



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ASL n.3 Centro Molise Gestione Liquidatoria

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Rinaldo D'Alonzo

CUSTODE:

Dott.ssa Daniela Occhionero

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/10/2023

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giovanni Di Tella

CF:DTLGNN55P01L696K

con studio in TERMOLI (CB) VIA CORSICA 66

telefono: 0875702222

email: archgditella@gmail.com

PEC: giovanni.ditella@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2023

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

A villetta a schiera centrale a LARINO Via della Resistenza 6 per la quota di 1/2 di piena proprietà

Le unità immobiliari sono parte di un complesso di n° 30 villette a schiera, distribuite in 5 corpi di fabbrica (n° 6 villette per ogni corpo di fabbrica), ciascuna delle quali è costituita da un piano S1 destinato ad autorimessa, tavernetta, lavatoio e cantina/deposito e da due piani fuori terra destinati ad abitazione con un piccolo giardino al piano terra antistante la zona giorno.

- Struttura portante in cemento armato. I pavimenti sono in parquet nella zona tavernetta, in cotto nella cucina e nella zona ingresso, in ceramica nei bagni ed in marmettoni delle dimensioni di cm 40x40, tipici del periodo di costruzione, nel resto dell'abitazione. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica. Le porte interne sono in legno laccato di colore chiaro o a vista. Gli infissi sono in legno e non sono muniti di vetrocamera, sono completati con persiane esterne anch'esse in legno. Nel locale taverna è presente un ampio camino. Il terrazzo al piano terra è pavimentato con piastrelle in cotto delle dimensioni di cm 25x25 e presenta una ringhiera in ferro a disegno semplice. Il balcone al piano primo è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di piccole dimensioni e presenta ringhiera metallica a disegno semplice. Il garage, che ha accesso diretto da via Matteotti mediante porta in vetro e alluminio, è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di piccole dimensioni. Il locale cantina dove è posizionato l'impianto autoclave con riserva d'acqua è tutt'ora allo stato grezzo sia nella pavimentazione che negli intonaci.

- L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posta all'esterno sul balcone e con radiatori in ghisa. E' presente, nella sola camera matrimoniale uno split a parete per il condizionamento dell'aria. L'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente all'ingresso l'impianto citofonico. Non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti.

- Le facciate esterne del fabbricato sono totalmente in mattoncino a faccia vista. Il portone d'ingresso a un'anta è in legno con sopra luce in legno e vetro. La scala interna che collega i vari piani della villetta è rivestita in pietra di Trani mentre i pianerottoli sono pavimentati con marmettoni delle dimensioni di cm 40x40. La ringhiera è in metallo a disegno semplice. La scala interna di collegamento tra la tavernetta al piano seminterrato e la zona giorno al piano terra è in legno.

- Il tetto è a più falde, il manto di copertura è realizzato con tegole in laterizio del tipo "marsigliesi", le gronde ed i pluviali sono in lamiera zincata.

- L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa mq 228,00, con altezza utile interna pari a m 2,60 al piano seminterrato, m 3,00 al piano terra e m 2,90 al piano primo, una superficie dei balconi pari a circa mq 22,00, una superficie del portico pari a mq 15,00, ed una superficie del giardino pari a circa mq 41,00.

- Il garage ha una superficie lorda di circa mq 35,86 con altezza utile pari a m 2,60 mentre la cantina ha una superficie lorda pari a circa mq 28,00 con altezza utile di m 2,40. **Lo stato di manutenzione degli immobili è nel complesso normale così come sono normali le finiture interne.**

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. comm.</u>	<u>Condizioni</u>
Abitazione	228,00	1	228,00	buone
Portico	15,00	0,25	3,75	buone



Terrazzo e balcone	22,00	0,33	7,26	sufficienti
Garage	35,86	0,50	17,93	buone
Cantina	28,00	0,25	7,00	sufficienti
Giardino	41,00	1	41,00	buone

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 208 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 59 mq, rendita 259,00 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti n.5 piano: S1, intestato a [REDACTED] pari a 1/1 [REDACTED] per il diritto di abitazione per 1/2
Coerenze: da nord in senso orario proprietà [REDACTED] via Giacomo Matteotti, proprietà [REDACTED] via della Resistenza
- foglio 47 particella 208 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 812,13 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.6, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] per i diritti di piena proprietà per 1/1 e [REDACTED] per il diritto di abitazione per 1/2
Coerenze: da nord in senso orario proprietà [REDACTED] via Giacomo Matteotti, proprietà [REDACTED] via della Resistenza

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.396,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.837,02
Data della valutazione:	25/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED] con la sua famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:*Iscrizioni :*

- **Ipoteca giudiziale** di € 60.000,00 derivante da sentenza di condanna di € 41.095,44 a favore di [REDACTED] con sede in Campobasso [REDACTED] contro [REDACTED] nato il 02.09.1972 [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà



Trascrizioni :

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto in data 21.04.2023, ai nn° 4482/3709, a favore di [redacted] con sede in Campobasso [redacted] e contro [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Larino in data 18.04.2023 rep. n° 417/2023.

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, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da sentenza di condanna.
Importo ipoteca: 60.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di [redacted], contro [redacted]

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure ipocatastali gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano di proprietà dei signori [redacted] (C. Fis. [redacted]) per i diritti di 1/1 in regime di separazione dei beni e [redacted] (C. Fis.: [redacted]) per il diritto di abitazione per 1/2.

Al sig. [redacted] l'immobile è pervenuto in forza di contratto di assistenza rogato dal notaio [redacted] rep. n° 40182, in data 27.07.2017 trascritto nei Registri Immobiliari di Campobasso il 01.08.2017 ai nn° 7578/5614 con il quale atto i coniugi [redacted] nato



_____ e _____ come sopra generalizzata, trasferivano la proprietà del suddetto immobile al figlio _____ che si obbligava, per sé e i suoi eredi, a prestare in favore degli anziani genitori assistenza morale e materiale per tutta la loro vita. La sig.ra _____ si riservava altresì il diritto di abitazione sulla quota di 1/2 da lei trasferita. Il suddetto atto risultava impugnato dal creditore procedente con domanda giudiziale per revocatoria parziale (limitata alla quota di _____) trascritta nei RR. II. Di Campobasso in data 11.01.2018 ai nn° 449/377 e in data 17.01.2018 ai nn° 1245/1118 ed annotata il 23.01.2018 ai nn° 1543/100 a margine della trascrizione dell'atto impugnato. In data 22.03.2022, ai nn° 3193/272, a margine della trascrizione dell'atto impugnato veniva altresì annotata, in forza della sentenza n° 131/2022 del Tribunale di Larino, l'inefficacia nei confronti di _____ del contratto di assistenza rogato dal notaio _____ in data 27.07.2017, limitatamente alla parte in cui _____ ha disposto della propria quota di 1/2 in favore del figlio _____.

Gli immobili oggetto della presente procedura risultavano pervenuti a _____ coniugato in regime di comunione legale dei beni con _____ da _____ Soc. Coop. _____ l. con sede in Larino, con atto di assegnazione di alloggi rogato dal notaio _____ di Termoli in data 06.08.1982, trascritto nei RR. II. di Campobasso il 03.09.1982 ai nn° 8250/6993.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per il diritto di piena proprietà pari a 1/1, in regime di separazione dei beni, in forza di contratto di assistenza (dal 27/07/2017)

_____ per il diritto di abitazione per 1/2, in forza di contratto di assistenza (dal 27/07/2017).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 06/08/1982 fino al 27/07/2017)

_____ per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 06/08/1982 fino al 27/07/2017)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- Licenza Edilizia n° 3 del 20.04.1972 intestata al sig. _____ residente a Larino, presidente della Cooperativa _____ per la costruzione di n° 30 alloggi per civile abitazione;
- Licenza Edilizia di Variante del 04.06.1973 intestata allo stesso sig. _____ presidente della Cooperativa _____ per lo spostamento della ubicazione per la costruzione del complesso di n° 30 alloggi;
- Concessione Edilizia n° 133 del 14.12.1977, rilasciata al sig. _____ per l'ampliamento del piano seminterrato e del piano giorno.

Non risulta agli atti del Comune di Larino né il certificato di agibilità né l'attestazione di qualificazione e/o certificazione energetica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 3 e successive varianti, intestata a _____ Presidente Coop. _____ rilasciata il 20/04/1972

Concessione edilizia N. 133, intestata a [REDACTED] Presidente Coop [REDACTED] rilasciata il 14/12/1977

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità urbanistico-edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Larino sono state reperite :

- la Licenza Edilizia n° 3 del 20.04.1972 intestata al sig. [REDACTED] residente a Larino, presidente della Cooperativa [REDACTED] per la costruzione di n° 30 alloggi per civile abitazione;
- la Licenza Edilizia di Variante del 04.06.1973 intestata allo stesso sig. [REDACTED], presidente della Cooperativa [REDACTED] per lo spostamento della ubicazione per la costruzione del complesso di n° 30 alloggi;
- la Concessione Edilizia n° 133 del 14.12.1977, rilasciata al sig. [REDACTED], per l'ampliamento del piano seminterrato e del piano giorno.

Differmità riscontrate : ampliamento del piano seminterrato per ricavare un locale adiacente al garage adibito a cantina/magazzino regolarizzabile mediante P. di C. in sanatoria.

Oneri : costo di costruzione, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e diritti di segreteria € 700,00; oneri tecnico € 1.500,00.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento del piano seminterrato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costo di costruzione, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e diritti di segreteria: € 700,00
- oneri tecnico: € 1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: spostamento di alcuni tavolati interni regolarizzabili mediante aggiornamento delle planimetrie catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per regolarizzazione catastale: € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

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



BENI IN LARINO VIA DELLA RESISTENZA 6
VILLETTA A SCHIERA CENTRALE
 DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a LARINO Via della Resistenza 6 per la quota di 1/2 di piena proprietà

Le unità immobiliari sono parte di un complesso di n° 30 villette a schiera, distribuite in 5 corpi di fabbrica (n° 6 villette per ogni corpo di fabbrica), ciascuna delle quali è costituita da un piano S1 destinato ad autorimessa, tavernetta, lavatoio e cantina/deposito e da due piani fuori terra destinati ad abitazione con un piccolo giardino al piano terra antistante la zona giorno.

- Struttura portante in cemento armato. I pavimenti sono in parquet nella zona tavernetta, in cotto nella cucina e nella zona ingresso, in ceramica nei bagni ed in marmettoni delle dimensioni di cm 40x40, tipici del periodo di costruzione, nel resto dell'abitazione. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica. Le porte interne sono in legno laccato di colore chiaro o a vista. Gli infissi sono in legno e non sono muniti di vetrocamera, sono completati con persiane esterne anch'esse in legno. Nel locale taverna è presente un ampio camino. Il terrazzo al piano terra è pavimentato con piastrelle in cotto delle dimensioni di cm 25x25 e presenta una ringhiera in ferro a disegno semplice. Il balcone al piano primo è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di piccole dimensioni e presenta ringhiera metallica a disegno semplice. Il garage, che ha accesso diretto da via Matteotti mediante porta in vetro e alluminio, è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di piccole dimensioni. Il locale cantina dove è posizionato l'impianto autoclave con riserva d'acqua è tutt'ora allo stato grezzo sia nella pavimentazione che negli intonaci.

- L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posta all'esterno sul balcone e con radiatori in ghisa. E' presente, nella sola camera matrimoniale uno split a parete per il condizionamento dell'aria. L'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente all'ingresso l'impianto citofonico. Non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti.

- Le facciate esterne del fabbricato sono totalmente in mattoncino a faccia vista. Il portone d'ingresso a un'anta è in legno con sopra luce in legno e vetro. La scala interna che collega i vari piani della villetta è rivestita in pietra di Trani mentre i pianerottoli sono pavimentati con marmettoni delle dimensioni di cm 40x40. La ringhiera è in metallo a disegno semplice. La scala interna di collegamento tra la tavernetta al piano seminterrato e la zona giorno al piano terra è in legno.

- Il tetto è a più falde, il manto di copertura è realizzato con tegole in laterizio del tipo "marsigliesi", le gronde ed i pluviali sono in lamiera zincata.

- L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa mq 228,00, con altezza utile interna pari a m 2,60 al piano seminterrato, m 3,00 al piano terra e m 2,90 al piano primo, una superficie dei balconi pari a circa mq 22,00, una superficie del portico pari a mq 15,00, ed una superficie del giardino pari a circa mq 41,00.

- Il garage ha una superficie lorda di circa mq 35,86 con altezza utile pari a m 2,60 mentre la cantina ha una superficie lorda pari a circa mq 28,00 con altezza utile di m 2,40. **Lo stato di manutenzione degli immobili è nel complesso normale così come sono normali le finiture interne.**

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. comm.</u>	<u>Condizioni</u>
Abitazione	228,00	1	228,00	buone
Portico	15,00	0,25	3,75	buone
Terrazzo e balcone	22,00	0,33	7,26	sufficienti
Garage	35,86	0,50	17,93	buone
Cantina	28,00	0,25	7,00	sufficienti



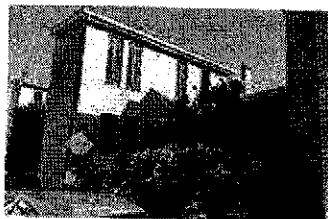
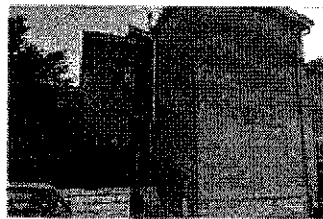
Giardino 41,00 1 41,00 buone

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 208 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 59 mq, rendita 259,00 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti n.5, piano: S1, intestato a [redacted] per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 e [redacted] per il diritto di abitazione per 1/2
Coerenze: da nord in senso orario proprietà [redacted] via Giacomo Matteotti, proprietà [redacted] via della Resistenza
- foglio 47 particella 208 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 812,13 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.6, piano: S1-T-1, intestato a [redacted] per i diritti di piena proprietà per 1/1 e [redacted] per il diritto di abitazione per 1/2
Coerenze: da nord in senso orario proprietà [redacted] via Giacomo Matteotti, proprietà [redacted] via della Resistenza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

campo da calcio
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
scuola elementare

campi di calcio	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆
uffici pubblici	☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedali	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuole elementari	☆☆☆☆☆☆☆☆



scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆
teatro	nella media	☆☆☆☆
vigili del fuoco	nella media	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	☆☆☆☆
autostrada	nella media	☆☆☆☆
ferrovia	nella media	☆☆☆☆
porto	nella media	☆☆☆☆
superstrada	nella media	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in legno	nella media	☆☆☆☆
---	-------------	------

<i>manto di copertura:</i> realizzato in laterizio	nella media	☆☆☆☆
--	-------------	------

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati a facciavista	nella media	☆☆☆☆
--	-------------	------

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmettoni	nella media	☆☆☆☆
---	-------------	------

<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno e vetro	nella media	☆☆☆☆
--	-------------	------

<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	nella media	☆☆☆☆
---	-------------	------

<i>scaie:</i> interna con rivestimento in pietra	nella media	☆☆☆☆
--	-------------	------

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> audio	nella media	☆☆☆☆
--------------------------	-------------	------

<i>condizionamento:</i> autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split	nella media	☆☆☆☆
---	-------------	------

<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V	nella media	☆☆☆☆
---	-------------	------

<i>fognatura:</i> separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale	nella media	☆☆☆☆
--	-------------	------

<i>gas:</i> caldaia ad uso riscaldamento con alimentazione a metano	nella media	☆☆☆☆
---	-------------	------



idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato

idrico: ★★★★★★★★

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa

termico: ★★★★★★★★

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in tegole tipo marsigliesi

copertura: ★★★★★★★★

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

fondazioni: ★★★★★★★★

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

solai: ★★★★★★★★

balconi: costruiti in cemento armato

balconi: ★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in cemento armato

strutture verticali: ★★★★★★★★

travi: costruite in cemento armato

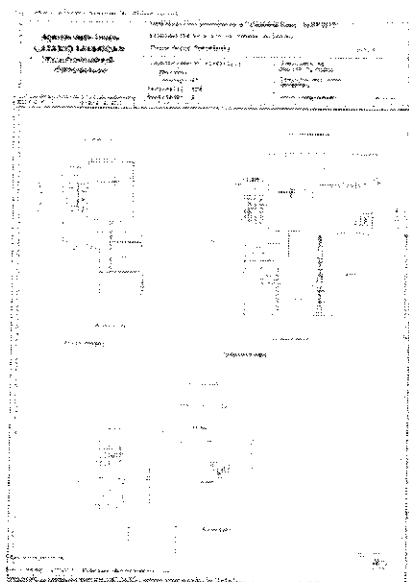
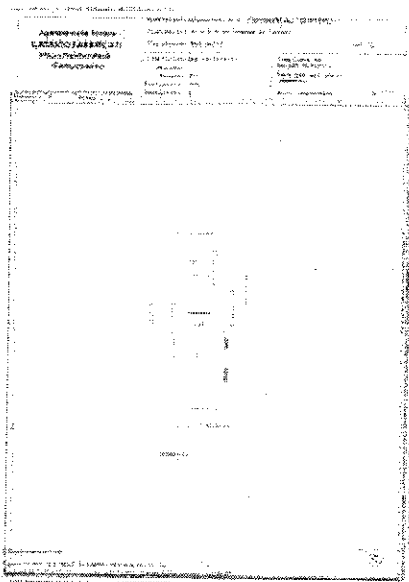
travi: ★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.	€/mq	Val. Intero	Val. Diritto
Abitazione	228,00	1	228,00	700,00	€ 159.600,00	€ 79.800,00
Portico	15,00	0,25	3,75	700,00	€ 2.625,00	€ 1.312,50
Terrazzo e balcone	22,00	0,33	7,26	700,00	€ 5.082,00	€ 2.541,00
Garage	35,86	0,50	17,93	700,00	€ 12.551,00	€ 6.275,50
Cantina	28,00	0,25	7,00	700,00	€ 4.900,00	€ 2.450,00
Giardino	41,00	1	41,00	35,00	€ 1.435,00	€ 717,50
Totali					€ 186.193,00	€ 93.096,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **186.193,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 186.193,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 93.096,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene la metodologia utilizzata per l'individuazione del più probabile valore di mercato è quella di tipo sintetico basata sulla comparazione con altri beni aventi simili caratteristiche e compravenduti o in vendita nella zona di interesse, considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed in particolare sono state tenute in evidenza:

- la posizione dell'immobile, la sua esposizione, la viabilità circostante e la disponibilità di parcheggi;
- l'anno di completamento dei lavori, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, le finiture interne ed esterne;
- l'attuale andamento del mercato e, soprattutto, la regolarità urbanistica e catastale.

Si precisa che la quota pignorata non può essere comodamente separata in natura pertanto, tenuto conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise, si ritiene improbabile la vendita ad un prezzo pari al suo valore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Larino, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Larino, agenzie: Larino, ed inoltre: tecnici locali

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera	0,00	0,00	186.193,00	93.096,50



centrale	186.193,00 €	93.096,50 €
----------	--------------	-------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si precisa che la quota pignorata non può essere comodamente separata in natura pertanto, tenuto conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise, si ritiene improbabile la vendita ad un prezzo pari al suo valore.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 90.396,50

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: €. 13.559,48

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: €. 76.837,02

data 25/10/2023

il tecnico incaricato
Giovanni Di Tella

