A;

22)E' STATO ACQUISITO L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DAL ROGITO NOTORILE NOTAIO ALESSANDRA MOSCHETTA N. 2.072 Repertorio N. 1.510 Raccolta;

23)L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO (10.03.2023) NON E' STATO REALIZZATO IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA ED AGEVOLATA AI FINI DELL'ART.1 co 376-379 della L.178/2020.

Inoltre è stato allegato un documento per verificare il rispetto dei termini concessi con l'indicazione a) della data del giuramento;b)la data dell'inizio delle operazioni peritali;c) i giorni concessi per l'espletamento dell'incarico ;d) e delle proroghe richieste e accordate.

Nelle fasi di sopralluogo **del 06.06.2023 e dell'otto agosto del 2023** sono stati rilevati ,lo stato dell'immobile nel suo insieme a partire dalla presenza di una comoda e luminosa scalinata a due rampe ,presenza dell'ascensore funzionante,parete dell'atrio della scala C riservata al recatipo della posta e lo spazio sotto la rampa della scalinata per la sistemazione dei contatori Enel .E' stata accertata la salubrità delle pareti dei vari vani, dei pavimenti, degli infissi interni ed esteni e la funzionalità degli impianti, idrico, fognario, termico ed elettrico. E' stata riscontrata la presenza di ampi spazi condominiali comodi per gli accessi pedonali e carrabili coincidenti con Via Frentana e Viale Europa. Verificata inoltre viabilità esterna all'intera palazzina ottima, e vicinanza a tutti i servizi presenti nel Comune di Montenero di Bisaccia , negozi, scuole, mercati, farmacie e parcheggi comunali. Sono state scattate numerose foto che si riportano nella presente relazione. Sono state richieste, documentazioni Urbanistiche al fine di accertare la regolarità della costruzione al Comune di Montenero di Bisaccia e in data 19.06 2026 sono state consegnate personalmente le relazioni comprensive delle licenze , condono Edilizio ,il nulla Aosta con le tavola grafiche e l'abitabilità. In data 03.10.2023 è stata integrata la visura ipocatastale per i beni immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare "Ispezione Ipotecaria" aggiornata dal 02/02/1987 al 02/10/2023 che è allegata alla presente relazione.

La Palazzina del "Condominio Bellavista" di cui fa parte **l'appartamento e il box singolo avente una quota di 71,98 millesimi** è costituita da tre corpi di fabbrica con ingressi indipendenti serviti da tre scalinate A,B, e C e non è stata realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ai fini dell'applicazione dell'art.1 co 376-379 della L 178/2000

L'immobile ricade in Via Frentana,45 scala C e ha la natura di civile abitazione. Si trova al IV° piano del Condominio Bellavista con accesso dalla scala C ed è individuato al Catasto al Foglio n. 55 mappale 735 sub 66 Categoria A/2, Classe 3, consistenza 6.5 vani con rendita catastale di €

570,68 e superficie catastale di 140mq .La palazzina servita dalla scala C presenta due appartamenti per piano è stata costruita con regolari Licenze Edilizie con inizio lavori il 1972 e completata il 1975 comprende 5 piani oltre il piano sottotetto dal lato della scala C .(allegati)

La struttura Portante dell'intera Palazzina è formata a gabbia in c.a. con plinti portati ognuno con pali trivellati del diametro di 35cm risultante dalla relazione di calcolo del 28.02.1972 allegata alle Licenze Edilizie n. 2/9 del 1972 e variante n.21 del 1973-Allegata relazione di calcolo-.La muratura perimetrale esterna è in laterizi a cassa vuota intonacata con malta di cemento , la copertura dell'intera palazzina è realizzata con falde contrapposte ed avente lo stesso colmo .

Al piano sottotetto della scala C sono state realizzate delle abitazioni regolarmente autorizzate attraverso un **condono edilizio** che ha riguardato anche la modifica di prospetto dell'intera palazzina.Il Condono Edilizio è stato richiesto in data 29.03.1986 dal costruttore Calgione Luigi Vittorio e rilasciato dal Comune di Montenero di Bisaccia (CB) il16.10.2007.

L'intera Palazzina è provvista del "**Permesso di Abitabilità rilasciato dal Comune di Montenero di Bisaccia il 28.11.1975**".

Gli ingressi alle tre scale della palazzina, facenti parte del Condominio Bellavista, avvengono attraverso un ampio androne pavimentato, al quale si accede direttamente da Via Frentana, carrabile solo per carico/scarico e delimitato lungo la Via Frentana di un'ampia tettoia condominiale .

La Palazzina si trova tra Via Frentana e Viale Europa, due strade di notevole larghezza e importanza per accedere ai servizi del Comune e per collegarsi ai paesi limitrofi. Inoltre lungo la Via Frentana è autorizzato un parcheggio pubblico

Dal portone principale vetrato in alluminio situato di poco al di sopra del pavimento dell'androne si entra nella scala C si salgono otto rampe di scala per raggiungere l'appartamento al IV° piano, si può accedere all'appartamento, anche con l'ascensore sistemato al primo pianerottolo della scala. Dall'ingresso della scala C è possibile salire a piedi all'appartamento e scendere al piano terra sottostante per accedere ai box. Al lato del portone in alluminio è presente una pulsantiera citofonica . L'ascensore è attivo dal primo pianerottolo della scala C al quinto piano.

L'ingresso all'appartamento si trova a destra uscendo dall'ascensore e comprende 6,5 vani così individuati :un ingresso comune con la sala, una camera da letto L2, corridoio, un piccolo ripostiglio/armadio a muro ,una camera da letto matrimoniale Lm, una camera da letto con finestra L1 ,un bagno con vasca wc, e una cucina con dietro cucina /ripostiglio K oltre due ampi balconi coperti . **La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 135,96 oltre mq 10,31 di balconi coperti da una sovrastante soletta appartenente all'immobile del V° piano (già computati al 35% per superfici inferiori a 25 mq e al 10% per quelle superiori ) il totale della superficie commerciale comprensiva di balconi è pari a mq 146,27.(allegato calcolo della superficie commerciale dell'appartamento).**Dal punto di vista distributivo ,tutti i vani sono ampiamente illuminati con affacci con due ampi balconi sistemati su tre lati. L'appartamento è composto da un'ampia sala S, da due camere da letto L1 e L2 che affacciano su un balcone B2 coperto di larghezza di mt 2 e lunghezza 15.20 con soletta di cls armato con vista sull'area condominiale del piano terra e vista in lontananza di Vasto Porto e Gran Sasso .Un corridoio centrale consente l'accesso, da un lato alla camera da letto matrimoniale Lm ,e dall'altro al wc Le Camere da Letto L1 e Lm e la sala sono tra loro collegate tramite il balcone B2 e affacciano sull'area condominiale che si collega a Viale Europa prospiciente al box .La tipologia costruttiva appartiene ad abitazione plurifamiliare.Si accede alla cucina direttamente dalla sala che comprende di un balcone B1 provvisto di tenda solare motorizzata coperto con soletta del balcone del V° piano di larghezza di mt 2.00 e lunghezza mt 5.10 che affaccia sul cortile condominiale e su Via Frentana . Tutte le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate con colori tenui.Le pareti del bagno per un'altezza superiore a mt 2.20 sono rivestite con piastrelle.La cucina presenta una fascia rivestimento in piastrelle per un'altezza di circa un metro .Le porte interne sono in legno tamburato,tutti gli infissi esterni sono in legno tenero con vetri semplici ad eccezione della finestra del bagno ma tutti sono provvisti di cassonetti e tapparelle in plastica e di controinfissi in alluminio . I pavimenti sono di vario tipo :marmette granigliate e piastrelle di varie forme e colori all'interno dei vani , mentre quelli dei due balconi sono in grès e presentano varie scheggiature che non hanno comportato alcuna infiltrazione di acqua

piovana.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo per la maggior parte utilizzando i radiatori di acciaio e ghisa .**L'attuale classe energetica dell'abitazione è la D** "rilevata nel rogito del 01.12.2017 Rep .2.072 raccolta N.1510 Notaio A. Moschetta".

Attualmente l'appartamento è occupato da una famiglia con regolare contratto di affitto stipulato il 01/01/2017 registrato il 12/01/2017 all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Termoli (CB) scadente il 31/12/2024. Il canone mensile di € 150,00 e annuale di € 1.800,00 - dicono euro milleottocento/00-**Il Contratto di affitto è stato registrato in data antecedente alla data di trascrizione del Pignoramento (10.03.2023) . L'affittuaria e' la sig.ra Rakai Violeta nata in Albania il 28.06.1978 e residente in Via Frentana 45 in Montenero di Bisaccia CF RKJVL77H68Z100T.**L'appartamento non è suscettibile di frazionamento.**Il lotto è unico** formato dall'appartamento al IV° piano di Via Frentana,45 "Condominio Bellavista e dal box singolo al piano terra.

La caldaia è funzionante a gas metano con contatore volumetrico,il gas è fornito dalle rete di tubazioni zincate che servono l'intera palazzina.La caldaia è sistemata sulla parete esterna della cucina e vi si puo' accedere dal balcone B1 essa riscalda l'acqua per usi sanitari e radiatori per il riscaldamento di tutti i vani ad eccezione della camera da letto antistante la sala indicata con L2 nei disegni allegati 1 Tav.2.

L'altezza utile dei vani è pari a mt 3.00 circa.L'impianto elettrico è presente in ogni vano con punti luce semplici e prese di corrente .L'impianto elettrico necessita di un urgente rifacimento, gli infissi esterni porte finestre e balconi necessitano di essere sostituiti per limitare le dispersioni termiche così come previsto dalle leggi sul contenimento dei consumi energetici al fine di diminuire l'inquinamento atmosferico.Nel 2010 sono state rifatte le facciate esterne condominiali della scala C del Condominio Bellavista.Nel 2015 e' stato rifatto il tetto condominiale relativo alla scala C. Considerando che l'immobile in oggetto è provvisto di "Abitabilità rilasciata dal Comune di Montenero di Bisaccia" è facilmente possibile ottenere un mutuo per acquisto casa .

La maggior parte dei vani risulta ammobiliata con mobili datati. .Gli impianti,idraulici,scarichi ,termici e citofonici risalgono all'epoca della realizzazione dell'intera palazzina ma ad oggi l'impianto idrico e gli scarichi non presentano perdite di acqua.All'interno di tutti i vani le pareti e soffitti non presentano problemi di umidità o di muffa.L'appartamento gode di un ottimo panorama dai due balconi con vista in lontananza del porto di Vasto e del Gran Sasso. Dai due balconi oltre al cortile condominiale si puo' vedere Via Frentana ,Viale Europa,l'area condominiale antistante il box .La posizione è ottima vicinissima alla sala palestra,alla sede del Municipio,alla banca, all'Ufficio Postale ,alla Farmacia ,al mercato ittico e di ortofrutta, al supermercato e alle scuole di ogni ordine e grado. **Le superfici calpestabili** dei vari ambienti dell'appartamento ammontano a **mq 120,72** oltre **mq 40,60** di balconi coperti per un totale di **mq 161,32** così individuate: 1)cucina K 22,14mq 22,14; 2)wc 8,04mq;3)Camera da letto L1 23,48mq; 4)corridoio C 7,03mq; 5)Camera da letto Matrimoniale Lm 17,43 mq; 6)Camera da letto L2 11,76mq;7)Ripostiglio armadio a muro 1,40;8)Sala 29,45mq.- **Allegato calcolo della superficie calpestabile dell'appartamento Su** - Per il Calcolo della Superficie Commerciale secondo le norme UNI 10750 si devono considerare al 100% le superfici dei vari ambienti dell'appartamento , il 100% dei muri perimetrali , il 100% dei muri divisorii interni, il 50% dei muri in comune con altra proprietà e per i balconi coperti il 35% per i primi 25mq e i restanti al 10%.

Allegati alla presente relazione :atti notarili-Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento ;Calcolo della superficie commerciale del box;Calcolo della superficie utile dell'appartamento e box ;visure storiche ventennali e attuali e piante catastali prima e dopo la variazione;documenti relativi al immobile pignorato e rilascio SCIA dal Comune di Montenero di Bisaccia;documenti rilasciati dal Condominio Bellavista;Contratto di Affitto;foto appartamento ;foto corpi scaldanti;foto interno ed esterno ;foto impianto elettrico;foto infissi e oscuranti;Pianta appartamento regolarizzata;Pianta Box regolarizzato;piante originarie e stato di fatto di appartamento e box;portanza fondazioni con pali;Licenze Edilizie e Certificato di abitabilità;Scheda sintetica con riepilogo dei dati del lotto;riepilogo dei termini concesso dal Giudice e copia ordinanza di incarico;valutazione agenzia delle Entrate con le quotazioni del primo semestre 2023;Verbal di sopralluogo comprensivi degli inviti e ricevute delle Poste e telematiche ;visure ipocatastali del 03.10.2023.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano QUARTO, scala C, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 735 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: Montenero di Bisaccia , piano: Quarto Piano Scala C , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Catasto fabbricati Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dal 28/11/1974 al 06/09/2023  
Coerenze: CONFINE V°PIANO SIG.RA DI PAOLO MAURA-CONFINE TERZO PIANO SACCHETTI FILOMENA-SCALA C.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.

**B** box singolo a MONTENERO DI BISACCIA VIA FRENTANA 45, frazione SEMICENTRO, quartiere RESIDENZIALE , della superficie commerciale di **15,16** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

.Nelle fasi di sopralluogo **del 06.06.2023 e dell'otto agosto del 2023** sono stati rilevati ,lo stato dell'immobile nel suo insieme a partire dalla presenza di un comodo corridoio che dalla rampa della scala C porta all'ingresso interno del box , la salubrità delle pareti del box, dei pavimenti, delle porte interne ed esterne e della presenza degli impianti, idrico, fognario ed elettrico. E' stata data importanza alle parti condominiali e alla comodità degli accessi pedonali e carrabili coincidenti con Via Frentana e Viale Europa, entrambi comunicanti con gli spazi condominiali .Molta importanza è stata data anche alla viabilità esterna dell'intera palazzina e alla vicinanza a tutti i servizi presenti nel Comune di Montenero di Bisaccia ; negozi, scuole, mercati, farmacie e pargheggi comunali. Sono state scattate numerose foto che si riportano nella presente relazione. Sono state richieste e ottenute, documentazioni Urbanistiche al fine di accertare la regolarità della costruzione, al Comune di Montenero di Bisaccia. Le stesse, in data 19.06 2023, sono state consegnate personalmente allo scrivente le relazioni comprensive delle licenze e condono Edilizio ,il nulla Aosta con le tavole grafiche e l'abitabilità. Il box singolo è situato al piano terra della palazzina di Via Frentana ,45 "Condominio Bellavista" .E' possibile accedervi attraverso l'area di pertinenza carrabile da Via Frentana ed anche da Viale Europa .In data 03.10.2023 è stata integrata la visura ipocatastale per i beni immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare "Ispezione Ipotecaria" aggiornata dal 02/02/1987 al 02/10/2023 che è allegata alla presente relazione.

L'accesso esterno al box avviene o da Viale Europa o dalla corte comune adiacente ad una barra elettrica. All'interno del box sta posizionata una cisterna di riserva di acqua potabile e una pompa elettrica "autoclave" per soddisfare i bisogni di acqua potabile all'appartamento al IV° Piano. Il box è fornito di impianto elettrico, idrico e fognario funzionanti .Nel 2010 sono state rifatte le facciate della scala C del Condominio Bellavista. Nel 2015 e' stato rifatto il tetto condominiale. Considerando che l'immobile in oggetto è provvisto di "Abitabilità rilasciata dal Comune di Montenero di Bisaccia" è facilmente possibile ottenere un mutuo .Il lotto è unico, formato dall'appartamento al IV° piano di Via Frentana, 45 "Condominio Bellavista" e dal box singolo al piano terra. La superficie del box comprende anche quella relativa a un corridoio di forma trapezoidale di misura mq 2.03 circa che attraverso una porta ne consente l'accesso dall'interno del piano terra del condominio .La superficie restante del locale box misura mq 16.31 la superficie complessiva ammonta a mq 18,34 mq-**Allegato 2 tavola N.2 -La superficie commerciale del box viene valutata al 70% e comprende anche i muri interni e perimetrali valutati al 10% e ammonta a mq 15,16.** La Superficie Commerciale dell'intero box è pari a mq 15,16 -**allegato foglio di calcolo della superficie commerciale del box** . La distribuzione interna si compone del corridoio collegato al box di altezza utile di mt 2.50. Lo stato degli impianti , degli infissi esterni, delle pareti deve prevedere ristrutturazione completa con la sostituzione della porta d'ingresso in lamiera di ferro , messa in sicurezza dell'impianto elettrico con sostituzione dei cavi e posizionamento di quadro elettrico di protezione. Il locale box non può essere separato dall'appartamento al IV° piano per l'insostituibile servizio idrico che fornisce. All'interno del box risultano posizionati una cisterna in acciaio zincato di capacità di litri 1.500,00 e un sistema di autoclave completo e funzionante, da tenere in conto nella valutazione di stima. Il Locale garage presenta una distribuzione interna diversa dalle Licenze Edilizie rilasciate ai sigg. Calgione Luigi Vittorio dal Comune di Montenero di Bisaccia . Al Fine della Regolarizzazione Urbanistica è stata **richiesta una SCIA in data 29/09/2023 protocollo**

**n.13246 e rilasciata in data 25.10.2023 .Il box è utilizzato dall'affittuaria dell'appartamento senza alcun contratto di affitto - sig.ra Rakai Violeta nata in Albania il 28.06.1978 e residente in Via Frentana 45 in Montenero di Bisaccia CF RKJVL77H68Z100T- .Nella valutazione del box si tiene conto dell'impianto funzionante con cisterna cilindrica da 1.500 litri in acciaio zincato per riserva di acqua e autoclave.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno 12, scala NESSUNA, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 735 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 18 mq

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>161,43 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>€. 91.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/01/2017, con scadenza il 01/01/2024, registrato il 12/01/2017 a Ufficio TRJ ai nn. 3T 50 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 1.800.

**IL BOX SINGOLO-AL CATASTO AL FOGLIO N.55 MAPPALE N.735 SUB N.23 PIANO TERRA NON è INSERITO NEL CONTRATTO DEL 01/01/2017 CON SCADENZA 31/12/2024 MA E' OCCUPATO DALL'AFFITTUARIO DELL'APPARTAMENTO PERCHE' VI SONO SISTEMATI I SERVIZI ESSENZIALI CONSISTENTI IN UN SERBATORIO "RISERVA DI ACQUA POTABILE",UN AUTOCLAVE ELETTRICO" CHE CONVOGLIA IL FLUSSO IDRICO ALL'ABITAZIONE IN CASO DI ABBASSAMENTO DELLA PRESSIONE DELLA CONDOTTA IDRICA E DI MANCANZA DI FLUSSO IDRICO .**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In data **03.10.2023** è stata fatta una nuova ispezione ipotecaria dal **02/02/1987 al 02/10/2023** per immobili al Comune di Montenero di Bisaccia F. 55 p.lla n.735 sub 23 box e sub 66 abitazione sono risultate per il sub 23 nove formalità sintetiche e dieci per il sub 66

#### **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 **giudiziale** attiva, iscritta il 16/11/2020 ai nn. 9523/897, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da richiedente ATTO GIUDIZIARIO - [REDACTED] - EMESSA DA CORTE D'APPELLO DI CAMPOBASSO .

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 55.968,60.

La formalità è riferita solamente a VISURA IPOCATASTALE DEL 03.10.2023.

LA CORTE DI APPELLO DI CAMPOBASSO, NEL GIUDIZIO CIVILE DI APPELLO N.26 7/2015 R.G. AVVERSO LA SENTENZA N.134/05 EMESSA DAL TRIBUNALE DI LARINO - SEZ. DIST. DI TERMOLI, CON SENTENZA N.145/2020 DEL 6.5.2020 COSI' PR OVVEDE:- CONDANNA DI [REDACTED] AL PAGAMENTO, IN FAVORE DEL FALLIMENTO [REDACTED] DELLA SOMMA DI EURO 28.800,00 A TITOLO DI CANON I LOCATIVI DAL 20.12.1987 AL 20.12.1995, OLTRE INTERESSI DALLA DOMANDA PROPOSTA IN PRIMO GRADO AL SALDO;-CONDANNA DI [REDACTED] AL PAGAMENTO, IN FAVORE DEL FALLIMENTO [REDACTED] DELL'INDENNITA' PER L'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILIE DI PROPRIETA' DI [REDACTED] QUANTIFICABILE IN EURO 206,58 MENSILI, A DECORRERE DAL 20 DICEMBRE 1995 FIN O ALL'EFFETTIVO RILASCIO, CON GLI INTERESSI LEGALI DALLA DOMANDA PROPOSTA IN PRIMO GRADO AL SALDO;-CONDANNA DI [REDACTED] AL PAGAMENTO DEL 50% DELLE SPESE RELATIVO AL GIUDIZIO DI LEGITTIMITA', CHE SI LIQUIDANO, PER TALE QUOTA, IN EURO 1.490,00 OLTRE C.P.A. ED I.V.A., COME PER LEGGE; COMPENSA IL RIMANENTE 50% DI DETTE SPESE. PERTANTO, LA SOMMA IN DICATA PER PARTE CAPITALE NELLA PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA E' PARI AD EURO 55.968,60 PARI AD EURO 28.800,00 + EURO 27.168,60 L' IMPORTO DI EURO 27.168,60 E' PARI ALL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE DAL 20.12.1995 AL 6.12.2006 (DATA DI RILASCIO) COSI' CALCOLATO: EURO 206,58 X N.131 MENSILITA' OLTRE AD EURO 106,62 PER N.16 GIORNI (DAL 21.11.2006 AL 6.12.2006). GLI INTERESSI AL TASSO LEGALE, ALLA DATA DEL 13.11.2020, SONO PARI AD EURO 12.171,44, CALCOLATI IN EURO 6.263,10 SULLA SOMMA DI EURO 28.800,00 (DAL 19.11.2005 AL 13.11.2000), ED IN EURO 5.908,34 SULLA SOMMA DI EURO 27.168,60 (DAL 19.11.2005 AL 13.11.2000). IL RICHIEDENTE ESONERA IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI REG. II. DA OGNI RESPONSABILITA' A RIGUARDO DEI DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI INDICATI NELLA PRESENTE NOTA.

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 09/08/1991 a firma di 674 ai nn. 7981 di repertorio, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO .

La formalità è riferita solamente a VISURA IPOCATASTALE DEL 03.10.2023.



ANNOTAZIONE N.227 DEL 19.02.2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 05/12/1995 a firma di 1144 ai nn. 11812 di repertorio, derivante da RICONOSCIMENTO DEBITO DERIVANTE DA PRESTITO GRATUITO -RG 11812-.

La formalità è riferita solamente a PUBBLICO UFFICIALE GENTILE ALFONSO REP. 29817 DEL 04.12.1995 .

ANNOTAZIONE N.299 DEL 11/03/1999 (CANCELLAZIONE TOTALE ) VISURA DEL 3.10.2023

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 22/03/1999 a firma di PUBBLICO UFFICIALE VITTORIO ALFIERI ai nn. 323/2698 di repertorio, derivante da DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL P.U. VITTORIO ALFIERI -RG N. 2698-.

La formalità è riferita solamente a VISURA IPOCATASTALE DEL 03/10/2023.

REPERTORIO 21105 DEL 15/03/1999- COMUNICAZIONE N.677 DEL 04/05/2009 ESTINZIONE TOTALE DELL'OBBLIGAZIONE AVVENUTA IN DATA 01/04/2009 .CANCELLAZIONE TOTALE ESEGUITA IN DATA 08/05/2009 art.3,c.8-decies DL 7/2007 .Art.40 bis D.Lgs 385/1993

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

DOMANDA GIUDIZIALE -Procedura Esecutiva Immobiliare n.20/23 R.G. Es.nel TRIBUNALE DI LARINO, stipulata il 19/12/2007 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 15763-113577 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda Giudiziale REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE -TRIBUNALE DI LARINO -Revoca Atti Soggetti a trascrizione.

La formalità è riferita solamente a VISURA IPOCATASTALE DEL 03/10/2023.

Piena proprietà 1/1 dell'appartamento in Montenero di Bisaccia(CB) ,Via Frentana 45,Scala C p.4,ctg A/2,Classe 3,di 6.5 Vani,rendita €570,68.Distinto al catasto al Foglio 55 p.la 735 sub 66;locale in montenero di Bisaccia(CB),Via Frentana,45,Scala C ,p.terra,ctg C/6,classe 6,di 18mq,rendita € 25.10 Distinto in catasto al Foglio 55 p.la 735 sub23.

IPOTECA GIUDIZIALE DI € 120.000 DERIVANTE DA SENTENZA DI CONDANNA DI € 55.968,60 , stipulata il 16/11/2020 a firma di Creditore Procedente Fallimento [REDACTED] ai nn. 9523-897 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 20/203 R.G. Es. nel Tribunale di Larino.

La formalità è riferita solamente a VISURA IPOCATASTALE DEL 03/10/2023.

Piena proprietà 1/1 dell'appartamento in Montenero di Bisaccia(CB) ,Via Frentana 45,Scala C p.4,ctg A/2,Classe 3,di 6.5 Vani,rendita €570,68.Distinto al catasto al Foglio 55 p.la 735 sub 66;locale in montenero di Bisaccia(CB),Via Frentana,45,Scala C ,p.terra,ctg C/6,classe 6,di 18mq,rendita € 25.10 Distinto in catasto al Foglio 55 p.la 735 sub23.

PIGNORAMENTO Notif.Unep Tribunale di Larino del 22.03.2023, stipulata il 07/04/2023 a firma di Not. Unep Tribunale di Larino del 22.03.2023 ai nn. 3939-3225 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PIGNORAMENTO Procedura Esecutiva Immobiliare n.20/2023 R.G. Es nel Tribunale di Larino.

La formalità è riferita solamente a VISURA IPOCATASTALE DEL 03/10/2023.

Piena proprietà 1/1 dell'appartamento in Montenero di Bisaccia(CB) ,Via Frentana 45,Scala C p.4,ctg A/2,Classe 3,di 6.5 Vani,rendita €570,68.Distinto al catasto al Foglio 55 p.la 735 sub 66;locale in montenero di Bisaccia(CB),Via Frentana,45,Scala C ,p.terra,ctg C/6,classe 6,di 18mq,rendita € 25.10

Distinto in catasto al Foglio 55 p.la 735 sub23.

rogito notarile , stipulata il 21/11/1974 a firma di notaio Alfonso Gentile ai nn. 9425-8600 di repertorio, registrata il 28/11/1974 ai nn. 9425, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Notaio Alfonso Gentile del 21.11.1974.

Acquisto di appartamento ad uso civile abitazione e vano garage in Montenero di Bisaccia (cb)

nota di Trascrizione Certificato di Denuncia di Successione -RG 2308-, stipulata il 03/03/1997 a firma di 014154 e 014155 Ministero delle Finanze ai nn. 2308-2000 di repertorio, trascritta il 03/03/1997 ai nn. 2000/2308, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da certificato di denuncia di successione per Atti di Morte del 22.01.1996.

La formalità è riferita solamente a VISURA IPOCATASTALE DEL 03/10/2023.

Certificato di Denuncia di Successione PUBBLICO UFFICIALE UFFICIO DEL REGISTRO PEP. 91/127 DEL 13/02/1997

atto Amministrativo Atto per Causa di Morte 305 Certificato di Di Denuncia di Successione , stipulata il 18/05/2000 a firma di Ministero delle Finanze ai nn. 6091-4975 di repertorio, registrata il 23/03/2000 a Termoli ai nn. 60/146, trascritta il 18/05/2000 a ufficio del Registro di Termoli ai nn. 4975/6091, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Amministrativo Atto per Causa di Morte 305 Certificato di Di Denuncia di Successione .

La formalità è riferita solamente a visura ipocatastale del 03/10/2023.

Soggetto N.1 coniuge soggetto n.2 figlio Dichiarazione modificativa per la sola quota di possesso da intera a metà erroneamente indicata nella precedente Dich.N.91 Vol.127

ATTO NOTARILE PUBBLICO , stipulata il 15/03/2006 a firma di NOTAIO BAFUNNO ai nn. 40299/8462 di repertorio, registrata il 16/03/2006 ai nn. 672 1T, trascritta il 23/03/2006 a UFFICIO PROVINCIALE DI CAMPOBASSO ai nn. 3411/2507, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO TRA VIVI NOTAIO BAFUNNO DEL 15.03.2006 VENDITA IMMOBILE .

Visura ipocatastale del 03.10.2023

NOTA DI TRASCRIZIONE-DOMANDA GIUDIZIALE 519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE -112 ATTI TRA VIVI , stipulata il 01/12/2017 a firma di ALESSANDRA MOSCHETTA ai nn. 2072/1510 di repertorio, registrata il 28/12/2017 a TERMOLI ai nn. 3931/SERIE1T, trascritta il 19/12/2007 a DIREZIONE PROVINCIALE DI CAMPOBASSO ai nn. 11357/15763, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DI BELLO NICOLINO .

VISURA IPOCATASTALE DEL 03.10.2023

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE DELL'ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 01/12/2017 , stipulata il 01/12/2017 a firma di NOTAIO MOSCHETTA ALESSANDRA ai nn. 2072/1510 di repertorio, registrata il 28/12/2017 a TERMOLI ai nn. 3931 SERIE 1T, trascritta il 29/12/2017 a TERMOLI ai nn. 13192/9956, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 01/12/2017 112 COMPRAVENDITA "ATTO TRA VIVI" NOTAIO ALESSANDRA MOSCHETTA REP 2072/1510. VISURA IPOCATASTALE DEL 03.10.2023

ATTO GIUDIZIARIO , stipulata il 22/03/2023 a firma di UNEP TRIBUNALE DI LARINO ai nn. 311/2023 di repertorio, trascritta il 07/04/2023 a TRIBUNALE DI LARINO (cb) ai nn. 3939/3225, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI RICHIESTO DALL'AVV. ANGELO AUFIERO IN QUALITA' DI CURATORE DEL FALLIMENTO XXXXXXXXXX

La formalità è riferita solamente a VISURA IPOCATASTALE DEL 03.10.2023.  
IL PIGNORAMENTO PROMOSSO DAL FALLIMENTO DELLA DITTA [REDACTED]  
[REDACTED] N.1/1996 NEL TRIBUNALE DI LARINO, IN PERSONA DEL  
CURATORE AVV. ANGELO AUFIERO, SI ESTENDE AD OGNI ACCESSIONE, COMUNION E,  
PERTINENZA, DIPENDENZA E FRUTTI.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	76,41

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno  
Ulteriori avvertenze:

la somma di spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, appartamento e box singolo aventi 76,41 millesimi di proprietà, è di € 500,00 dicensi euro cinquecento/00 corrispondenti ad una spesa condominiale mensile di € 41,67 dicensi euro quarantuno/67.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, con atto stipulato il 21/11/1974 a firma di 9425 ai nn. 8600 di repertorio.

Per 1/2 intestato a [REDACTED] proprietario - Atto Notaio Alfonso Gentile stipula a Montenero di Bisaccia

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, con atto stipulato il 21/11/1974 a firma di 8600 ai nn. 9425 di repertorio.

Proprietario per 1/2 Di [REDACTED] - Atto Notaio Alfonso Gentile stipula a Montenero di Bisaccia

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, con atto stipulato il 15/03/2006 a firma di 8862 ai nn. 40299 di repertorio, registrato il 16/03/2006 ai nn. 672 serie 1T, trascritto il 23/03/2006 ai nn. 3411-2507.

Atto Notaio Bafunno del 15.03.2006 tra [REDACTED] per 3/4 e [REDACTED] per 1/4  
VISURA IPOCATASTALE IL 03.10.2023

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, con atto stipulato il 01/12/2017 a firma di 9956 ai nn. 13192 di repertorio, registrato il 28/12/2017 a Termoli ai nn. 3931, trascritto il 28/09/2023 a Termoli ai nn. 9956-13192.

Il titolo è riferito solamente a ATTO TRA VIVI NOTAIO ALESSANDRA MOSCHETTA.  
VISURA IPOCATASTALE DEL 03.10.2023

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N.2/9 DEL 21/04/1972 PER COSTRUZIONE N. 1 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 21/04/1972 con il n. N.2/9 di protocollo, agibilità del 28/11/1975.

Il titolo è riferito solamente a PROGETTO ORIGINARIO

VARIANTE LICENZA EDILIZIA N.21 DEL 15/10/1973 N. 2 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE ABITAZIONE STABILE IN VIA FENTANA, rilasciata il 15/10/1973 con il n. 21 di protocollo, agibilità del 28/11/1975.

Allegato Licenza n.21 del 1973 PERMESSO DI ABITABILITA' DEL 28/11/1975 riferita all'intera palazzina

PERMESSO DI COSTRUIRE A CONDONO "CONCESSIONE N.3 CONDONO DAL 1986" N. 3 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di LA MODIFICA DI PROSPETTO PER L'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE E IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEI SOTTOTETTI, rilasciata il 16/10/2007, agibilità del 28/11/1975.

ALLEGATO N. 3

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La distribuzione interna attuale dell'appartamento al IV° Piano e del box singolo al piano terra di Via Frentana, 45 C del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) Foglio n. 55 mappale n.735 sub 66 -lo stato di fatto- non corrisponde alla distribuzione approvata in fase del rilascio del progetto e delle conseguenti Licenze Edilizie n.2/9 del 1972-N.21 del 1973 e Concessione N.3 condono del 1986.

Si è proceduto a richiedere la Sanatoria -presentata il **28.09.2023 protocollo n. 13246 del 28.09.2023** confermata dal Comune di Montenero di Bisaccia il **25.10.2023 -LA SPESA PER DIRITTI DI SEGRETERIA è STATA DI € 52,00 mentre l'importo della sanzione è stato di € 516,00.** Successivamente al rilascio della SCIA si è provveduto a regolarizzare la situazione catastale con "diversa distribuzione spazi interni" pratica che si allega con la nuova planimetria catastale e corrispondente visura attuale.L'importo per diritti all'Agenzia delle Entrate per l'inoltro della nuova planimetria del solo appartamento è stato di € 50,00.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni di opere interne realizzate nel box del Piano terra e nell'appartamento al IV° Piano del Condominio Bellavista al Foglio n. 55 mappali n. 735 sub 23 e 66 senza la preventiva richiesta al Comune di Montenero di Bisaccia (CB) . Le opere da Sanare sono in possesso della doppia conformità prevista. (normativa di riferimento: dpr 380 del 2001 art . 3 c. e successivi )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA sanatoria di opere interne realizzate senza la preventiva Comunicazione al Comune

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

Costi di regolarizzazione:

- (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella A del d.lgs. 222/2016),; € 516,00
- diritti di segreteria : € 52,00
- i COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE E URBANISTICA SONO RIMASTI A CARICO DEL ██████████
- presentazione planimetria catastale per "variazione di diversa distribuzione interna": € 50,00

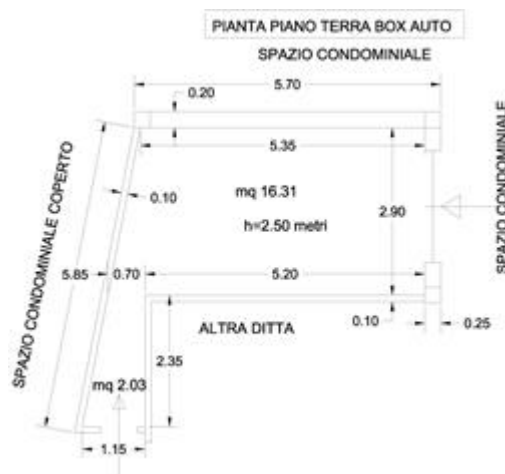
Tempi necessari per la regolarizzazione: dipende dall'istruttoria del Comune dal 28.09.2023 rilascio il 25.10.2023

Questa situazione è riferita solamente a SUB 23 E 66 DEL FOGLIO N. 55 MAPPALE 735 .

La somma totale per la regolarizzazione delle difformità interne e la presentazione della nuova planimetria per "diversa distribuzione interna" per € 618,00 diconsi euro seicentodiciotto/00 non deve essere detratta dalla valutazione della stima perchè è rimasta a carico del Fallimento ██████████



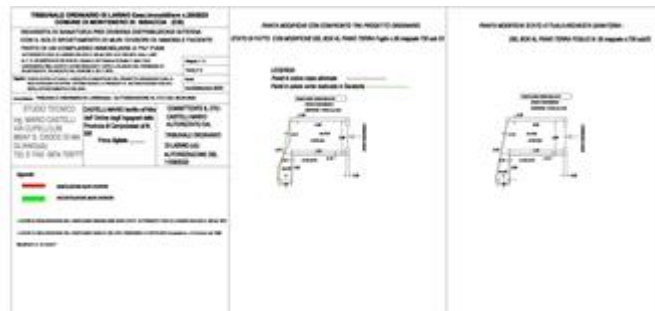
PIANTA APPARTAMENTO REGOLARIZZATA A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DELLA SCIA



PIANTA BOX REGOLARIZZATA A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DELLA SCIA



PIANTA ORIGINARIA DELL'APPARTAMENTO A SEGUITO DEL RILASCIO DELLE LICENZE EDILIZIE RILASCIATE AI SIGG. CALGIONE



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MONTENERO DI BISACCIA VIA FRENTANA 45, FRAZIONE SEMICENTRO,  
QUARTIERE RESIDENZIALE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTENERO DI BISACCIA VIA FRENTANA 45, frazione SEMICENTRO, quartiere RESIDENZIALE, della superficie commerciale di **146,27** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Risposte ai quesiti del Giudice inseriti nell'Ordinanza 15.05.2023 :

- 1 ) si è proceduto all'esatta individuazione dei beni pignorati appartamento e box auto la regolarità della trascrizione rispetto ai titoli di proprietà;
- 2)sono stati indicati i titoli di proprietà dell'immobile pignorato(10.03.2023) appartamento e box auto ;
- 3)I dati catastali non sono variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento (10.03.2023);
- 4)si è provveduto alla correzione della planimetria con una "variazione per diversa distribuzione degli spazi interni";
- 5)l'immobile pignorato appartiene ad una palazzina realizzata con Licenze Edilizie e si è riscontrato solo una diversa distribuzione degli spazi interni abuso sanato con una SCIA del 29.09.2023 e rilasciata il 25.10.2023;
- 6)si è riscontrato solo una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto originario - abuso sanato con una SCIA del 29.09.2023 e rilasciata dal Comune di Montenero di Bisaccia il 25.10.2023 prot n.13246;
- 7) i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico;
- 8)l'importo delle spese fisse di gestione riferite dal Capo Condominio sono di € 500,00all'anno e non risultano debiti negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia verso il Condominio . L'immobile appartiene al condominio "Bellavista";
- 9)la proprietà dell'immobile pignorato è unica e appartiene ad un solo proprietario - [REDACTED] ;
- 10)dalla visura ipotecaria del 03.10.2023 alla Conservatoria Immobiliare di Campobasso risultano le seguenti formalità :allegato alla presente relazione "Visure ipocatastale 3.10.2023";
- 11)i beni pignorati sono occupati in qualità di affittuaria -Violeta Rakoia- con contratto di affitto scadente il 31/12/2024 registrato a Termoli Ufficio TRJ SERIE 3T N.50 in data 12.01.2017 CODICE CONTRATTO TRJ17T000050000CC. MENTRE IL BOX è UTILIZZATO SEMPRE DALLA SIG.RA VIOLETA RAKOIA SENZA ALCUN CONTRATTO DI AFFITTO-;
- 12)con contratto di affitto scadente il 31/12/2024 registrato a Termoli TRJ SERIE 3T N.50 in data 12.01.2017 ANTECEDENTE ALAL DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO ,CODICE CONTRATTO TRJ17T000050000CC. MENTRE IL BOX è UTILIZZATO SEMPRE DALLA SIG.RA VIOLETA RAKOIA SENZA ALCUN CONTRATTO DI AFFITTO;

13) LA VENDITA IN UNICO LOTTO COMPRENDE L'APPARTAMENTO "CORPO A" E IL BOX "CORPO B". L'IMMOBILE PIGNORATO NON NECESSITA DI FRAZIONAMENTO E LA DESCRIZIONE DETTAGLIATA COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI, SANATORIE E VARIAZIONI CATASTALI E' RIPORTATA DI SEGUITO;

14) E' STATA REDATTA PER CIASCUN CORPO A E CORPO B LA RELAZIONE DESCRITTIVA COMPRENDE TUTTE LE RISPOSTE LE RICHIESTE DAL PUNTO 14 ;

15) SONO STATI REALIZZATI RILIEVI FOTOGRAFICI DELL'INTERNO E DELL'ESTERNO DEL BENE PIGNORATO;

16) SONO STATE FATTE LE NOTIFICHE AI CREDITORI ISCRITTI "FALLIMENTO

17) E' STATA PREDISPOSTA LA SCHEDA CONTENENTE IN MODO SINTETICO I DATI NECESSARI PER L'ORDINANZA DI VENDITA...E GLI ABUSI EDILIZI SONO STATI SANATI E PROVVEDUTO ALLA NUOVA VARIAZIONE CATASTALE;

18) SONO STATE ALLEGATE OLTRE 2 FOTO, LA PLANIMETRIA DEL CORPO A e B, LA COPIA DELL'ORDINANZA, LE SPESE PER LA SANATORIA E ACCATASTAMENTO, DIRITTI DI SEGRETERIA E DI VIAGGIO;

19) SI PROVVEDE ALLA COMUNICAZIONE A TUTTE LE PARTI NEI TERMINI DEL 30.11.2023 E SI DA ATTO AL G.E. DOTTOR CARLO MARCO SGRIGNUOLI;

20) SI PROVVEDE A DEPOSITARE ENTRO I TERMINI CON MODALITA' TELEMATICA LA RELAZIONE, CON RELATIVI ALLEGATI, CON UNA COPIA CON MASCHERAMENTO DEI DATI SENSIBILI;

21) SONO STATE RICHIESTE E ACCORDATE LE PROROGHE PER MOTIVI INDEROGABILI DOVUTE ALLA RICHIESTA E CONSEGUENTE APPROVAZIONE DI SANATORIA -SCIA- AL COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA E SUCCESSIVA VARIAZIONE CATASTALE DEL CORPO A;

22) E' STATO ACQUISITO L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DAL ROGITO NOTORILE NOTAIO ALESSANDRA MOSCHETTA N. 2.072 Repertorio N. 1.510 Raccolta;

23) L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO (10.03.2023) NON E' STATO REALIZZATO IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA ED AGEVOLATA AI FINI DELL'ART.1 co 376-379 della L.178/2020.

Inoltre è stato allegato un documento per verificare il rispetto dei termini concessi con l'indicazione a) della data del giuramento; b) la data dell'inizio delle operazioni peritali; c) i giorni concessi per l'espletamento dell'incarico; d) e delle proroghe richieste e accordate.

Nelle fasi di sopralluogo **del 06.06.2023 e dell'otto agosto del 2023** sono stati rilevati, lo stato dell'immobile nel suo insieme a partire dalla presenza di una comoda e luminosa scalinata a due rampe, presenza dell'ascensore funzionante, parete dell'atrio della scala C riservata al recatipo della posta e lo spazio sotto la rampa della scalinata per la sistemazione dei contatori Enel. E' stata accertata la salubrità delle pareti dei vari vani, dei pavimenti, degli infissi interni ed esterni e la funzionalità degli impianti, idrico, fognario, termico ed elettrico. E' stata riscontrata la presenza di ampi spazi condominiali comodi per gli accessi pedonali e carrabili coincidenti con Via Frentana e Viale Europa. Verificata inoltre viabilità esterna all'intera palazzina ottima, e vicinanza a tutti i servizi presenti nel Comune di Montenero di Bisaccia, negozi, scuole, mercati, farmacie e parcheggi comunali. Sono state scattate numerose foto che si riportano nella presente relazione. Sono state richieste, documentazioni Urbanistiche al fine di accertare la regolarità della costruzione al Comune di Montenero di Bisaccia e in data 19.06.2026 sono state consegnate personalmente le relazioni comprensive delle licenze, condono Edilizio, il nulla Aosta con le tavole grafiche e l'abitabilità. In data 03.10.2023 è stata integrata la visura ipocatastale per i beni immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare "Ispezione Ipotecaria" aggiornata dal 02/02/1987 al 02/10/2023 che è allegata alla presente relazione.

La Palazzina del "Condominio Bellavista" di cui fa parte **l'appartamento e il box singolo avente una quota di 71,98 millesimi** è costituita da tre corpi di fabbrica con ingressi indipendenti serviti da

tre scalinate A,B, e C e non è stata realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ai fini dell'applicazione dell'art.1 co 376-379 della L 178/2000

L'immobile ricade in Via Frentana,45 scala C e ha la natura di civile abitazione. Si trova al IV° piano del Condominio Bellavista con accesso dalla scala C ed è individuato al Catasto al Foglio n. 55 mappale 735 sub 66 Categoria A/2, Classe 3, consistenza 6.5 vani con rendita catastale di € 570,68 e superficie catastale di 140mq .La palazzina servita dalla scala C presenta due appartamenti per piano è stata costruita con regolari Licenze Edilizie con inizio lavori il 1972 e completata il 1975 comprende 5 piani oltre il piano sottotetto dal lato della scala C .(allegati)

La struttura Portante dell'intera Palazzina è formata a gabbia in c.a. con plinti portati ognuno con pali trivellati del diametro di 35cm risultante dalla relazione di calcolo del 28.02.1972 allegata alle Licenze Edilizie n. 2/9 del 1972 e variante n.21 del 1973-Allegata relazione di calcolo-.La muratura perimetrale esterna è in laterizi a cassa vuota intonacata con malta di cemento , la copertura dell'intera palazzina è realizzata con falde contrapposte ed avente lo stesso colmo .

Al piano sottotetto della scala C sono state realizzate delle abitazioni regolarmente autorizzate attraverso un **condono edilizio** che ha riguardato anche la modifica di prospetto dell'intera palazzina.Il Condo Edilizio è stato richiesto in data 29.03.1986 dal costruttore Calgione Luigi Vittorio e rilasciato dal Comune di Montenero di Bisaccia (CB) il 16.10.2007.

L'intera Palazzina è provvista del "**Permesso di Abitabilità rilasciato dal Comune di Montenero di Bisaccia il 28.11.1975**".

Gli ingressi alle tre scale della palazzina, facenti parte del Condominio Bellavista, avvengono attraverso un ampio androne pavimentato, al quale si accede direttamente da Via Frentana, carrabile solo per carico/scarico e delimitato lungo la Via Frentana di un'ampia tettoia condominiale .

La Palazzina si trova tra Via Frentana e Viale Europa, due strade di notevole larghezza e importanza per accedere ai servizi del Comune e per collegarsi ai paesi limitrofi. Inoltre lungo la Via Frentana è autorizzato un parcheggio pubblico

Dal portone principale vetrato in alluminio situato di poco al di sopra del pavimento dell'androne si entra nella scala C si salgono otto rampe di scala per raggiungere l'appartamento al IV° piano, si può accedere all'appartamento, anche con l'ascensore sistemato al primo pianerottolo della scala. Dall'ingresso della scala C è possibile salire a piedi all'appartamento e scendere al piano terra sottostante per accedere ai box. Al lato del portone in alluminio è presente una pulsantiera citofonica . L'ascensore è attivo dal primo pianerottolo della scala C al quinto piano.

L'ingresso all'appartamento si trova a destra uscendo dall'ascensore e comprende 6,5 vani così individuati :un ingresso comune con la sala, una camera da letto L2, corridoio, un piccolo ripostiglio/armadio a muro ,una camera da letto matrimoniale Lm, una camera da letto con finestra L1 ,un bagno con vasca wc, e una cucina con dietro cucina /ripostiglio K oltre due ampi balconi coperti . **La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 135,96 oltre mq 10,31** di balconi coperti da una sovrastante soletta appartenente all'immobile del V° piano (già computati al 35% per superfici inferiori a 25 mq e al 10% per quelle superiori ) **il totale della superficie commerciale comprensiva di balconi è pari a mq 146,27.(allegato calcolo della superficie commerciale dell'appartamento).**Dal punto di vista distributivo ,tutti i vani sono ampiamente illuminati con affacci con due ampi balconi sistemati su tre lati. L'appartamento è composto da un'ampia sala S, da due camere da letto L1 e L2 che affacciano su un balcone B2 coperto di larghezza di mt 2 e lunghezza 15.20 con soletta di cls armato con vista sull'area condominiale del piano terra e vista in lontananza di Vasto Porto e Gran Sasso .Un corridoio centrale consente l'accesso, da un lato alla camera da letto matrimoniale Lm ,e dall'altro al wc Le Camere da Letto L1 e Lm e la sala sono tra loro collegate tramite il balcone B2 e affacciano sull'area condominiale che si collega a Viale Europa prospiciente al box .La tipologia costruttiva appartiene ad abitazione plurifamiliare.Si accede alla cucina direttamente dalla sala che comprende di un balcone B1 provvisto di tenda solare motorizzata coperto con soletta del balcone del V° piano di larghezza di mt 2.00 e lunghezza mt 5.10 che affaccia sul cortile condominiale e su Via Frentana . Tutte le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate con colori tenui.Le pareti del bagno per un'altezza superiore a mt 2.20 sono rivestite con piastrelle.La cucina presenta una fascia rivestimento in piastrelle per un'altezza di



circa un metro .Le porte interne sono in legno tamburato,tutti gli infissi esterni sono in legno tenero con vetri semplici ad eccezione della finestra del bagno ma tutti sono provvisti di cassonetti e tapparelle in plastica e di controinfissi in alluminio . I pavimenti sono di vario tipo :marmette granigliate e piastrelle di varie forme e colori all'interno dei vani , mentre quelli dei due balconi sono in grès e presentano varie scheggiature che non hanno comportato alcuna infiltrazione di acqua piovana.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo per la maggior parte utilizzando i radiatori di acciaio e ghisa .**L'attuale classe energetica dell'abitazione è la D** "rilevata nel rogito del 01.12.2017 Rep .2.072 raccolta N.1510 Notaio A. Moschetta".

Attualmente l'appartamento è occupato da una famiglia con regolare contratto di affitto stipulato il 01/01/2017 registrato il 12/01/2017 all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Termoli (CB) scadente il 31/12/2024. Il canone mensile di € 150,00 e annuale di € 1.800,00 - diconsi euro milleottocento/00-**Il Contratto di affitto è stato registrato in data antecedente alla data di trascrizione del Pignoramento (10.03.2023) . L'affittuaria e' la sig.ra Rakai Violeta nata in Albania il 28.06.1978 e residente in Via Frentana 45 in Montenero di Bisaccia CF RKJVL77H68Z100T.**L'appartamento non è suscettibile di frazionamento.**Il lotto è unico** formato dall'appartamento al IV° piano di Via Frentana,45 "Condominio Bellavista e dal box singolo al piano terra.

La caldaia è funzionante a gas metano con contatore volumetrico,il gas è fornito dalle rete di tubazioni zincate che servono l'intera palazzina.La caldaia è sistemata sulla parete esterna della cucina e vi si puo' accedere dal bacone B1 essa riscalda l'acqua per usi sanitari e radiatori per il riscaldamento di tutti i vani ad eccezione della camera da letto antistante la sala indicata con L2 nei disegni allegati 1 Tav.2.

L'altezza utile dei vani è pari a mt 3.00 circa.L'impianto elettrico è presente in ogni vano con punti luce semplici e prese di corrente .L'impianto elettrico necessita di un urgente rifacimento, gli infissi esterni porte finestre e balconi necessitano di essere sostituiti per limitare le dispersioni termiche cosi come previsto dalle leggi sul contenimento dei consumi energetici al fine di diminuire l'inquinamento atmosferico.Nel 2010 sono state rifatte le facciate esterne condominiali della scala C del Condominio Bellavista.Nel 2015 e' stato rifatto il tetto condominiale relativo alla scala C. Considerando che l'immobile in oggetto è provvisto di "Abitabilità rilasciata dal Comune di Montenero di Bisaccia" è facilmente possibile ottenere un mutuo per acquisto casa .

La maggior parte dei vani risulta ammobiliata con mobili datati. .Gli impianti,idraulici,scarichi ,termici e citofonici risalgono all'epoca della realizzazione dell'intera palazzina ma ad oggi l'impianto idrico e gli scarichi non presentano perdite di acqua.All'interno di tutti i vani le pareti e soffitti non presentano problemi di umidità o di muffa.L'appartamento gode di un ottimo panorama dai due balconi con vista in lontananza del porto di Vasto e del Gran Sasso. Dai due balconi oltre al cortile condominiale si puo' vedere Via Frentana ,Viale Europa,l'area condominiale antistante il box .La posizione è ottima vicinissima alla sala palestra,alla sede del Municipio,alla banca, all'Ufficio Postale ,alla Farmacia ,al mercato ittico e di ortofrutta, al supermercato e alle scuole di ogni ordine e grado. **Le superfici calpestabili** dei vari ambienti dell'appartamento ammontano a **mq 120,72** oltre **mq 40,60** di balconi coperti per un totale di **mq 161,32** cosi individuate: 1)cucina K 22,14mq 22,14; 2)wc 8,04mq;3)Camera da letto L1 23,48mq; 4)corridoio C 7,03mq; 5)Camera da letto Matrimoniale Lm 17,43 mq; 6)Camera da letto L2 11,76mq;7)Ripostiglio armadio a muro 1,40;8)Sala 29,45mq.- **Allegato calcolo della superficie calpestabile dell'appartamento Su** - Per il Calcolo della Superficie Commerciale secondo le norme UNI 10750 si devono considerare al 100% le superfici dei vari ambienti dell'appartamento , il 100% dei muri perimetrali , il 100% dei muri divisorii interni, il 50% dei muri in comune con altra proprietà e per i balconi coperti il 35% per i primi 25mq e i restanti al 10%.

Allegati alla presente relazione :atti notarili-Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento ;Calcolo della superficie commerciale del box;Calcolo della superficie utile dell'appartamento e box ;visure storiche ventennali e attuali e piante catastali prima e dopo la variazione;documenti relativi al immobile pignorato e rilascio SCIA dal Comune di Montenero di Bisaccia;documenti rilasciati dal Condominio Bellavista;Contratto di Affitto;foto appartamento ;foto corpi scaldanti;foto interno ed esterno ;foto impianto elettrico;foto infissi e oscuranti;Pianta appartamento regolarizzata;Pianta Box

regolarizzato;piante orignarie e stato di fatto di appartamento e box;portanza fondazioni con pali;Licenze Edilizie e Certificato di abitabilità;Scheda sintetica con riepilogo dei dati del lotto;riepilogo dei termini concesso dal Giudice e copia ordinanza di incarico;valutazione agenzia delle Entrate con le quotazione del primo semestre 2023;Verbali di sopralluogo comprensivi degli inviti e ricevute delle Poste e telematiche ;visure ipocatastali del 03.10.2023.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano QUARTO, scala C, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 735 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: Montenero di Bisaccia , piano: Quarto Piano Scala C , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Catasto fabbricati Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dal 28/11/1974 al 06/09/2023  
Coerenze: CONFINE V°PIANO SIG.RA DI PAOLO MAURA-CONFINE TERZO PIANO SACCHETTI FILOMENA-SCALA C.

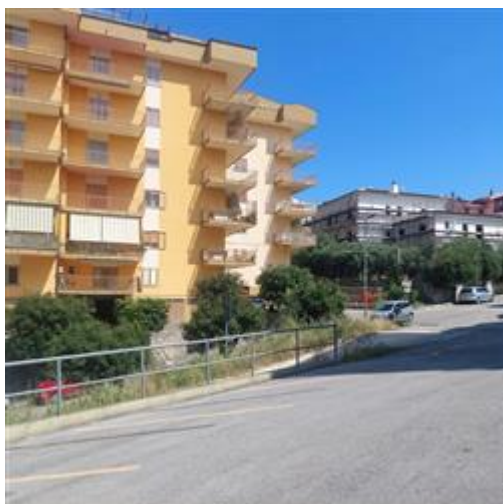
L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.



*INGRESSO PRINCIPALE ALLA PALAZZINA*



*SI VEDE L'AMPIO CORTILE IL PORTONE CHE IMMETTE NELLA SCALA C E LA PAVIMENTAZIONE DEL CORTILE*



*VISTA DELLA PALAZZINA CONFINANTE CON VIALE EUROPA*



*ingresso principale scala C si vede il portone d'ingresso e accanto la pulsantiera*



*l'appartamento di Via Frentana 45 C fa parte del Condominio Bellavista -al Foglio n.55 mappale 735 sub-23-*



*Prospetto dell'appartamento al IV° piano che affaccia sul retro*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VASTO E SAN SALVO ). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*La palazzina risulta a confine con Viale Europa*



*Il Parcheggio pubblico di Via Frentana*

COLLEGAMENTI

autobus distante **POCHI METRI** DAL MUNICIPIO E DALLA FERMATA DEI MEZ



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:  
servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DATI RILEVATI DAL ROGITO NOTARILE DEL 01.12.2017 REP 2072 RACC N.1150 REGISTRATO A TERMOLI IL 28.12.2017 TRASCritto A CAMPOBASSO IL 29.12.2017 RG 13192 RP 9956 NOTAIO ALESSANDRA MOSCHETTA

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione esterna:* realizzata in Piastrelle smaltate e in buone condizioni . considerando cche la realizzazione è del 1974

★★★★★★★★



Ingresso nell'area Condominiale da Via Frentana 45



Area condominiale per accesso retro con diretto collegamento tra Via Frentana e Viale Europa



Area condominiale pavimentata per accedere alle scale A-B- e C del Condominio Bellavista

CLASSE ENERGETICA:



[65.7670 KWh/m<sup>2</sup>/anno]



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al IV° Piano del Condominio Bellavista Via Frentana,45 Montenero di Bisaccia(CB)	146,27	x	100 %	=	146,27
<b>Totale:</b>	<b>146,27</b>				<b>146,27</b>



Ingresso e porta appartamento



Foto cucina e mobili



Ingresso e armadio a muro

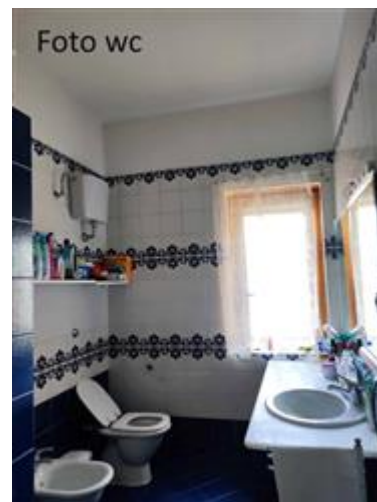
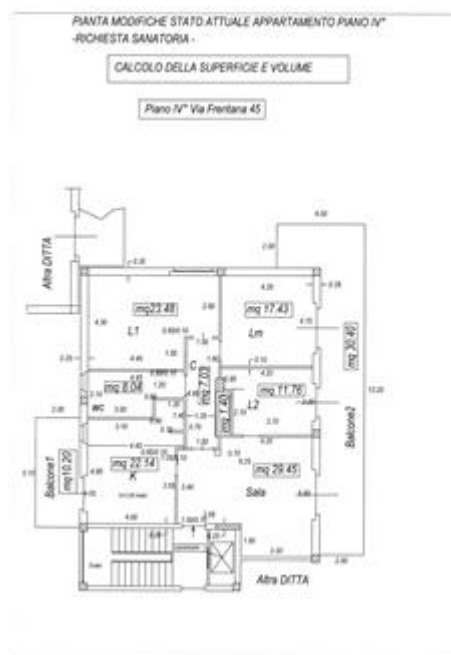


Foto bagno con arredamento



Ingresso e Sala



PIANTA DELL'APPARTAMENTO CON LE SUPERFICI CALPESTABILI DEI VANI E BALCONI

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 10/10/2023

Fonte di informazione: Sito Agenzia delle Entrate - prezzo minimo fornito dalla Banca Banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre 2023 per il Comune di Montenero di Bisaccia (CB) -Agenzia delle Entrate -

Descrizione: Case abitazioni Civili in Montenero di Bisaccia Stato Conservativo Normale per case per civili abitazioni aventi uno stato di Conservazione Normale il prezzo Minimo ammonta ad € 560 e massimo di € 840

Indirizzo: via Frentana 45 in Montenero di Bisaccia (CB)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 560,00 pari a 560,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 10/10/2023

Fonte di informazione: Sito Agenzia delle Entrate - prezzo massimo fornito dalla Banca Banca dati

delle quotazioni immobiliari prezzo massimo del primo semestre 2023 per il Comune di Montenero di Bisaccia (CB) -Agenzia delle Entrate -

Descrizione: Appartamento al terzo Piano di Via Frentana 45 Case abitazioni Civili in Montenero di Bisaccia Stato Conservativo Normale per case per civili abitazioni aventi uno stato di Conservazione Normale il prezzo Minimo ammonta ad € 560 e massimo di € 840

Indirizzo: via Frentana 45 in Montenero di Bisaccia (CB)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 840,00 pari a 840,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/08/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE CASA E OLTRE CON SEDE IN MONTENERO DI BISACCIA(CB) PUBBLICATO SUL SITO casa.it

Descrizione: appartamento al terzo piano di Via Frentana 45 in Montenero di Bisaccia comprensivo di un box singoli -rif. 216-

Indirizzo: via Frentana 45 scala c Montenero di Bisaccia(CB)

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.000,00 pari a 628,57 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

titolare Agenzia Immobiliare casa.it detto anche casa e oltre con sede in Via Frentana 45 in Montenero di Bisaccia (CB) (05/09/2023)

Domanda: la casa in via Frentana,45 Scala C al terzo Piano del Condominio Bellavista è in vendita nella Vostra Agenzia rif. 216 appartamento con garage con ampi balconi e vista mare immobile perfettamente uguale situato nel Condominio Bellavista al terzo piano di Via Frentana Scala C

Offerta: superficie di mq 140

Tempo di rivendita o di assorbimento: a corpo

Valore minimo: 84.000,00

Valore massimo: 88.000,00

Note: prezzo richiesto per l'appartamento al 3 piano di Via Frentana 45 rif. 216 comprensivo di un box dall'Agenzia Immobiliare casa.it -per un appartamento e box situato nella scala C del Condominio Bellavista del Comune di Montenero di Bisaccia(CB)

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Stima del Valore di Mercato dell'immobile, oggetto di esecuzione immobiliare, ha tenuto conto della comoda distribuzione degli ambienti e del buono stato complessivo dalle parti edili e della necessità di manutenzione degli impianti .

Le richieste di acquisto/vendite nel Comune di Montenero di Bisaccia nel periodo da Marzo a Ottobre 2023 dall'**Agenzia immobiliare Casa e Oltre** pubblicate sul sito casa.it con sede fisica in Montenero di Bisaccia rif. n. 216 di un appartamento di mq 140 situato al terzo piano del Condominio Bellavista scala C e un box al piano terra al prezzo complessivo di **€ 88.000,00 pari a € 628,57 al mq** .Il suddetto appartamento e box sono uguali a quello oggetto di Esecuzione Immobiliare .

Dai prezzi forniti **dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per abitazioni e box del primo semestre 2023 per il Comune di Montenero di Bisaccia (CB) dell'Agenzia delle Entrate** - per case per civili abitazioni aventi uno stato di **Conservazione Normale** il prezzo Minimo è di **€ 560 e**

**il Massimo di € 840 al mq .**

Dal confronto dei prezzi forniti dall'Agenzia delle Entrate nel primo Semestre del 2023 per abitazioni civili di **categoria A2** con quelli proposti dall'Agenzia Immobiliare Casa E Oltre **sul sito casa.it** si ritiene congruo il **valore di mercato a corpo di € 87.100,00** diconsi euro ottantasettemilacento/00 per l'appartamento in oggetto tenendo conto **della sua superficie commerciale di mq 146,27 e della** necessità di una ristrutturazione/manutenzione straordinaria soprattutto negli impianti .

Si è considerato che l'appartamento risulta ancora nelle disponibilità dell'affittuario fino **31/12/2024 come da contratto di affitto e** si effettua una decurtazione per occupazione di **€ 2.000,00**. Il valore di mercato a corpo si riduce ad **€ 85.100,00** diconsi euri ottantacinquemila/100 per un prezzo di **€ 581,80/mq (85.100/146,27)** inferiore al **prezzo proposto dall'Agenzia Immobiliare Casa E Oltre e intermedio ai prezzi forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre 2023 per il Comune di Montenero di Bisaccia (CB) -Agenzia delle Entrate -**

**Riepilogo :**

-il prezzo proposto per l'appartamento di mq 140,00 ,comprensivo di box, al terzo piano di Via Frentana,45 Scala C dall'Agenzia Immobiliare Casa e Oltre è di € 88.000,00 corrispondente al € 628,57;

-il prezzo al mq minimo e massimo fornito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre 2023 varia tra € 560,00 e € 840,00 al mq;

Il valore di mercato per l'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare di superficie commerciale di mq 146,27 è pari ad € 85.100 a cui corrisponde un prezzo al mq di € 581,80. Tale valore di mercato è inferiore a quello proposto dall'Agenzia Immobiliare Casa e Oltre e intermedio ai valori forniti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre 2023.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **87.100,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per immobile affittato con contratto di affitto registrato scadente il 31/12/2024	-2.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 85.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 85.100,00**

BENI IN MONTENERO DI BISACCIA VIA FRENTANA 45, FRAZIONE SEMICENTRO,  
QUARTIERE RESIDENZIALE

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B



**box singolo** a MONTENERO DI BISACCIA VIA FRENTANA 45, frazione SEMICENTRO, quartiere RESIDENZIALE, della superficie commerciale di **15,16** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

.Nelle fasi di sopralluogo **del 06.06.2023 e dell'otto agosto del 2023** sono stati rilevati lo stato dell'immobile nel suo insieme a partire dalla presenza di un comodo corridoio che dalla rampa della scala C porta all'ingresso interno del box, la salubrità delle pareti del box, dei pavimenti, delle porte interne ed esterne e della presenza degli impianti, idrico, fognario ed elettrico. E' stata data importanza alle parti condominiali e alla comodità degli accessi pedonali e carrabili coincidenti con Via Frentana e Viale Europa, entrambi comunicanti con gli spazi condominiali. Molta importanza è stata data anche alla viabilità esterna dell'intera palazzina e alla vicinanza a tutti i servizi presenti nel Comune di Montenero di Bisaccia; negozi, scuole, mercati, farmacie e pargheggi comunali. Sono state scattate numerose foto che si riportano nella presente relazione. Sono state richieste e ottenute, documentazioni Urbanistiche al fine di accertare la regolarità della costruzione, al Comune di Montenero di Bisaccia. Le stesse, in data 19.06.2023, sono state consegnate personalmente allo scrivente le relazioni comprensive delle licenze e condono Edilizio, il nulla Aosta con le tavole grafiche e l'abitabilità. Il box singolo è situato al piano terra della palazzina di Via Frentana, 45 "Condominio Bellavista". E' possibile accedervi attraverso l'area di pertinenza carrabile da Via Frentana ed anche da Viale Europa. In data 03.10.2023 è stata integrata la visura ipocatastale per i beni immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare "Ispezione Ipotecaria" aggiornata dal 02/02/1987 al 02/10/2023 che è allegata alla presente relazione.

L'accesso esterno al box avviene o da Viale Europa o dalla corte comune adiacente ad una barra elettrica. All'interno del box sta posizionata una cisterna di riserva di acqua potabile e una pompa elettrica "autoclave" per soddisfare i bisogni di acqua potabile all'appartamento al IV° Piano. Il box è fornito di impianto elettrico, idrico e fognario funzionanti. Nel 2010 sono state rifatte le facciate della scala C del Condominio Bellavista. Nel 2015 è stato rifatto il tetto condominiale. Considerando che l'immobile in oggetto è provvisto di "Abitabilità rilasciata dal Comune di Montenero di Bisaccia" è facilmente possibile ottenere un mutuo. Il lotto è unico, formato dall'appartamento al IV° piano di Via Frentana, 45 "Condominio Bellavista" e dal box singolo al piano terra. La superficie del box comprende anche quella relativa a un corridoio di forma trapezoidale di misura mq 2.03 circa che attraverso una porta ne consente l'accesso dall'interno del piano terra del condominio. La superficie restante del locale box misura mq 16.31 la superficie complessiva ammonta a mq 18,34 mq - **Allegato 2 tavola N.2 -La superficie commerciale del box viene valutata al 70% e comprende anche i muri interni e perimetrali valutati al 10% e ammonta a mq 15,16.** La Superficie Commerciale dell'intero box è pari a mq 15,16 - **allegato foglio di calcolo della superficie commerciale del box**. La distribuzione interna si compone del corridoio collegato al box di altezza utile di mt 2.50. Lo stato degli impianti, degli infissi esterni, delle pareti deve prevedere ristrutturazione completa con la sostituzione della porta d'ingresso in lamiera di ferro, messa in sicurezza dell'impianto elettrico con sostituzione dei cavi e posizionamento di quadro elettrico di protezione. Il locale box non può essere separato dall'appartamento al IV° piano per l'insostituibile servizio idrico che fornisce. All'interno del box risultano posizionati una cisterna in acciaio zincato di capacità di litri 1.500,00 e un sistema di autoclave completo e funzionante, da tenere in conto nella valutazione di stima. Il Locale garage presenta una distribuzione interna diversa dalle Licenze Edilizie rilasciate ai sigg. Calgione Luigi Vittorio dal Comune di Montenero di Bisaccia. Al Fine della Regolarizzazione Urbanistica è stata **richiesta una SCIA in data 29/09/2023 protocollo n.13246 e rilasciata in data 25.10.2023. Il box è utilizzato dall'affittuaria dell'appartamento senza alcun contratto di affitto** - sig.ra Rakai Violeta nata in Albania il 28.06.1978 e residente in Via Frentana 45 in Montenero di Bisaccia CF RKJVL77H68Z100T- **.Nella valutazione del box si tiene conto dell'impianto funzionante con cisterna cilindrica da 1.500 litri in acciaio zincato per riserva di acqua e autoclave.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno 12, scala NESSUNA, ha

un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 735 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 18 mq

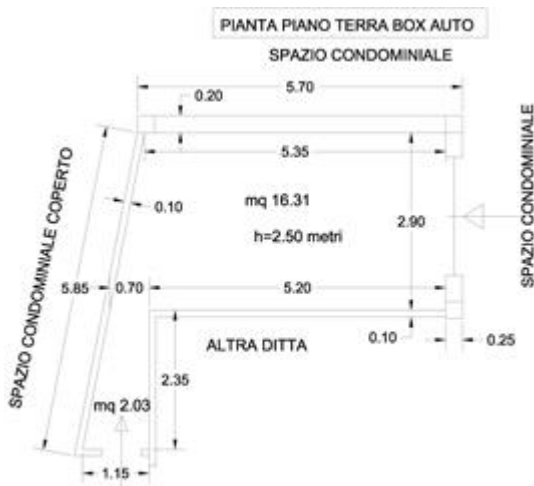
L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



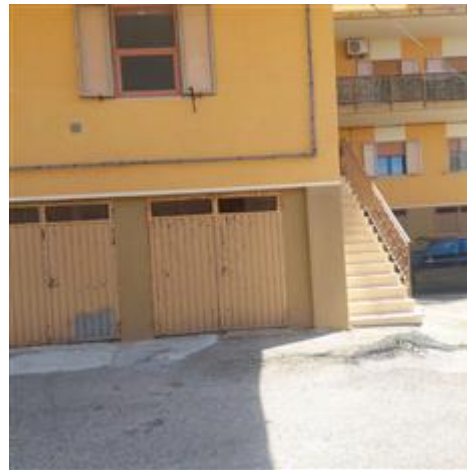
*Cisterna di acciaio zincato contenente l'acqua di riserva per alimentare l'appartamento attraverso la pompa elettrica "autoclave"*



*Porta d'ingresso per l'accesso al box dalla scala C*



*Pianta quotata del box al piano Terra*



*Porta d'ingresso al box adiacente alla rampa di scala esterna*



*area di manovra per accedere al box*



*Spazio condominiale con barra - Lo spazio condominiale collega Via Frentana con Viale Europa.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VASTO E SAN SALVO ). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*La palazzina risulta a confine con Viale Europa*



*Il Parcheggio pubblico di Via Frentana*

#### COLLEGAMENTI

autobus distante **POCHI METRI** DAL MUNICIPIO E DALLA FERMATA DEI MEZ



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

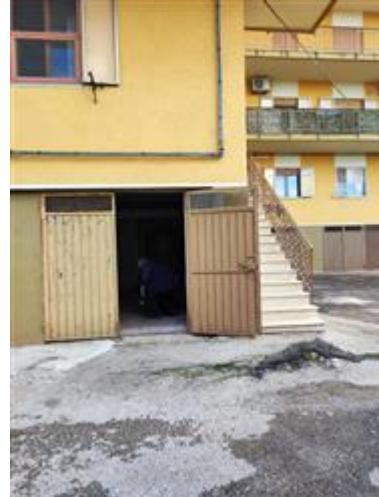
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box al Piano Terra del Condominio Bellavista Comune di Montenero di Bisaccia (CB)	15,16	x	100 %	=	15,16
<b>Totale:</b>	<b>15,16</b>				<b>15,16</b>



foto della Cisterna di accumulo acqua di riserva con pompa autoclave



porta di ingresso al box

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 07/11/2023

Fonte di informazione: Sito Ag. delle Entrate e ag. imm. Casa e Oltre di Montenero di Bisaccia (CB). Il Valore piu' probabile di Mercato praticato nella zona e dai dati forniti dall'Ag. delle Entrate I° Semestre 2023 si puo' individuare tra 300 e 450€/mq per stati di conser

Descrizione: box al piano terra

Indirizzo: Via Frentana ,45 Piano Terra

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.600,00 pari a 440,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore piu' probabile di Mercato praticato nella zona scaturisce dai dati forniti dall'Agenzia delle

Entrate I° Semestre 2023 ed è compreso tra 300 e 450€/mq per stati di conservazione normali e per superficie Lorda .

Le facciate dell'intera palazzina sono state riparate con rifacimento d'intonaco e tinteggiatura.

Considerando che l'immobile in oggetto è provvisto di "Abitabilità rilasciata dal Comune di Montenero di Bisaccia" è facilmente possibile ottenere un mutuo per l'acquisto .

**Il Valore di mercato a corpo del box è di € 6.600,00** comprensivo degli impianti in buono stato e funzionanti relativi alla cisterna e all'autoclave.

Considerando la superficie commerciale di mq 15,16 a cui corrisponde un **prezzo al mq di € 440,00 che risulta intermedio tra i prezzi minimi e massimi del Primo Semestre 2023 forniti dall'Agenzia delle Entrate.**

Si intende per superficie Lorda la superficie netta piu' la superficie dei muri interni ed esterni . Considerando che per la stima è stata scelta la Superficie Commerciale che nel caso del box comprende la superficie netta ridotta al 70% e la superficie delle pareti interne ed esterne ridotta al 10%. **Dai Calcoli risulta una superficie commerciale del box di 15,16 mq .**

Per il Calcolo della Superficie Commerciale secondo le norme UNI 10750 si devono considerare dal 40% al 80% le superfici del locale box auto . **E' stata scelta la riduzione al 70%** che è adeguata alla comodità di poter parcheggiare l'auto e rientrare in casa attraverso il corridoio del piano terra senza dover uscire fuori e alla qualità degli impianti esistenti . Il locale box per rimessa auto ha una **superficie utile** complessiva di **mq 18,34** . Mentre la **superficie commerciale è di mq 15,16** -allegato calcolo della Superficie commerciale del box-.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>6.600,00</b>
-----------------	-----------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 6.600,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 6.600,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Agenzia immobiliare **Casa E Oltre** ha pubblicato sul sito casa.it la proposta di vendita di un **appartamento e box singolo -rif. 216-**facente parte del Condominio Bellavista di Via Frentana,45 scala C situato al terzo piano, avente la superficie di 140,00 mq e box singolo uguale **all'appartamento del IV° piano oggetto dell'esecuzione Immobiliare** al prezzo di **€ 88.000,00** comprendente anche il box singolo situato al piano terra.

Sul sito dell'Agenzia delle Entrate sono state rilevate le quotazioni del primo semestre 2023 per appartamenti -**Abitazioni civili in stato conservativo normale al prezzo minimo di € 560 /mq e massimo 840/mq di superficie Lorda** e per i box singoli in stato **conservativo normale** i prezzi vanno da minimo di € 300/mq a massimo di € 450/mq di superficie lorda L-.

Nel confronto tra i prezzi al mq forniti dall'Agenzia Immobiliare Casa e Oltre di **€ 629/mq** (88.000,00/140) e il prezzo medio al mq di € 690,00 fornito dall'Agenzia delle Entrate variabili tra € 540,00 e € 840,00, il valore di mercato di € 581,80 al mq per l'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta congruo.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Immobiliare di Montenero di Bisaccia "CASA e OLTRE "che ha proposto in vendita un appartamento e box al piano sottostante all'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare perfettamente uguale . , ed inoltre: Agenzia delle Entrate "Banca dati delle quotazioni immobiliari primo semestre 2023"

## 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	146,27	0,00	85.100,00	85.100,00
B	box singolo	15,16	0,00	6.600,00	6.600,00
				<b>91.700,00 €</b>	<b>91.700,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non è possibile dividere il lotto composto da appartamento e box perchè nel locale box è sistemata una cisterna contenente acqua di riserva mandata per i servizi igienici /sanitari nell'appartamento in tutte le ore che che la pressione della rete Municipale non sia in grado di fare salire l'acqua ed anche nei periodi di mancanza di acqua dalle rete idrica.

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: **€. 91.700,00**

**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: **€. 91.700,00**

data 22/11/2023

il tecnico incaricato  
Mario Castelli