



# TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 18/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AREC NEPIX SPA

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Vincenzo Ricci**

CF:RCCVCN62A06L113C

con studio in TERMOLI (CB) VIA MASCILONGO 67

telefono: 0875701918

email: studios.ricci@tin.it

PEC: vincenzo.ricci@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2023

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

**A** negozio a GUGLIONESI Piazza d'Italia -, della superficie commerciale di **244,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un locale commerciale, attualmente adibito a magazzino-deposito, ubicato in Piazza d'Italia, in zona periferica del Comune di Guglionesi, distante circa 1 km dalla piazza principale del centro basso molisano. Il locale è situato al Piano Terra di un edificio a carattere condominiale, prevalentemente a destinazione residenziale. Il locale periziato consta di un unico ampio ambiente dotato di n. 3 accessi dall'esterno, oltre a tre piccoli vani destinati a servizi. Al piano interrato è presente un piccolo locale accessorio con accesso dalla corsia di manovra dei garage. Lo stato d'uso complessivo è discreto. Sulla parete cieca contrapposta agli ingressi, parzialmente interrata, sono state rilevate macchie di umidità. Allo stesso modo si rilevano segni di infiltrazioni su parte del soffitto. A livello strutturale non vi sono problematiche di rilievo. La dotazione impiantistica risulta minimale, essendo composta da impianto elettrico con canaline a vista (attualmente la fornitura elettrica è assicurata da una derivazione del locale confinante di proprietà dei genitori del sig. \*\*\*\*\*). E' presente una caldaia a gas metano e corpi scaldanti in alluminio, attualmente non in funzione. Anche la fornitura idrica (limitata ai servizi), pur esistente, non risulta erogata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e interrato, interno -, scala -, ha un'altezza interna di min. 2,80 - max 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 277 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 02, consistenza 234 mq, rendita 2.622,46 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA D'ITALIA, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 16/07/1985 in atti dal 13/10/1989 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 1145.8/1985)  
Coerenze: Locale principale: area di parcheggio condominiale (sub 13); propr. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (sub 30); blocco scale condominiale; accessorio: rampa di accesso ai garage (sub 2); propr. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (sub 20)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>244,92 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>€. 107.412,88</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 91.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Il locale, occupato dal debitore, viene attualmente utilizzato come magazzino-deposito.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Come si evince dall'Ispezione Ipotecaria, in allegato, alla data del 03.10.2023 non vi sono altre formalità trascritte oltre quelle di seguito indicate.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

##### *4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

fondo patrimoniale, stipulata il 15/07/2011 a firma di notaio Luigi Monti ai nn. 1385/1007 di repertorio, trascritta il 28/07/2011 a Campobasso ai nn. 5763/7930, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione di fondo patrimoniale

##### *4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

##### *4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

##### *4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/03/2011 a firma di notaio Luigi Monti ai nn. 1137/847 di repertorio, iscritta il 30/03/2011 a Campobasso ai nn. 457/3273, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260.000.

Importo capitale: 130.000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 12/12/2013 a firma di Equitalia sud SpA ai nn. 456/2713 di repertorio, iscritta il 13/12/2013 a Campobasso ai nn. 1200/11797, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 949.657,36.

Importo capitale: 474.828,68

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

pignoramento, stipulata il 23/02/2023 a firma di Unep c/o Tribunale di Larino ai nn. 181 di repertorio, trascritta il 06/04/2023 a Campobasso ai nn. 3180/3882, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

##### *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:	€. 113,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 37,00
Millesimi condominiali:	89,01
Ulteriori avvertenze:	
Informazioni assunte dall'Amm.re p.t. geom. Luigi Leone, in allegato.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata autenticata (dal 10/03/2011), con atto stipulato il 10/03/2011 a firma di notaio Monti Luigi ai nn. 1136/846 di repertorio, trascritto il 30/03/2011 a Campobasso ai nn. 2352.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è intervenuto nel titolo quale titolare dell'Impresa individuale "\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* "con sede in Termoli

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata di regolarizzazione di società autenticata ( fino al 10/03/2011), con atto stipulato il 29/12/1984 a firma di notaio Antonio Di Prospero, trascritto il 25/01/1985 a Campobasso ai nn. 869

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 27/1983 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di fabbricato urbano ad uso abitazioni-negozi, presentata il 03/02/1983 con il n. 720 di protocollo, rilasciata il 13/04/1983, agibilità del 10/08/1985 con il n. 07/85 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Alla prima C.E. n. 27/83 ha fatto seguito la C.E. n. 19/85 dell'11/02/1985 per "variante in corso d'opera" a seguito della quale è stata rilasciato il Certificato di Abitabilità del 1985. Successivamente è stata conseguita ulteriore Concessione Edilizia n. 12/91 del 26.02.1991 per modifica di prospetto.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 54 del 06.07.1979,, l'immobile ricade in zona "C" Espansione -Edilizia estensiva alta. Norme tecniche di attuazione ed indici: volume massimo previsto dal Piano di Lottizzazione pari a mc 2.710. Il fabbricato ricade nell'ambito del lotto n. 4 del Piano di Lottizzazione convenzionato. Convenzione stipulata con atto

rogato dal Segretario Comunale in data 04/09/1979 al n. 17 di rep., reg.to a Termoli l'11/09/1979 al n. 1969.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

per la verifica della conformità edilizia si è fatto riferimento alla C.E. n. 12/91 per quanto riguarda il Piano Terra e alla C.E. n. 19/85 per quanto riguarda il Piano Interrato

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda il Piano Terra: diversa distribuzione interna, riferita alla zona servizi con lieve ampliamento dell'originaria sagoma interna in corrispondenza degli stessi servizi e del blocco scale. Difformità in facciata derivante da un diverso dimensionamento e conformazione delle aperture esterne principali. Per quanto riguarda il Piano Interrato vi è una lieve difformità della sagoma interna. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Art. 36 o 37 del DPR 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione + bolli+diritti di segreteria: €1.200,00
- spese tecniche: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6/8 mesi.

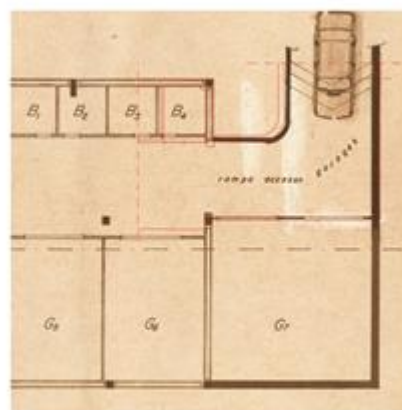
Si precisa che l'eventuale ammissione a sanatoria viene effettuata dal SUE del Comune che dovrà esprimersi in merito alla richiesta. Allo stesso modo anche l'effettivo importo delle sanzioni e/o oblazione (compresa tra € 516,00 e € 5.164,00) viene stabilita dal Responsabile del Procedimento; pertanto, gli importi relativi ai costi di regolarizzazione, devono intendersi indicativi.

SOVRAPPOSIZIONE PIANO TERRA  
PLANIMETRIA DI RILIEVO E PLANIMETRIA ALLEGATA A C.E. n. 12/91  
rapp. dis. 1:100



PT: Sovrapposizione stato di fatto-stato di progetto

SOVRAPPOSIZIONE PIANO INTERRATO  
PLANIMETRIA DI RILIEVO E PLANIMETRIA ALLEGATA A C.E. n. 19/85  
rapp. dis. 1:100



PSI: Sovrapposizione stato di fatto-stato di progetto

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano terra: Leggera diversa posizione delle pareti perimetrali (presumibilmente dovuta ad errata rappresentazione grafica); diversa distribuzione tramezzi interni, in particolare della zona servizi; assenza della porta d'ingresso sulla parete arretrata; diversa dimensione delle aperture principali. Piano interrato: conforme, invece, il piccolo vano al piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA presso AdE - Ufficio provinciale del Territorio

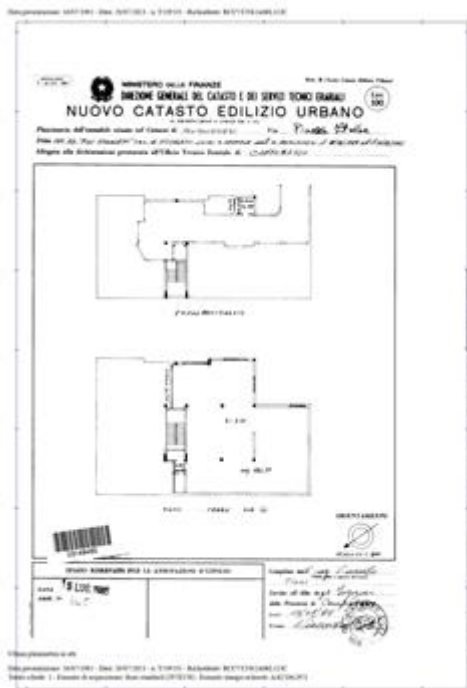
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

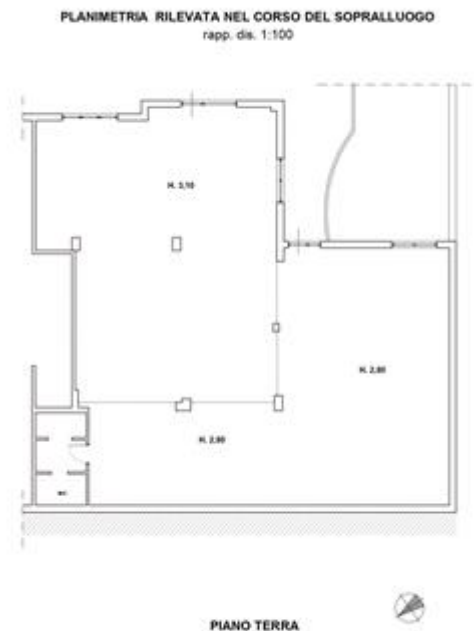
- oneri catastali : €50,00
- spese tecniche: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

La planimetria non è stata aggiornata a seguito del rilascio della C.E. n. 12/91.



Planimetria catastale



Planimetria attuale

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GUGLIONESI PIAZZA D'ITALIA -

**NEGOZIO**

## DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a GUGLIONESI Piazza d'Italia -, della superficie commerciale di **244,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un locale commerciale, attualmente adibito a magazzino-deposito, ubicato in Piazza d'Italia, in zona periferica del Comune di Guglionesi, distante circa 1 km dalla piazza principale del centro basso molisano. Il locale è situato al Piano Terra di un edificio a carattere condominiale, prevalentemente a destinazione residenziale. Il locale periziato consta di un unico ampio ambiente dotato di n. 3 accessi dall'esterno, oltre a tre piccoli vani destinati a servizi. Al piano interrato è presente un piccolo locale accessorio con accesso dalla corsia di manovra dei garage. Lo stato d'uso complessivo è discreto. Sulla parete cieca contrapposta agli ingressi, parzialmente interrata, sono state rilevate macchie di umidità. Allo stesso modo si rilevano segni di infiltrazioni su parte del soffitto. A livello strutturale non vi sono problematiche di rilievo. La dotazione impiantistica risulta minimale, essendo composta da impianto elettrico con canaline a vista (attualmente la fornitura elettrica è assicurata da una derivazione del locale confinante di proprietà dei genitori del sig. \*\*\*\*\*). E' presente una caldaia a gas metano e corpi scaldanti in alluminio, attualmente non in funzione. Anche la fornitura idrica (limitata ai servizi), pur esistente, non risulta erogata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e interrato, interno -, scala -, ha un'altezza interna di min. 2,80 - max 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 277 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 02, consistenza 234 mq, rendita 2.622,46 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA D'ITALIA, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 16/07/1985 in atti dal 13/10/1989 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 1145.8/1985)

Coerenze: Locale principale: area di parcheggio condominiale (sub 13); propr. \*\*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (sub 30); blocco scale condominiale; accessorio: rampa di accesso ai garage (sub 2); propr. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (sub 20)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.



Veduta parziale interna



Veduta parziale interna

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Termoli (16 km) - Campobasso (61 km) - Larino (28 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto su base catastale



Veduta d'insieme da Piazza d'Italia

SERVIZI

campo da calcio

nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 122 km (Pescara)

nella media

autostrada distante 15 km (Termoli)

nella media

ferrovia distante 16 km (Termoli)

nella media

porto distante 17 km (Termoli)

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un locale commerciale, attualmente adibito a magazzino-deposito ubicato in Piazza d'Italia, in zona periferica del Comune di Guglionesi, distante circa 1 km dalla piazza principale del centro basso molisano. Se si accetta la presenza di alcuni impianti sportivi, la zona è scarsamente dotata di ulteriori servizi di carattere pubblico. Il locale è situato al Piano Terra di un edificio a carattere condominiale -prevalentemente a destinazione residenziale- realizzato intorno al 1985. Il locale periziato consta di un unico ampio ambiente della superficie interna di circa 225 mq, dotato di n. 3 accessi dall'esterno, oltre a tre piccoli vani destinati a servizi per complessivi mq 8,00 ca.. Al Piano interrato è presente un piccolo locale accessorio, di circa 4,20 mq, con accesso dalla corsia di manovra dei garage. Lo stato d'uso complessivo è discreto. Sulla parete cieca contrapposta agli ingressi, parzialmente interrata, sono state rilevate macchie di umidità. Allo stesso modo si rilevano segni di infiltrazioni su parte del soffitto. A livello strutturale non vi sono problematiche di rilievo. La dotazione impiantistica risulta minimale, essendo composta da impianto elettrico con canaline a vista (attualmente la fornitura elettrica è assicurata da una derivazione del locale confinante di proprietà dei genitori del sig. \*\*\*\*\*). E' presente una caldaia a gas metano e corpi scaldanti in alluminio, attualmente non in funzione. Anche la fornitura idrica (limitata ai servizi), pur esistente, non risulta erogata.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* anta fissa e mobile con chiusura esterna avvolgibile in metallo realizzati in

nella media



alluminio anodizzato. porte di accesso principali  
*infissi esterni*: doppia anta con tapparelle in pvc  
 realizzati in legno

nella media

*pareti esterne*: costruite in fodera in laterizio con  
 coibentazione in non rilevabile , il rivestimento è  
 realizzato in pittura murale

nella media

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di  
 ceramica

nella media

*portone di ingresso*: doppia anta a battente  
 realizzato in alluminio , gli accessori presenti  
 sono: maniglione antipanico + grata metallica  
 esterna

nella media

Degli Impianti:

*elettrico*: canalette a vista , la tensione è di 220V

nella media

*termico*: generatore e corpi scaldanti con  
 alimentazione in gas metano i diffusori sono in  
 termosifoni in alluminio

nella media

Delle Strutture:

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in  
 opera con nervature parallele

nella media

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

nella media

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in  
 opera con nervature parallele

nella media

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

nella media

CONSISTENZA:

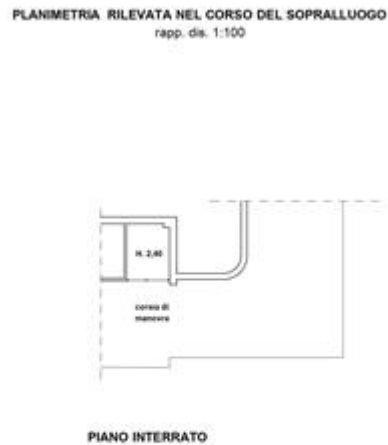
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale principale al PT	239,04	x	100 %	=	239,04
servizi al PT	9,27	x	50 %	=	4,64
locale accessorio al P S1	4,97	x	25 %	=	1,24
<b>Totale:</b>	<b>253,28</b>				<b>244,92</b>



Planimetria attuale Piano Terra



Planimetria attuale Piano Interrato

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/09/2023

Fonte di informazione: portale telematico

Descrizione: Xx Xxxxxx Immobiliare propone in vendita in Viale Margherita, in pieno centro, locale commerciale adatto per negozio o ufficio composto da due vani e bagno.

Indirizzo: viale margherita

Superfici principali e secondarie: 39

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 897,44 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/09/2023

Fonte di informazione: portale telematico

Descrizione: Negozio, Locale commerciale in Vendita in Strada Statale 483 a pochi metri dalla villa comunale, Doppie ampie vetrine.

Indirizzo: Strada Statale 483  
 Superfici principali e secondarie: 108  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 100.000,00 pari a 925,93 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 29/09/2023  
 Fonte di informazione: portale telematico

Descrizione: Capannone situato nella zona artigianale di Guglionesi, locale di circa 500 mq. , oltre a sala espositiva ed uffici, con tutti gli impianti a norma e certificati, specifico per attività artigianali. In ottima posizione e facilmente raggiungibile.

Indirizzo: Via Dante Alighieri  
 Superfici principali e secondarie: 500  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 260.000,00 pari a 520,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche di mercato effettuate è emerso che locali commerciali vengono valutati tra 500,00 €/mq fino a 1.000,00 €/mq. Le indicazioni fornite dall'OMI, riferito al 2<sup>a</sup> semestre 2022, attribuiscono ai negozi un valore compreso tra 650,00 e 1.100,00 €/mq. Questi valori dipendono in primo luogo dall'ubicazione del locale, in secondo luogo dalle dimensioni del locale ed infine dalle caratteristiche costruttive. Nell'attribuzione del valore unitario, ed in definitiva della valutazione dell'immobile, si è tenuto conto dei seguenti fattori positivi:- buona accessibilità; - possibilità di frazionamento del locale in due o più unità; e dei seguenti fattori negativi:- ubicazione periferica; - scarsa richiesta di locali commerciali-magazzini; - dotazione impiantistica minimale; - stato d'uso: mediocre. Per i motivi su esposti si ritiene congruo un valore di 450,00 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	244,92	x	450,00	=	<b>110.212,88</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 110.212,88</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 110.212,88</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo. Questo criterio, infatti, basandosi sul confronto delle caratteristiche dell'immobile con quelle di altri immobili aventi valore noto, consente di pervenire, per similitudine, al valore commerciale. Si sono dunque effettuate opportune indagini relative al mercato immobiliare di Guglionesi con particolare riferimento al valore medio riscontrabile, in condizioni di libera contrattazione, nella zona in cui è ubicato il locale periziato. In secondo luogo si sono esaminate le caratteristiche maggiormente influenti sul valore di mercato quali l'ubicazione, la vetustà, le caratteristiche costruttive, la dotazione di impianti, ecc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli,

conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Guglionesi, agenzie: Guglionesi-Termoli, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Annunci di vendita del Portale telematico

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	negozio	244,92	0,00	110.212,88	110.212,88
				<b>110.212,88 €</b>	<b>110.212,88 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.412,88**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 16.111,93**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 300,94**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.000,00**

data 21/10/2023

il tecnico incaricato  
Vincenzo Ricci