



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO S.P.A.

DEBITORE:
(***) DATO OSCURATO (***) , (***) DATO OSCURATO (***)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/08/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANTONELLA OCCHIONERO

CF: CCHNNL73H47L113P
con studio in TERMOLI (CB) VIA CORSICA 66
telefono: 087582857
fax: 087582857
email: antonellaocchionero@gmail.com
PEC: antonella.occhionero@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2013

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

A terreno agricolo a MONTORIO NEI FRENTANI c.f.a Fara, della superficie commerciale di **370,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 1/6 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Montorio nei Frentani, della superficie commerciale di 370,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a pascolo. E' presente sul terreno un fabbricato diroccato e lesionato, non censito in catasto. Non è stato possibile acquisire informazioni sulla proprietà dell'immobile in quanto i dati non sono nella disponibilità dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montorio nei Frentani. E' possibile accedere al terreno facilmente perchè confina con la strada provinciale 148.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 370, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a (***) DATO OSCURATO (***), proprietà 4/27; (***) DATO OSCURATO (***), proprietà 1/6; (***) DATO OSCURATO (***), proprietà 1/6; (***) DATO OSCURATO (***), proprietà 5/27; (***) DATO OSCURATO (***), proprietà 3/9, derivante da testamento olografo del 11/03/2013 protocollo n. CB0024159 Voltura in atti del 20/02/2014 Repertorio n.: 813
Rogante: Ceniccola Maria, sede: Campobasso
Coerenze: strada - fg 1 part. 59 - fg 1 part 10

Presenta una forma triangolare, un'orografia leggero pendio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: pascolo ,Il terreno

B terreno agricolo a MONTORIO NEI FRENTANI c.f.a Fara, della superficie commerciale di **3.070,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 1/6 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Montorio nei Frentani, della superficie commerciale di 3070,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. E' presente sul terreno un fabbricato diroccato e lesionato, non censito in catasto. Non è stato possibile acquisire informazioni sulla proprietà dell'immobile in quanto i dati non sono nella disponibilità dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montorio nei Frentani. E' possibile accedere al terreno dalla strada SC Carrera della Difesa.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 109 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 3070, reddito agrario 7,13 €, reddito dominicale 5,55 €, intestato a (***) DATO OSCURATO (***), proprietà 4/27; (***) DATO OSCURATO (***), proprietà 1/6; (***) DATO OSCURATO (***) , proprietà 1/6; (***) DATO OSCURATO (***) , proprietà 5/27; (***) DATO OSCURATO (***) , proprietà 3/9, derivante da testamento olografo del 11/03/2013 protocollo n. CB0024159 Voltura in atti del 20/02/2014 Repertorio n.: 813 Rogante: Ceniccola Maria, sede: Campobasso



Coerenze: fg 1 part. 45, 59, 111, 108

Presenta una forma quadrilatero , un'orografia leggero pendioIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.440,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ -1.666,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ -1.666,67
Data della valutazione:	22/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo del 17 aprile 2021 l'immobile risulta libero (vedi risposta Agenzia delle Entrate del 23 aprile 2021 - Allegato 8).

In data 2 marzo 2021 e in data 12 aprile 2021 si è provveduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate (ufficio di Termoli) "di verificare "Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;" , relativamente a:

Comune di Montorio nei Frentani (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) e ivi residente alla (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 90, are 3 centiare 70;
2. NTC foglio 1 part. 91, are 11 centiare 60;
3. NTC foglio 1 part. 108, are 16;
4. NTC foglio 1 part. 109, are 30 centiare 70;

Comune di Rotello (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: (***) DATO OSCURATO (***) e ivi residente a (***) DATO ~~OSCURATO (***)~~ :

1. NTC foglio 47 part. 120, are 24 centiare 50;
2. NTC foglio 47 part. 241, are 1;

Comune di Santa Croce di Magliano (CB):



- piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***) e ivi residente a (***) DATO OSCURATO (***):

1. NTC foglio 1 part. 117, ha 1, are 68 centiare 60;
2. NTC foglio 1 part. 221, ha 1, are 75 centiare 10;
3. NTC foglio 11 part. 79, ha 1, are 40 centiare 70;
4. NTC foglio 11 part. 157, ha 1, are 33 centiare 20;

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) e ivi residente (***) DATO OSCURATO (***) e (***) DATO OSCURATO (***) ivi residente (***) DATO OSCURATO (***) in ragione di ½ ciascuno:

1. NCU foglio 19, part. 71, sub 1, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 49;
2. NCU foglio 19, part. 71, sub 3, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
3. NCU foglio 19, part. 71, sub 4, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1, vani 2,5;
4. NCU foglio 19, part. 71, sub 5, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
5. NCU foglio 19, part. 71, sub 2, via Principe di Piemonte n. 81, piano T, cat. C/2, mq 92;
6. NCU foglio 19, part. 127, sub 5, via Principe di Piemonte piano S1-T-1-2 fabbricato in costruzione;
7. NCU foglio 19, part. 127, sub 6, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
8. NCU foglio 19, part. 127, sub 7, via Principe di Piemonte piano S1-T fabbricato in costruzione;
9. NCU foglio 19, part. 127, sub 8, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
10. NCU foglio 19, part. 127, sub 10, via Cupello piano T, cat. A/10 uffici e studi privati;
11. NCU foglio 9, part. 11, ha 1 are 12 centiare 60;
12. NCU foglio 9, part. 12, ha 1 are 72 centiare 20;
13. NCU foglio 9, part. 13, are 5 centiare 10;
14. NCU foglio 9, part. 14, are 10 centiare 20;
15. NCU foglio 9, part. 15, are 44;
16. NCU foglio 9, part. 16, are 48 centiare 60;
17. NCU foglio 9, part. 46, are 57 centiare 80;
18. NCU foglio 9, part. 100, are 12 centiare 50;
19. NCU foglio 9, part. 101, are 47 centiare 80;
20. NCU foglio 9, part. 102, are 1 centiare 20;
21. NCU foglio 12, part. 20, are 94 centiare 60;
22. NCU foglio 12, part. 74, are 9 centiare 90;
23. NCU foglio 9, part. 17, are 65 centiare 20;

- Piena proprietà in capo alla sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) ivi residente (***) DATO OSCURATO (***)

1. NCU foglio 21, part. 2, sub 1, via Principe di Piemonte n. 18, piano T, cat. C/6, mq 56;
2. NCU foglio 21, part. 2, sub 2, via Principe di Piemonte n. 18, piano T-1-2, cat. A/7, vani 15,5;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/12/2012 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 2052 di repertorio, iscritta il 22/01/2013 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 856/59, a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A., con sede in Pesaro (PS) - P.I. 02249950417, contro (***) DATO OSCURATO (***) e (***) DATO OSCURATO (***), derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Larino (CB) il 20 dicembre 2012, Repertorio 2052. Importo ipoteca: 285.000,00 euro.

Importo capitale: 232.519,56 euro.

La formalità è riferita solamente a diritti pari ad 1/6 di piena proprietà relativamente agli terreni siti in Montorio fg 1 part.lle 90,91,108,109

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2019 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 687/2019 di repertorio, trascritta il 11/07/2019 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 6946/5362, a favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino P.I. 00799960158, contro (***) DATO OSCURATO (***) e (***) DATO OSCURATO (***). La formalità è riferita solamente a diritti pari ad 1/6 di piena proprietà relativamente ai terreni siti in Montorio fg 1 part.lle 90,91,108,109

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(***) DATO OSCURATO (***) per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 09/08/2008), registrato il 09/09/2008 a Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27, volume 20/8, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875.

Il titolo è riferito solamente a terreni siti in Montorio fg 1 part.lle 90,91,108,109

(***) DATO OSCURATO (***) per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 09/08/2008), registrato il 09/09/2008 a Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27, volume 20/8, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875. Il titolo è riferito solamente a terreni siti in Montorio fg 1 part.lle 90,91,108,109



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(** DATO OSCURATO **) e deceduto il _____, in forza di denuncia di successione (dal 16/09/1999 fino al 09/09/2008), registrato il 16/07/1999 a Campobasso ai nn. 71, volume 275. Il titolo è riferito solamente a terreni siti in Montorio fg 1 part. l. 90,91,108,109. Denuncia di successione in morte del sig. (** DATO OSCURATO **)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona "E" Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda all' Allegato 4.. Il titolo è riferito solamente al terreni fg 1 part. 90,91,108,109

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di due fabbricati (ruderi) non accatastati e non risultanti tra gli atti trasmessi dal Comune di Montorio nei Frentani, uno sulla particella 90 e un altro sulla particella 109.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione dell'immobile
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per pratica per demolizione immobile part. 90: €1.500,00
- Spese tecniche per pratica per demolizione immobile part. 109: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Immobili non accatastati presenti sulle particelle.

Non sono stati calcolati i costi della demolizione





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.
Si rimanda all'Allegato 3



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.





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

BENI IN MONTORIO NEI FRENTANI C.FA FARA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTORIO NEI FRENTANI c.f.a Fara, della superficie commerciale di **370,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
- 1/6 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Montorio nei Frentani, della superficie commerciale di 370,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a pascolo. E' presente sul terreno un fabbricato diroccato e lesionato, non censito in catasto. Non è stato possibile acquisire informazioni sulla proprietà dell'immobile in quanto i dati non sono nella disponibilità dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montorio nei Frentani. E' possibile accedere al terreno facilmente perchè confina con la strada provinciale 148.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 370, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a(***) DATO OSCURATO (***) (***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/6; B(***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/6; (***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 5/27; (***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 3/9, derivante da testamento olografo del 11/03/2013 protocollo n. CB0024159 Voltura in atti del 20/02/2014 Repertorio n.: 813
Rogante: Ceniccola Maria, sede: Campobasso
Coerenze: strada - fg 1 part. 59 - fg 1 part 10

Presenta una forma triangolare, un'orografia leggero pendio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: pascolo ,Il terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno	370,00	x	100 %	=	370,00
Totale:	370,00				370,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Valori agricoli medi della Provincia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: terreno

Superfici principali e secondarie: 370

Superfici accessorie:

Prezzo: 200,00 pari a 0,54 Euro/mq

Valore Ctu: 200,00 pari a: 0,54 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Montorio nei Frentani che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a pascolo pari ad 4470,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione di circa 0,55 €/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	200,00
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 200,00
--	-----------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 66,67
---	----------------

BENI IN MONTORIO NEI FRENTANI C.FA FARA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MONTORIO NEI FRENTANI c.fa Fara, della superficie commerciale di **3.070,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)
- 1/6 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Montorio nei Frentani, della superficie commerciale di 3070,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. E' presente sul terreno un fabbricato diroccato e lesionato, non censito in catasto. Non è stato possibile acquisire informazioni sulla proprietà dell'immobile in quanto i dati non sono nella disponibilità dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montorio nei Frentani. E' possibile accedere al terreno dalla strada SC Carrera della Difesa.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 109 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 3070, reddito agrario 7,13 €, reddito dominicale 5,55 €, intestato a (** DATO OSCURATO **), proprietà 4/27; (** DATO OSCURATO **), proprietà 1/6; (** DATO OSCURATO **), proprietà 1/6; (** DATO OSCURATO **), proprietà 5/27; (** DATO OSCURATO **), proprietà 3/9, derivante da testamento olografo del 11/03/2013 protocollo n. CB0024159 Voltura in atti del 20/02/2014 Repertorio n.: 813 Rogante: Ceniccola Maria, sede: Campobasso
Coerenze: fg 1 part. 45, 59, 111, 108

Presenta una forma quadrilatero , un'orografia leggero pendioIl terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno seminativo	3.070,00	x	100 %	=	3.070,00
Totale:	3.070,00				3.070,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della provincia

Descrizione: terreno

Superfici principali e secondarie: 3070

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.800,00 pari a 1,24 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Montorio nei Frentani che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione di circa 1,24 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	3.800,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.800,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.266,67
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Montorio nei Frentani che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a pascolo pari ad 4470,00 €/ha (allegato 6) e quello di un terreno a seminativo pari a 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.



Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione di circa 0,55 €/mq per il corpo A e 1,22 €/mq per il corpo B.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Montorio nei frentani, osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli Medi della Provincia

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	terreno agricolo	370,00	0,00	200,00	66,67
B	terreno agricolo	3.070,00	0,00	3.800,00	1.266,67
				4.000,00 €	1.333,33 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ -1.666,67**

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: **€ -1.666,67**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2013

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a MONTORIO NEI FRENTANI c.f.a Fara, della superficie commerciale di **1.160,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)
- 1/6 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Montorio nei Frentani, della superficie commerciale di 1160,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. I terreni sono destinati a seminativo. E' possibile accedere al terreno dalla strada SC Carrera della Difesa.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 1160, reddito agrario 2,70 €,reddito dominicale 2,10 €,indirizzo catastale: c.da Fara, intestato a (** DATO OSCURATO **), proprietà 4/27; (** DATO OSCURATO **), proprietà 1/6; B(** DATO OSCURATO **), proprietà 1/6; (** DATO OSCURATO **), proprietà 5/27; (** DATO OSCURATO **), proprietà 3/9,derivante da testamento olografo del 11/03/2013 protocollo n. CB0024159 Voltura in atti del 20/02/2014 Repertorio n.: 813 Rogante: Ceniccola Maria, sede: Campobasso
Coerenze: Fg. 1 part. 108, 60, strada

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.160,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 466,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 466,67
Data della valutazione:	22/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo del 17 aprile 2021 l'immobile risulta libero (vedi risposta Agenzia delle Entrate del 23 aprile 2021 - Allegato 8).

In data 2 marzo 2021 e in data 12 aprile 2021 si è provveduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate (ufficio di Termoli) "di verificare "Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di



affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;”, relativamente a:

Comune di Montorio nei Frentani (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il
(***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. (***) DATO OSCURATO (***))ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 90, are 3 centiare 70;
2. NTC foglio 1 part. 91, are 11 centiare 60;
3. NTC foglio 1 part. 108, are 16;
4. NTC foglio 1 part. 109, are 30 centiare 70;

Comune di Rotello (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il
_____ (***) DATO OSCURATO (***) e ivi residente alla contrada San Vito n. 1, e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il 26.01.1952 (C.F. (***) DATO OSCURATO (***))ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 47 part. 120, are 24 centiare 50;
2. NTC foglio 47 part. 241, are 1;

Comune di Santa Croce di Magliano (CB):

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il
_____ (***) DATO OSCURATO (***) e ivi residente alla contrada San Vito n. 1:

1. NTC foglio 1 part. 117, ha 1, are 68 centiare 60;
2. NTC foglio 1 part. 221, ha 1, are 75 centiare 10;
3. NTC foglio 11 part. 79, ha 1, are 40 centiare 70;
4. NTC foglio 11 part. 157, ha 1, are 33 centiare 20;

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il
_____ (***) DATO OSCURATO (***) e ivi residente alla contrada San Vito n. 1, e (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. (***) DATO OSCURATO (***)) ivi (***) DATO OSCURATO (***) , in ragione di 1/2 ciascuno:

1. NCU foglio 19, part. 71, sub 1, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 49;
2. NCU foglio 19, part. 71, sub 3, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
3. NCU foglio 19, part. 71, sub 4, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1, vani 2,5;
4. NCU foglio 19, part. 71, sub 5, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
5. NCU foglio 19, part. 71, sub 2, via Principe di Piemonte n. 81, piano T, cat. C/2, mq 92;
6. NCU foglio 19, part. 127, sub 5, via Principe di Piemonte piano S1-T-1-2 fabbricato in costruzione;
7. NCU foglio 19, part. 127, sub 6, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
8. NCU foglio 19, part. 127, sub 7, via Principe di Piemonte piano S1-T fabbricato in costruzione;
9. NCU foglio 19, part. 127, sub 8, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
10. NCU foglio 19, part. 127, sub 10, via Cupello piano T, cat. A/10 uffici e studi privati;
11. NCU foglio 9, part. 11, ha 1, are 12 centiare 60;



12. NCU foglio 9, part. 12, ha 1 are 72 centiare 20;
13. NCU foglio 9, part. 13, are 5 centiare 10;
14. NCU foglio 9, part. 14, are 10 centiare 20;
15. NCU foglio 9, part. 15, are 44;
16. NCU foglio 9, part. 16, are 48 centiare 60;
17. NCU foglio 9, part. 46, are 57 centiare 80;
18. NCU foglio 9, part. 100, are 12 centiare 50;
19. NCU foglio 9, part. 101, are 47 centiare 80;
20. NCU foglio 9, part. 102, are 1 centiare 20;
21. NCU foglio 12, part. 20, are 94 centiare 60;
22. NCU foglio 12, part. 74, are 9 centiare 90;
23. NCU foglio 9, part. 17, are 65 centiare 20;

- Piena proprietà in capo alla sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. (***) DATO OSCURATO (***)) ivi (***) DATO OSCURATO (***)

1. NCU foglio 21, part. 2, sub 1, via Principe di Piemonte n. 18, piano T, cat. C/6, mq 56;
2. NCU foglio 21, part. 2, sub 2, via Principe di Piemonte n. 18, piano T-1-2, cat. A/7, vani 15,5;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/12/2012 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 2052 di repertorio, iscritta il 22/01/2013 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 856/59, a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A., con sede in Pesaro (PS) - P.I. 02249950417, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il , derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Larino (CB) il 20 dicembre 2012, Repertorio 2052.Importo ipoteca: 285.000,00 euro.

Importo capitale: 232.519,56 euro.

La formalità è riferita solamente a diritti pari ad 1/6 di piena proprietà relativamente agli terreni siti in Montorio fog 1 part.1le 90,91,108,109

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2019 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 687/2019 di repertorio, trascritta il 11/07/2019 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 6946/5362, a favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino P.I. 00799960158, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il .



La formalità è riferita solamente a diritti pari ad 1/6 di piena proprietà relativamente ai terreni siti in Montorio fg 1 part.lle 90,91,108,109

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(*** DATO OSCURATO ***), nato a Santa Croce di Magliano il _____ per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 09/08/2008), registrato il 09/09/2008 a Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27, volume 20/8, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875. Il titolo è riferito solamente a terreni siti in Montorio fg 1 part.lle 90,91,108,109

(*** DATO OSCURATO ***), nata a Santa Croce di Magliano il _____ per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 09/08/2008), registrato il 09/09/2008 a Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27, volume 20/8, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875. Il titolo è riferito solamente a terreni siti in Montorio fg 1 part.lle 90,91,108,109

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(*** DATO OSCURATO ***), nato a Santa Croce di Magliano il _____ e deceduto il _____, in forza di denuncia di successione (dal 16/09/1999 fino al 09/09/2008), registrato il 16/07/1999 a Campobasso ai nn. 71, volume 275.
Il titolo è riferito solamente a terreni siti in Montorio fg 1 part.lle 90,91,108,109.
Denuncia di successione in morte del sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano il _____ e deceduto il _____

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona "E" Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda all' Allegato 4.. Il titolo è riferito solamente al terreni fg 1 part. 90,91,108,109

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.
Si rimanda all'Allegato 3



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONTORIO NEI FRENTANI C.FA FARA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTORIO NEI FRENTANI c.fa Fara, della superficie commerciale di **1.160,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/6 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Montorio nei Frentani, della superficie commerciale di 1160,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. I terreni sono destinati a seminativo. E' possibile accedere al terreno dalla strada SC Carrera della Difesa.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 1160, reddito agrario 2,70 €,reddito dominicale 2,10 €,indirizzo catastale: c.da Fara, intestato a (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 4/27; (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 1/6;(** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 1/6; (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 5/27; (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **),proprietà 3/9,derivante da testamento olografo del 11/03/2013 protocollo n. CB0024159 Voltura in atti del 20/02/2014 Repertorio n.: 813 Rogante: Ceniccola Maria, sede:Campobasso
Coerenze: Fg. 1 part. 108, 60, strada





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	1.160,00	x	100 %	=	1.160,00
Totale:	1.160,00				1.160,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della provincia - Agenzia delle Entrate

Descrizione: terreno

Indirizzo: c.da Fara - Montorio nei Frentani

Superfici principali e secondarie: 1160

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.400,00 pari a 1,21 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Montorio nei Frentani che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione di circa 1,21 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.400,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 1.400,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 466,67
---	-----------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Montorio nei Frentani che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione di circa 1,21 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Montorio nei frentani, osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli Medi della Provincia

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	terreno agricolo	1.160,00	0,00	1.400,00	466,67
				1.400,00 €	466,67 €

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: **€ 466,67**

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 **€ 0,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	€ 466,67



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2013

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ROTELLO, della superficie commerciale di **2.450,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***)
- 1/6 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***)

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Rotello, della superficie commerciale di 2450,00 mq. In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. E' possibile accedere al terreno dalla Strada Provinciale 148 attraverso un cancello in legno.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 2450, reddito agrario 6,96 €, reddito dominicale 8,22 €, intestato a ((***) DATO OSCURATO (***) , ((***) DATO OSCURATO (***) , proprietà 4/27; ((***) DATO OSCURATO (***) , ((***) DATO OSCURATO (***) , proprietà 1/6; ((***) DATO OSCURATO (***) , ((***) DATO OSCURATO (***) , proprietà 1/6; ((***) DATO OSCURATO (***) , ((***) DATO OSCURATO (***) , proprietà 5/27; ((***) DATO OSCURATO (***) , ((***) DATO OSCURATO (***) , proprietà 3/9,derivante da testamento olografo del 11/03/2013 protocollo n. CB0024159 Voltura in attidel20/02/2014 Repertorio n.: 813 Rogante: Ceniccola Maria, sede: Campobasso Coerenze:Fg 47 n. 250, Strada Provinciale 148

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.450,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.000,00
Data della valutazione:	22/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo del 17 aprile 2021 l'immobile risulta libero (vedi risposta Agenzia delle Entrate del 23 aprile 2021 - Allegato 8).

In data 2 marzo 2021 e in data 12 aprile 2021 si è provveduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate (ufficio di Termoli) "di verificare "Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto,la data di scadenza per



l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;”, relativamente a:

Comune di Montorio nei Frentani (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 90, are 3 centiare 70;
2. NTC foglio 1 part. 91, are 11 centiare 60;
3. NTC foglio 1 part. 108, are 16;
4. NTC foglio 1 part. 109, are 30 centiare 70;

Comune di Rotello (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 47 part. 120, are 24 centiare 50;
2. NTC foglio 47 part. 241, are 1;

Comune di Santa Croce di Magliano (CB):

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 117, ha 1, are 68 centiare 60;
2. NTC foglio 1 part. 221, ha 1, are 75 centiare 10;
3. NTC foglio 11 part. 79, ha 1, are 40 centiare 70;
4. NTC foglio 11 part. 157, ha 1, are 33 centiare 20;

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il

(***) DATO OSCURATO (***) e ivi residente alla contrada San Vito n. 1, e (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) , in ragione di ½ ciascuno:

1. NCU foglio 19, part. 71, sub 1, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 49;
2. NCU foglio 19, part. 71, sub 3, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
3. NCU foglio 19, part. 71, sub 4, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1, vani 2,5;
4. NCU foglio 19, part. 71, sub 5, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
5. NCU foglio 19, part. 71, sub 2, via Principe di Piemonte n. 81, piano T, cat. C/2, mq 92;
6. NCU foglio 19, part. 127, sub 5, via Principe di Piemonte piano S1-T-1-2 fabbricato in costruzione;
7. NCU foglio 19, part. 127, sub 6, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
8. NCU foglio 19, part. 127, sub 7, via Principe di Piemonte piano S1-T fabbricato in costruzione;
9. NCU foglio 19, part. 127, sub 8, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
10. NCU foglio 19, part. 127, sub 10, via Cupello piano T, cat. A/10 uffici e studi privati;
11. NCU foglio 9, part. 11, ha 1 are 12 centiare 60;
12. NCU foglio 9, part. 12, ha 1 are 72 centiare 00;



13. NCU foglio 9, part. 13, are 5 centiare 10;
14. NCU foglio 9, part. 14, are 10 centiare 20;
15. NCU foglio 9, part. 15, are 44;
16. NCU foglio 9, part. 16, are 48 centiare 60;
17. NCU foglio 9, part. 46, are 57 centiare 80;
18. NCU foglio 9, part. 100, are 12 centiare 50;
19. NCU foglio 9, part. 101, are 47 centiare 80;
20. NCU foglio 9, part. 102, are 1 centiare 20;
21. NCU foglio 12, part. 20, are 94 centiare 60;
22. NCU foglio 12, part. 74, are 9 centiare 90;
23. NCU foglio 9, part. 17, are 65 centiare 20;

- Piena proprietà in capo alla sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. *** DATO OSCURATO ***) ivi (***) DATO OSCURATO (***)

1. NCU foglio 21, part. 2, sub 1, via Principe di Piemonte n. 18, piano T, cat. C/6, mq 56;
2. NCU foglio 21, part. 2, sub 2, via Principe di Piemonte n. 18, piano T-1-2, cat. A/7, vani 15,5;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/12/2012 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 2052 di repertorio, iscritta il 22/01/2013 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 856/59, a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A., con sede in Pesaro (PS) - P.I. 02249950417, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il , derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Larino (CB) il 20 dicembre 2012, Repertorio 2052. Importo ipoteca: 285.000,00 euro.

Importo capitale: 232.519,56 euro.

La formalità è riferita solamente a diritti pari ad 1/6 di piena proprietà relativamente agli terreni siti in Rotello fg 47 p.lle 120,241 - unità negoziale 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2019 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 687/2019 di repertorio, trascritta il 11/07/2019 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 6946/5362, a favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino P.I. 00799960158, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il . La formalità è riferita solamente a diritti pari ad 1/6 di piena proprietà relativamente agli terreni siti in



Rotello fg 47 p.lle 120,241 - unità negoziale 3

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(*** DATO OSCURATO ***), nato a Santa Croce di Magliano il _____ per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 09/08/2008), registrato il 09/09/2008 a Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27, volume 20/8, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875. Il titolo è riferito solamente a diritti pari ad 1/6 di piena proprietà relativamente agli terreni siti in Rotello fg 47 p.lle 120,241 - unità negoziale 3

(*** DATO OSCURATO ***), nata a Santa Croce di Magliano il _____ per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 09/08/2008), registrato il 09/09/2008 a Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27, volume 20/8, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875.

Il titolo è riferito solamente a diritti pari ad 1/6 di piena proprietà relativamente agli terreni siti in Rotello fg 47 p.lle 120,241 - unità negoziale 3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(*** DATO OSCURATO ***), nato a Santa Croce di Magliano il _____ e deceduto il _____, in forza di denuncia di successione (dal 16/09/1999 fino al 09/09/2008), registrato il 16/07/1999 a Campobasso ai nn. 71, volume 275.

Il titolo è riferito solamente a terreni siti in Rotello fg 47 p.lle 120,241 - unità negoziale 3.

Denuncia di successione in morte del sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano il _____ e deceduto il _____

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona "E" Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda all'Allegato 4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ROTELLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ROTELLO, della superficie commerciale di **2.450,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/6 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Rotello, della superficie commerciale di 2450,00 mq. In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. E' possibile accedere al terreno dalla Strada Provinciale 148 attraverso un cancello in legno.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 2450, reddito agrario 6,96 €, reddito dominicale 8,22 €, intestato a (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 4/27; (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 1/6; (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 1/6; (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 5/27; (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 3/9, derivante da testamento
- olografo del 11/03/2013 protocollo n. CB0024159 Voltura in atti del **Bo. 92/2013** **Repubblica**
Italia, Sede: Campobasso **Coerenza:** Fg 47 n. 250, Strada Provinciale 148





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno agricolo	2.450,00	x	100 %	=	2.450,00
Totale:	2.450,00				2.450,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della provincia

Descrizione: terreno agricolo

Superfici principali e secondarie: 2450

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.000,00 pari a 1,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Rotello che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione di circa 1,22 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	3.000,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.000,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.000,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Rotello che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.



Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione di circa 1,22 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Rotello, osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli Medi della Provincia

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	terreno agricolo	2.450,00	0,00	3.000,00	1.000,00
				3.000,00 €	1.000,00 €

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: **€ 1.000,00**

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: **€ 1.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2013

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ROTELLO, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/6 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Rotello, della superficie commerciale di 100,00 mq. In data 17 aprile 2021 (allegati 1.1 e 1.5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. E' possibile accedere al terreno dalla Strada Provinciale 40.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 241 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 100, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 4/27; ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/6; ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/6; ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 5/27; ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 3/9, derivante da testamento olografo del 11/03/2013 protocollo n. CB0024159 Voltura in atti del 20/02/2014 Repertorio n.: 813 Rogante: Ceniccola Maria, sede: Campobasso Coerenze: Strada Provinciale 148; Strada Provinciale 40

Presenta una forma triangolare, un'orografia leggero pendio Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50,00
Data della valutazione:	22/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo del 17 aprile 2021 l'immobile risulta libero (vedi risposta Agenzia delle Entrate del 23 aprile 2021 - Allegato 8).

In data 2 marzo 2021 e in data 12 aprile 2021 si è provveduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate (ufficio di Termoli) "di verificare "Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per



l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;”, relativamente a:

Comune di Montorio nei Frentani (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 90, are 3 centiare 70;
2. NTC foglio 1 part. 91, are 11 centiare 60;
3. NTC foglio 1 part. 108, are 16;
4. NTC foglio 1 part. 109, are 30 centiare 70;

Comune di Rotello (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 47 part. 120, are 24 centiare 50;
2. NTC foglio 47 part. 241, are 1;

Comune di Santa Croce di Magliano (CB):

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 117, ha 1, are 68 centiare 60;
2. NTC foglio 1 part. 221, ha 1, are 75 centiare 10;
3. NTC foglio 11 part. 79, ha 1, are 40 centiare 70;
4. NTC foglio 11 part. 157, ha 1, are 33 centiare 20;

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il

(***) DATO OSCURATO (***) e ivi residente alla contrada San Vito n. 1, e (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) , in ragione di ½ ciascuno:

1. NCU foglio 19, part. 71, sub 1, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 49;
2. NCU foglio 19, part. 71, sub 3, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
3. NCU foglio 19, part. 71, sub 4, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1, vani 2,5;
4. NCU foglio 19, part. 71, sub 5, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
5. NCU foglio 19, part. 71, sub 2, via Principe di Piemonte n. 81, piano T, cat. C/2, mq 92;
6. NCU foglio 19, part. 127, sub 5, via Principe di Piemonte piano S1-T-1-2 fabbricato in costruzione;
7. NCU foglio 19, part. 127, sub 6, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
8. NCU foglio 19, part. 127, sub 7, via Principe di Piemonte piano S1-T fabbricato in costruzione;
9. NCU foglio 19, part. 127, sub 8, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
10. NCU foglio 19, part. 127, sub 10, via Cupello piano T, cat. A/10 uffici e studi privati;
11. NCU foglio 9, part. 11, ha 1 are 12 centiare 60;
12. NCU foglio 9, part. 12, ha 1 are 72 centiare 00;



13. NCU foglio 9, part. 13, are 5 centiare 10;
14. NCU foglio 9, part. 14, are 10 centiare 20;
15. NCU foglio 9, part. 15, are 44;
16. NCU foglio 9, part. 16, are 48 centiare 60;
17. NCU foglio 9, part. 46, are 57 centiare 80;
18. NCU foglio 9, part. 100, are 12 centiare 50;
19. NCU foglio 9, part. 101, are 47 centiare 80;
20. NCU foglio 9, part. 102, are 1 centiare 20;
21. NCU foglio 12, part. 20, are 94 centiare 60;
22. NCU foglio 12, part. 74, are 9 centiare 90;
23. NCU foglio 9, part. 17, are 65 centiare 20;

- Piena proprietà in capo alla sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. (***) DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***)

1. NCU foglio 21, part. 2, sub 1, via Principe di Piemonte n. 18, piano T, cat. C/6, mq 56;
2. NCU foglio 21, part. 2, sub 2, via Principe di Piemonte n. 18, piano T-1-2, cat. A/7, vani 15,5;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/12/2012 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 2052 di repertorio, iscritta il 22/01/2013 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 856/59, a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A., con sede in Pesaro (PS) - P.I. 02249950417, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il , derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Larino (CB) il 20 dicembre 2012, Repertorio 2052. Importo ipoteca: 285.000,00 euro.

Importo capitale: 232.519,56 euro.

La formalità è riferita solamente a diritti pari ad 1/6 di piena proprietà relativamente agli terreni siti in Rotello fg 47 p.lle 120,241 - unità negoziale 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2019 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 687/2019 di repertorio, trascritta il 11/07/2019 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 6946/5362, a favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino P.I. 00799960158, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il . La formalità è riferita solamente a diritti pari ad 1/6 di piena proprietà relativamente agli terreni siti in



Rotello fg 47 p.lle 120,241 - unità negoziale 3

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(*** DATO OSCURATO ***), nato a Santa Croce di Magliano il _____ per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 09/08/2008), registrato il 09/09/2008 a Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27, volume 20/8, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875. Il titolo è riferito solamente a diritti pari ad 1/6 di piena proprietà relativamente agli terreni siti in Rotello fg 47 p.lle 120,241 - unità negoziale 3

(*** DATO OSCURATO ***), nata a Santa Croce di Magliano il _____ per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 09/08/2008), registrato il 09/09/2008 a Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27, volume 20/8, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875.

Il titolo è riferito solamente a diritti pari ad 1/6 di piena proprietà relativamente agli terreni siti in Rotello fg 47 p.lle 120,241 - unità negoziale 3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(*** DATO OSCURATO ***), nato a Santa Croce di Magliano il _____ e deceduto il _____, in forza di denuncia di successione (dal 16/09/1999 fino al 09/09/2008), registrato il 16/07/1999 a Campobasso ai nn. 71, volume 275.

Il titolo è riferito solamente a terreni siti in Rotello fg 47 p.lle 120,241 - unità negoziale 3.

Denuncia di successione in morte del sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano il _____ e deceduto il _____

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona "E" Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda all'Allegato 4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ROTELLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ROTELLO, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))
- 1/6 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Rotello, della superficie commerciale di 100,00 mq. In data 17 aprile 2021 (allegati 1.1 e 1.5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. E' possibile accedere al terreno dalla Strada Provinciale 40.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 241 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 100, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 4/27; ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/6; ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/6; ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 5/27; ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 3/9, derivante da testamento olografo del 11/03/2013 protocollo n. CB0024159 Voltura in atti del 20/02/2014 Repertorio n.: 813 Rogante: Ceniccola Maria, sede: Campobasso Coerenze: Strada Provinciale 148; Strada Provinciale 40

Presenta una forma triangolare, un'orografia leggero pendio Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo a seminativo	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	100,00				100,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della provincia

Descrizione: terreno agricolo

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 150,00 pari a 1,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Rotello che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione di circa 1,5 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Rotello che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione di circa 1,5 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Rotello, osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli Medi della Provincia

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	terreno agricolo	100,00	0,00	150,00	50,00
				150,00 €	50,00 €

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: **€ 50,00**



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:	€ 50,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2013

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **3.320,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale di 3320,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. E' possibile accedere al terreno dalla via delle Croci.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 157 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 3320, reddito agrario 12,00 €, reddito dominicale 18,00 €, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il , (***) DATO OSCURATO (***) , Proprietà PER 1000/1000 in regime di comunione dei beni, derivante da Istrumento (atto pubblico) del 15/05/1995 Voltura in atti dal 04/02/1997 Repertorio n.:15153 Rogante: not. Pila Sede: Gambatesa Registrazione:(n. 2724.1/1995)
Coerenze: fg 11 part 156, con strada comunale dei Carri e con sentiero Balze

Presenta una forma quadrilatero, un'orografia collinaIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.320,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.000,00
Data della valutazione:	22/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Fratianni Luigi (FRTLGU83H26L113J) con contratto di affitto, stipulato il 20/04/2013, con scadenza il 10/11/2028, registrato il 02/05/2013 a Ufficio di Larino ai nn. 359 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Si rimanda all'Allegato 8.

In data 2 marzo 2021 e in data 12 aprile 2021 si è provveduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate (ufficio di Termoli) "di verificare "Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso



per il
rilascio;”, relativamente a:

Comune di Montorio nei Frentani (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO ***), nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO ***), e ivi (***) DATO OSCURATO ***), e sig.ra (***) DATO OSCURATO ***), nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO ***)ivi (***) DATO OSCURATO ***):

1. NTC foglio 1 part. 90, are 3 centiare 70;
2. NTC foglio 1 part. 91, are 11 centiare 60;
3. NTC foglio 1 part. 108, are 16;
4. NTC foglio 1 part. 109, are 30 centiare 70;

Comune di Rotello (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO ***), nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO ***), e ivi (***) DATO OSCURATO ***), e sig.ra (***) DATO OSCURATO ***), nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO ***)ivi (***) DATO OSCURATO ***):

1. NTC foglio 47 part. 120, are 24 centiare 50;
2. NTC foglio 47 part. 241, are 1;

Comune di Santa Croce di Magliano (CB):

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO ***), nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO ***), e ivi (***) DATO OSCURATO ***):

1. NTC foglio 1 part. 117, ha 1, are 68 centiare 60;
2. NTC foglio 1 part. 221, ha 1, are 75 centiare 10;
3. NTC foglio 11 part. 79, ha 1, are 40 centiare 70;
4. NTC foglio 11 part. 157, ha 1, are 33 centiare 20;

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO ***), nato a Santa Croce di Magliano (CB) il

(***) DATO OSCURATO ***), e ivi residente alla contrada San Vito n. 1, e (***) DATO OSCURATO ***), nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO ***) ivi (***) DATO OSCURATO ***), in ragione di 1/2 ciascuno:

1. NCU foglio 19, part. 71, sub 1, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 49;
2. NCU foglio 19, part. 71, sub 3, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
3. NCU foglio 19, part. 71, sub 4, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1, vani 2,5;
4. NCU foglio 19, part. 71, sub 5, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
5. NCU foglio 19, part. 71, sub 2, via Principe di Piemonte n. 81, piano T, cat. C/2, mq 92;
6. NCU foglio 19, part. 127, sub 5, via Principe di Piemonte piano S1-T-1-2 fabbricato in costruzione;
7. NCU foglio 19, part. 127, sub 6, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
8. NCU foglio 19, part. 127, sub 7, via Principe di Piemonte piano S1-T fabbricato in costruzione;
9. NCU foglio 19, part. 127, sub 8, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
10. NCU foglio 19, part. 127, sub 10, via Cupello piano T, cat. A/10 uffici e studi privati;
11. NCU foglio 9, part. 11, ha 1 are 12 centiare 60.



12. NCU foglio 9, part. 12, ha 1 are 72 centiare 20;
13. NCU foglio 9, part. 13, are 5 centiare 10;
14. NCU foglio 9, part. 14, are 10 centiare 20;
15. NCU foglio 9, part. 15, are 44;
16. NCU foglio 9, part. 16, are 48 centiare 60;
17. NCU foglio 9, part. 46, are 57 centiare 80;
18. NCU foglio 9, part. 100, are 12 centiare 50;
19. NCU foglio 9, part. 101, are 47 centiare 80;
20. NCU foglio 9, part. 102, are 1 centiare 20;
21. NCU foglio 12, part. 20, are 94 centiare 60;
22. NCU foglio 12, part. 74, are 9 centiare 90;
23. NCU foglio 9, part. 17, are 65 centiare 20;

- Piena proprietà in capo alla sig.ra (***) DATO OSCURATO ***), nata a Santa Croce di Magliano (CB) il
(C.F. ***) DATO OSCURATO ***) ivi (***) DATO OSCURATO ***)

1. NCU foglio 21, part. 2, sub 1, via Principe di Piemonte n. 18, piano T, cat. C/6, mq 56;
2. NCU foglio 21, part. 2, sub 2, via Principe di Piemonte n. 18, piano T-1-2, cat. A/7, vani 15,5;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/12/2012 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 2052 Repertorio di repertorio, a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A. con sede in Pesaro - P.I. 02249950417, contro (***) DATO OSCURATO ***) nato a Santa Croce di Magliano il (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).

Importo ipoteca: 285000,00.

Importo capitale: 232519,56.

La formalità è riferita solamente a immobili unità negoziale 1: Terreni fg 1 part. 117, fg 1 part. 221, fg 11 part. 79, fg 11 part. 157 - Santa Croce di Magliano (CB)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2019 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 687/2019 Repertorio di repertorio, trascritta il 11/07/2019 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 6946/5362, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) P.I. 00799960158, contro (***) DATO OSCURATO ***)



nato a Santa Croce di Magliano il (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).La formalità è riferita solamente a immobili unità negoziale 1: Terreni fg 1 part. 117, fg 1 part. 221, fg 11 part. 79, fg 11 part. 157 - Santa Croce di Magliano (CB)

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(*** DATO OSCURATO ***) nato a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 12/05/1995 a firma di Notaio Pilla Michele ai nn. 15153 repertorio di repertorio, trascritto il 19/05/1995 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn.4890/3973.

Il titolo è riferito solamente a immobile fg 11 part 157 - Santa Croce di Magliano (CB)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona "E" Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda all'Allegato 4.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **3.320,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale di 3320,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. E' possibile accedere al terreno dalla via delle Croci.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 157 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 3320, reddito agrario 12,00 €, reddito dominicale 18,00 €, intestato a (***** DATO OSCURATO *****) nato a Santa

Croce di Magliano il , (***** DATO OSCURATO *****), Proprietà PER 1000/1000 in regime di comunione dei beni, derivante da Istrumento (atto pubblico) del 15/05/1995 Voltura in atti dal 04/02/1997 Repertorio n.:15153 Rogante: not. Pila Sede: Gambatesa Registrazione:(n.

02/01/1995) 11 part 156, con strada comunale dei Carri e con sentiero Balze

Presenta una forma quadrilatero, un'orografia collinaleIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	3.320,00	x	100 %	=	3.320,00
Totale:	3.320,00				3.320,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della provincia

Superfici principali e secondarie: 3320

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 1,20 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).



La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione di circa 1,20 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione di circa 1,20 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Santa Croce di Magliano, osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli Medi della Provincia

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	terreno agricolo	3.320,00	0,00	4.000,00	4.000,00



	4.000,00 €	4.000,00 €
--	------------	------------

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: € 4.000,00

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: € 4.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2013

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **14.070,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale di 14070,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. E' possibile accedere al terreno dalla via delle Croci.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 14070, reddito agrario 43,60 €, reddito dominicale 39,97 €, intestato a ((***) DATO OSCURATO (***)) nato a Santa Croce di Magliano il , ((***) DATO OSCURATO (***)), Proprietà PER 1000/1000 , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 03/09/1991 voltura in atti dal 17/10/1991 repertorio n.: 16052 rogante: Antinucci, sede: Santa Croce di Magliano, registrazione UR sede: Larino n. 384 del 13/09/1991 (n. 5206.1/1991) Coerenze: Fg. 11 p.lle 80, 73,192,78,81,297

Presenta una forma quadrilatero, un'orografia pendioIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14.070,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.100,00
Data della valutazione:	22/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Fratianni Luigi (FRTLGU83H26L113J) con contratto di affitto, stipulato il 20/04/2013, con scadenza il 10/11/2028, registrato il 02/05/2013 a Ufficio di Larino ai nn. 359 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Si rimanda all'Allegato 8.

In data 2 marzo 2021 e in data 12 aprile 2021 si è provveduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate (ufficio di Termoli) "di verificare "Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso



per il
rilascio;”, relativamente a:

Comune di Montorio nei Frentani (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO ***), nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO ***), e ivi (***) DATO OSCURATO ***), e sig.ra (***) DATO OSCURATO ***), nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO ***)ivi (***) DATO OSCURATO ***):

1. NTC foglio 1 part. 90, are 3 centiare 70;
2. NTC foglio 1 part. 91, are 11 centiare 60;
3. NTC foglio 1 part. 108, are 16;
4. NTC foglio 1 part. 109, are 30 centiare 70;

Comune di Rotello (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO ***), nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO ***), e ivi (***) DATO OSCURATO ***), e sig.ra (***) DATO OSCURATO ***), nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO ***)ivi (***) DATO OSCURATO ***):

1. NTC foglio 47 part. 120, are 24 centiare 50;
2. NTC foglio 47 part. 241, are 1;

Comune di Santa Croce di Magliano (CB):

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO ***), nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO ***), e ivi (***) DATO OSCURATO ***):

1. NTC foglio 1 part. 117, ha 1, are 68 centiare 60;
2. NTC foglio 1 part. 221, ha 1, are 75 centiare 10;
3. NTC foglio 11 part. 79, ha 1, are 40 centiare 70;
4. NTC foglio 11 part. 157, ha 1, are 33 centiare 20;

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO ***), nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO ***), e ivi residente alla contrada San Vito n. 1, e (***) DATO OSCURATO ***), nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO ***) ivi (***) DATO OSCURATO ***), in ragione di 1/2 ciascuno:

1. NCU foglio 19, part. 71, sub 1, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 49;
2. NCU foglio 19, part. 71, sub 3, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
3. NCU foglio 19, part. 71, sub 4, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1, vani 2,5;
4. NCU foglio 19, part. 71, sub 5, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
5. NCU foglio 19, part. 71, sub 2, via Principe di Piemonte n. 81, piano T, cat. C/2, mq 92;
6. NCU foglio 19, part. 127, sub 5, via Principe di Piemonte piano S1-T-1-2 fabbricato in costruzione;
7. NCU foglio 19, part. 127, sub 6, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
8. NCU foglio 19, part. 127, sub 7, via Principe di Piemonte piano S1-T fabbricato in costruzione;
9. NCU foglio 19, part. 127, sub 8, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
10. NCU foglio 19, part. 127, sub 10, via Cupello piano T, cat. A/10 uffici e studi privati;
11. NCU foglio 9, part. 11, ha 1 are 12 centiare 60;



12. NCU foglio 9, part. 12, ha 1 are 72 centiare 20;
13. NCU foglio 9, part. 13, are 5 centiare 10;
14. NCU foglio 9, part. 14, are 10 centiare 20;
15. NCU foglio 9, part. 15, are 44;
16. NCU foglio 9, part. 16, are 48 centiare 60;
17. NCU foglio 9, part. 46, are 57 centiare 80;
18. NCU foglio 9, part. 100, are 12 centiare 50;
19. NCU foglio 9, part. 101, are 47 centiare 80;
20. NCU foglio 9, part. 102, are 1 centiare 20;
21. NCU foglio 12, part. 20, are 94 centiare 60;
22. NCU foglio 12, part. 74, are 9 centiare 90;
23. NCU foglio 9, part. 17, are 65 centiare 20;

• Piena proprietà in capo alla sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. (***) DATO OSCURATO (***))ivi (***) DATO OSCURATO (***)

1. NCU foglio 21, part. 2, sub 1, via Principe di Piemonte n. 18, piano T, cat. C/6, mq 56;
2. NCU foglio 21, part. 2, sub 2, via Principe di Piemonte n. 18, piano T-1-2, cat. A/7, vani 15,5;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/12/2012 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 2052 Repertorio di repertorio, a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A. con sede in Pesaro - P.I. 02249950417, contro (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).

Importo ipoteca: 285000,00.

Importo capitale: 232519,56.

La formalità è riferita solamente a immobili unità negoziale 1: Terreni fg 1 part. 117, fg 1 part. 221, fg 11 part. 79, fg 11 part. 157 - Santa Croce di Magliano (CB)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2019 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 687/2019 Repertorio di repertorio, trascritta il 11/07/2019 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 6946/5362, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) P.I. 00799960158, contro (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).La formalità è riferita solamente a immobili unità negoziale 1: Terreni fg 1 part. 117, fg 1 part.221, fg 11 part. 79, fg 11 part. 157 - Santa Croce di Magliano (CB)



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(*** DATO OSCURATO ***) nato a Santa Croce di Magliano il (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/09/1991 a firma di Notaio Antinucci Rosa ai nn. 16052 Repertorio di repertorio, trascritto il 30/09/1991 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 9485/7838.
Il titolo è riferito solamente a immobile fg 11 part 79 - Santa Croce di Magliano (CB)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E . Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda ad allegato 4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **14.070,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale di 14070,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. E' possibile accedere al terreno dalla via delle Croci.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 14070, reddito agrario 43,60 €, reddito dominicale 39,97 €, intestato a (** DATO OSCURATO **) nato a Santa

Croce di Magliano il , (** DATO OSCURATO **), Proprietà PER 1000/1000 , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 03/09/1991 voltura in atti dal 17/10/1991 repertorio n.: 16052 rogante: Antinucci, sede: Santa Croce di Magliano, registrazione UR sede: Larino n. 384 del 13/09/1991 (n. 5206.1/1991)

Coerenze: Fg. 11 p.lle 80, 73,192,78,81,297

Presenta una forma quadrilatero, un'orografia pendibile il terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	14.070,00	x	100 %	=	14.070,00
Totale:	14.070,00				14.070,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della provincia

Descrizione: terreno agricolo

Superfici principali e secondarie: 14070

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1,21 Euro/mq

Valore Ctu: 17.000,00 pari a: 1,21 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni



agricoli in questione di circa 1,2132 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **17.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione di circa 1,2132 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Santa Croce di Magliano, osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli Medi della Provincia

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	terreno agricolo	14.070,00	0,00	17.100,00	17.100,00
				17.100,00 €	17.100,00 €



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: € 17.100,00

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: € 17.100,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2013

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **17.510,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale di 17510,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. E' possibile accedere al terreno dalla Strada Provinciale 148 e da una stradina di campagna che costeggia la particella.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 221 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 17510, reddito agrario 54,26 €, reddito dominicale 49,74 €, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 23/09/1976 Voltura in atti dal 30/11/1981 Repertorio n.: 53380 Rogante: Macchiagodena Sede: Termoli Registrazione UR Sede: Termoli n: 1215 del 08/10/1976 n. 1881 Coerenze: fg 1 p.lle 130, 222, Strada Provinciale 148

Presenta una forma quadrilatero, un'orografia pendioIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17.510,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.400,00
Data della valutazione:	22/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 17 aprile 2021 risulta un contratto di locazione relativo ai terreni distinti in catasto al fg 1 part. 221 (vedi risposta Agenzia delle Entrate del 23 aprile 2021 - Allegato 8). Il contratto di locazione risulta stipulato in data 01/01/2019 e registrato in data 06/11/2020 presso l'Ufficio Territoriale di Termoli al numero 1798 serie 3T con durata dal 01/01/2019 al 31/12/2033, conduttore Di Rienzo Ida (DRNDIA67C46I181Y). Riguardo la stessa particella risulta altresì un contratto di locazione stipulato il 20/04/2013, registrato il 02/05/2013 presso l'Ufficio di Larino al numero 359 serie 3, durata dal 20/04/2013 al 10/11/2028, conduttore Fratianni Luigi (FRTLGU83H26L113J).

In data 2 marzo 2021 e in data 12 aprile 2021 si è provveduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate



(ufficio di Termoli) "di verificare "Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il

rilascio;" , relativamente a:

Comune di Montorio nei Frentani (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 90, are 3 centiare 70;
2. NTC foglio 1 part. 91, are 11 centiare 60;
3. NTC foglio 1 part. 108, are 16;
4. NTC foglio 1 part. 109, are 30 centiare 70;

Comune di Rotello (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 47 part. 120, are 24 centiare 50;
2. NTC foglio 47 part. 241, are 1;

Comune di Santa Croce di Magliano (CB):

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 117, ha 1, are 68 centiare 60;
2. NTC foglio 1 part. 221, ha 1, are 75 centiare 10;
3. NTC foglio 11 part. 79, ha 1, are 40 centiare 70;
4. NTC foglio 11 part. 157, ha 1, are 33 centiare 20;

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il _____ (***) DATO OSCURATO (***) e ivi residente alla contrada San Vito n. 1, e (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) , in ragione di ½ ciascuno:

1. NCU foglio 19, part. 71, sub 1, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 49;
2. NCU foglio 19, part. 71, sub 3, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
3. NCU foglio 19, part. 71, sub 4, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1, vani 2,5;
4. NCU foglio 19, part. 71, sub 5, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
5. NCU foglio 19, part. 71, sub 2, via Principe di Piemonte n. 81, piano T, cat. C/2, mq 92;
6. NCU foglio 19, part. 127, sub 5, via Principe di Piemonte piano S1-T-1-2 fabbricato in costruzione;
7. NCU foglio 19, part. 127, sub 6, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
8. NCU foglio 19, part. 127, sub 7, via Principe di Piemonte piano S1-T fabbricato in costruzione;



9. NCU foglio 19, part. 127, sub 8, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
10. NCU foglio 19, part. 127, sub 10, via Cupello piano T, cat. A/10 uffici e studi privati;
11. NCU foglio 9, part. 11, ha 1 are 12 centiare 60;
12. NCU foglio 9, part. 12, ha 1 are 72 centiare 20;
13. NCU foglio 9, part. 13, are 5 centiare 10;
14. NCU foglio 9, part. 14, are 10 centiare 20;
15. NCU foglio 9, part. 15, are 44;
16. NCU foglio 9, part. 16, are 48 centiare 60;
17. NCU foglio 9, part. 46, are 57 centiare 80;
18. NCU foglio 9, part. 100, are 12 centiare 50;
19. NCU foglio 9, part. 101, are 47 centiare 80;
20. NCU foglio 9, part. 102, are 1 centiare 20;
21. NCU foglio 12, part. 20, are 94 centiare 60;
22. NCU foglio 12, part. 74, are 9 centiare 90;
23. NCU foglio 9, part. 17, are 65 centiare 20;

- Piena proprietà in capo alla sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. ***) DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***)

1. NCU foglio 21, part. 2, sub 1, via Principe di Piemonte n. 18, piano T, cat. C/6, mq 56;
2. NCU foglio 21, part. 2, sub 2, via Principe di Piemonte n. 18, piano T-1-2, cat. A/7, vani 15,5;

Comune di Montorio nei Frentani (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. ***) DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 90, are 3 centiare 70;
2. NTC foglio 1 part. 91, are 11 centiare 60;
3. NTC foglio 1 part. 108, are 16;
4. NTC foglio 1 part. 109, are 30 centiare 70;

Comune di Rotello (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. ***) DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 47 part. 120, are 24 centiare 50;
2. NTC foglio 47 part. 241, are 1;

Comune di Santa Croce di Magliano (CB):

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 117, ha 1, are 68 centiare 60;
-



2. NTC foglio 1 part. 221, ha 1, are 75 centiare 10;
3. NTC foglio 11 part. 79, ha 1, are 40 centiare 70;
4. NTC foglio 11 part. 157, ha 1, are 33 centiare 20;

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO ***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO ***) e ivi (***) DATO OSCURATO ***) , e (***) DATO OSCURATO ***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. ***) DATO OSCURATO ***) ivi (***) DATO OSCURATO ***) , in ragione di ½ ciascuno:

1. NCU foglio 19, part. 71, sub 1, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 49;
2. NCU foglio 19, part. 71, sub 3, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
3. NCU foglio 19, part. 71, sub 4, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1, vani 2,5;
4. NCU foglio 19, part. 71, sub 5, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
5. NCU foglio 19, part. 71, sub 2, via Principe di Piemonte n. 81, piano T, cat. C/2, mq 92;
6. NCU foglio 19, part. 127, sub 5, via Principe di Piemonte piano S1-T-1-2 fabbricato in costruzione;
7. NCU foglio 19, part. 127, sub 6, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
8. NCU foglio 19, part. 127, sub 7, via Principe di Piemonte piano S1-T fabbricato in costruzione;
9. NCU foglio 19, part. 127, sub 8, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
10. NCU foglio 19, part. 127, sub 10, via Cupello piano T, cat. A/10 uffici e studi privati;
11. NCU foglio 9, part. 11, ha 1 are 12 centiare 60;
12. NCU foglio 9, part. 12, ha 1 are 72 centiare 20;
13. NCU foglio 9, part. 13, are 5 centiare 10;
14. NCU foglio 9, part. 14, are 10 centiare 20;
15. NCU foglio 9, part. 15, are 44;
16. NCU foglio 9, part. 16, are 48 centiare 60;
17. NCU foglio 9, part. 46, are 57 centiare 80;
18. NCU foglio 9, part. 100, are 12 centiare 50;
19. NCU foglio 9, part. 101, are 47 centiare 80;
20. NCU foglio 9, part. 102, are 1 centiare 20;
21. NCU foglio 12, part. 20, are 94 centiare 60;
22. NCU foglio 12, part. 74, are 9 centiare 90;
23. NCU foglio 9, part. 17, are 65 centiare 20;

- Piena proprietà in capo alla sig.ra (***) DATO OSCURATO ***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il 26.01.1952 (C.F. ***) DATO OSCURATO ***) ivi (***) DATO OSCURATO ***)

1. NCU foglio 21, part. 2, sub 1, via Principe di Piemonte n. 18, piano T, cat. C/6, mq 56;
2. NCU foglio 21, part. 2, sub 2, via Principe di Piemonte n. 18, piano T-1-2, cat. A/7, vani 15,5;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/12/2012 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 2052 Repertorio di repertorio, registrata il 22/01/2013 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 856/59, a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A. con sede in Pesaro - P.I. 02249950417, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a

Santa Croce di Magliano il (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).

Importo ipoteca: 285000,00.

Importo capitale: 232519,56.

La formalità è riferita solamente a immobili unità negoziale 1: Terreni fg 1 part. 117, fg 1 part. 221, fg 11 part. 79, fg 11 part. 157 - Santa Croce di Magliano (CB)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2019 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 687/2019 Repertorio di repertorio, trascritta il 11/07/2019 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 6946/5362, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) P.I. 00799960158, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il 14/06/1953 (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà). La formalità è riferita solamente a immobili unità negoziale 1: Terreni fg 1 part. 117, fg 1 part. 221, fg 11 part. 79, fg 11 part. 157 - Santa Croce di Magliano (CB)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/09/1976 a firma di Notaio Macchiagodena Giuseppe ai nn.12090 Repertorio di repertorio, trascritto il 16/10/1976 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn.8320/7368.

Il titolo è riferito solamente a immobile fg 1 part. 221 - Santa Croce di Magliano (CB)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda all'allegato 4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **17.510,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale di 17510,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. E' possibile accedere al terreno dalla Strada Provinciale 148 e da una stradina di campagna che costeggia la particella.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 221 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 17510, reddito agrario 54,26 €, reddito dominicale 49,74 €, intestato a (***** DATO OSCURATO *****) nato a Santa

Croce di Magliano il , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 23/09/1976 Voltura in atti dal 30/11/1981 Repertorio n.: 53380 Rogante: Macchiagodena Sede: Termoli
Registrazione UR Sede: Termoli n: 1215 del 08/10/1976 n. 1881
Coerenze: fg 1 p.lle 130, 222, Strada Provinciale 148

Presenta una forma quadrilatero, un'orografia pendioIl terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno agricolo	17.510,00	x	100 %	=	17.510,00
Totale:	17.510,00				17.510,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio



Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della provincia

Descrizione: terreno agricolo

Superfici principali e secondarie: 17510

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.400,00 pari a 1,22 Euro/mq

Valore Ctu: 21.400,00 pari a: 1,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a pascolo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione di circa 1,22 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	21.400,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 21.400,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 21.400,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione di circa 1,22 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Santa Croce di Magliano, osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli Medi della Provincia

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	terreno agricolo	17.510,00	0,00	21.400,00	21.400,00
				21.400,00 €	21.400,00 €

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: **€ 21.400,00**

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: **€ 21.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2013

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **16.860,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale di 16860,00 mq. E' possibile accedere al terreno dalla Strada Provinciale 148 e da una stradina di campagna che costeggia la particella.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo ma al momento non è coltivato. Sul terreno al momento sono depositati materiale dismissed, pneumatici, attrezzature di chiaro riferimento ad un impianto di lavorazione di materiale edile, di cui però non si ritrova traccia nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce di Magliano e di cui non si sa nè la provenienza nè la proprietà (si rimanda alla documentazione fotografica allegata per approfondimento). Nella valutazione non sono compresi i costi di demolizione e trasporto a rifiuto del materiale depositato e non quantificabile.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 16860, reddito agrario 56,60 €, reddito dominicale 69,66 €, intestato a (*** DATO OSCURATO ***) nato a Santa Croce di Magliano il , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 23/09/1976 Voltura in atti dal 30/11/1981 Repertorio n.: 53380 Rogante: Macchiagodena Sede: Termoli Registrazione UR Sede: Termoli n: 1215 del 08/10/1976 n. 1881
Coerenze: fg 1 part. 223, strada provinciale 148,

Presenta una forma quadrilatero, un'orografia collinaIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16.860,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.500,00
Data della valutazione:	22/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 17 aprile 2021 risulta un contratto di locazione relativo ai terreni distinti in catasto al fg 1 part. 117 (vedi risposta Agenzia delle Entrate del 23 aprile 2021 - Allegato 8). Il contratto di locazione risulta stipulato in data 01/01/2019 e registrato in data 06/11/2020 presso l'Ufficio Territoriale di Termoli al numero 1798 serie 3T con durata dal 01/01/2019 al 31/12/2033,



conduttore Di Rienzo Ida (DRNDIA67C46I181Y). Riguardo la stessa particella risulta altresì un contratto di locazione stipulato il 20/04/2013, registrato il 02/05/2013 presso l'Ufficio di Larino al numero 359 serie 3, durata dal 20/04/2013 al 10/11/2028, conduttore Fratianni Luigi (FRTLGU83H26L113J).

In data 2 marzo 2021 e in data 12 aprile 2021 si è provveduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate (ufficio di Termoli) "di verificare "Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il

rilascio;" , relativamente a:

Comune di Montorio nei Frentani (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 90, are 3 centiare 70;
2. NTC foglio 1 part. 91, are 11 centiare 60;
3. NTC foglio 1 part. 108, are 16;
4. NTC foglio 1 part. 109, are 30 centiare 70;

Comune di Rotello (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 47 part. 120, are 24 centiare 50;
2. NTC foglio 47 part. 241, are 1;

Comune di Santa Croce di Magliano (CB):

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 117, ha 1, are 68 centiare 60;
2. NTC foglio 1 part. 221, ha 1, are 75 centiare 10;
3. NTC foglio 11 part. 79, ha 1, are 40 centiare 70;
4. NTC foglio 11 part. 157, ha 1, are 33 centiare 20;

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il _____ (***) DATO OSCURATO (***) e ivi residente alla contrada San Vito n. 1, e (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) , in ragione di ½ ciascuno:

1. NCU foglio 19, part. 71, sub 1, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 49;
2. NCU foglio 19, part. 71, sub 3, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
3. NCU foglio 19, part. 71, sub 4, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1, vani 2,5;
4. NCU foglio 19, part. 71, sub 5, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;



5. NCU foglio 19, part. 71, sub 2, via Principe di Piemonte n. 81, piano T, cat. C/2, mq 92;
6. NCU foglio 19, part. 127, sub 5, via Principe di Piemonte piano S1-T-1-2 fabbricato in costruzione;
7. NCU foglio 19, part. 127, sub 6, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
8. NCU foglio 19, part. 127, sub 7, via Principe di Piemonte piano S1-T fabbricato in costruzione;
9. NCU foglio 19, part. 127, sub 8, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
10. NCU foglio 19, part. 127, sub 10, via Cupello piano T, cat. A/10 uffici e studi privati;
11. NCU foglio 9, part. 11, ha 1 are 12 centiare 60;
12. NCU foglio 9, part. 12, ha 1 are 72 centiare 20;
13. NCU foglio 9, part. 13, are 5 centiare 10;
14. NCU foglio 9, part. 14, are 10 centiare 20;
15. NCU foglio 9, part. 15, are 44;
16. NCU foglio 9, part. 16, are 48 centiare 60;
17. NCU foglio 9, part. 46, are 57 centiare 80;
18. NCU foglio 9, part. 100, are 12 centiare 50;
19. NCU foglio 9, part. 101, are 47 centiare 80;
20. NCU foglio 9, part. 102, are 1 centiare 20;
21. NCU foglio 12, part. 20, are 94 centiare 60;
22. NCU foglio 12, part. 74, are 9 centiare 90;
23. NCU foglio 9, part. 17, are 65 centiare 20;

• Piena proprietà in capo alla sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. *** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***)

1. NCU foglio 21, part. 2, sub 1, via Principe di Piemonte n. 18, piano T, cat. C/6, mq 56;
2. NCU foglio 21, part. 2, sub 2, via Principe di Piemonte n. 18, piano T-1-2, cat. A/7, vani 15,5;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/12/2012 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 2052 Repertorio di repertorio, registrata il 22/01/2013 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 856/59, a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A. con sede in Pesaro - P.I. 02249950417, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a

Santa Croce di Magliano il (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà). Importo ipoteca: 285000,00.

Importo capitale: 232519,56.

La formalità è riferita solamente a immobili unità negoziale 1: Terreni fg 1 part. 117, fg 1 part. 221, fg 11



part. 79, fg 11 part. 157 - Santa Croce di Magliano (CB)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2019 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 687/2019 Repertorio di repertorio, trascritta il 11/07/2019 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 6946/5362, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) P.I. 00799960158, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).La formalità è riferita solamente a immobili unità negoziale 1: Terreni fg 1 part. 117, fg 1 part.221, fg 11 part. 79, fg 11 part. 157 - Santa Croce di Magliano (CB)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/09/1976 a firma di Notaio Macchiagodena Giuseppe ai nn.12090 Repertorio di repertorio, trascritto il 16/10/1976 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn.8320/7368.

Il titolo è riferito solamente a immobile fg 1 part . 117 - Santa Croce di Magliano (CB)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda all'allegato 4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: ALTA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi. Si rimanda a quanto riportato nella conformità urbanistica.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul terreno sono depositati materiale dismesso, pneumatici, attrezzature di chiaro riferimento ad un impianto di lavorazione di materiale edile di cui non si sa nè la provenienza nè la proprietà, per cui il terreno non può essere utilizzato come terreno agricolo così come previsto dal Piano di Fabbricazione vigente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e trasporto a rifiuto delle attrezzature e di tutto il materiale presente sul terreno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Calcolo preliminare per spese tecniche per pratica di demolizione e trasporto a rifiuto compreso il Coordinamento della sicurezza in Fase di Progettazione ed Esecuzione: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **16.860,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale di 16860,00 mq. E' possibile accedere al terreno dalla Strada Provinciale 148 e da una stradina di campagna che costeggia la particella.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo ma al momento non è coltivato. Sul terreno al momento sono depositati materiale dismesso, pneumatici, attrezzature di chiaro riferimento ad un impianto di lavorazione di materiale edile, di cui però non si ritrova traccia nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce di Magliano e di cui non si sa nè la provenienza nè la proprietà (si rimanda alla documentazione fotografica allegata per approfondimento). Nella valutazione non sono compresi i costi di demolizione e trasporto a rifiuto del materiale depositato e non quantificabile.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 16860, reddito agrario 56,60 €, reddito dominicale 69,66 €, intestato a (** DATO OSCURATO **) nato a Santa Croce di Magliano il , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 23/09/1976 Voltura in atti dal 30/11/1981 Repertorio n.: 53380 Rogante: Macchiagodena Sede: Termoli Registrazione UR Sede: Termoli n: 1215 del 08/10/1976 n. 1881 Coerenze: fg 1 part. 223, strada provinciale 148,



Presenta una forma quadrilatero, un'orografia collinaIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



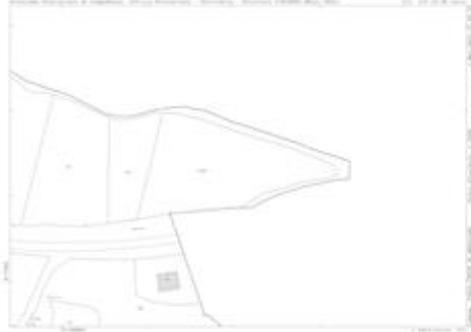
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	16.860,00	x	100 %	=	16.860,00
Totale:	16.860,00				16.860,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della provincia

Descrizione: Terreno agricolo

Superfici principali e secondarie: 16860

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.500,00 pari a 1,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a pascolo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione di circa 1,22 €/mq. Nella valutazione non sono compresi i costi di demolizione e trasporto a rifiuto del materiale depositato sull'area e non quantificabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

20.500,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 20.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 20.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione di circa 1,22 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Santa Croce di Magliano, osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli Medi della Provincia

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	terreno agricolo	16.860,00	0,00	20.500,00	20.500,00
				20.500,00 €	20.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 15.500,00**



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: **€ 15.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2013

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANTA CROCE DI MAGLIANO via Principe di Piemonte 18, della superficie commerciale di **436,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

L'immobile è un'abitazione all'interno di uno stabile di tre piani. Vi si accede tramite un portone in legno da via Principe di Piemonte. Al piano terra vi sono stanze utilizzate come taverna/cucina, camera da letto, studio, nonché ripostigli, servizi e locali tecnici. Al piano primo l'appartamento è composto da cucina, ampio soggiorno, tre camere da letto, studio e due bagni. Al piano secondo c'è un sottotetto adibito a grande ripostiglio. Il portoncino di ingresso è in legno. I vari piani sono collegati da una scala interna in marmo. Il pavimento è in parte in piastrelle di gres colore chiaro, in parte in parquet, le pareti sono tinteggiate di colore bianco. Le porte sono in legno così come gli infissi interni. Gli infissi esterni sono persiane in alluminio di colore beige accoppiate ad infissi in vetro-alluminio di colore bianco. I bagni sono rivestiti con piastrelle di colore chiaro. L'impianto di riscaldamento è a radiatori con caldaia indipendente. Non è stato possibile verificare la documentazione di conformità relativa a tutti gli impianti presenti perchè non fornita al momento del sopralluogo. Lo stabile è circondato da un ampio terreno in parte asfaltato ed imparte adibito a giardino.

Per approfondimenti si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 5).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 2 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 436 mq, rendita 1.120,71 Euro, indirizzo catastale: via Principe di Piemonte n. 18, piano: T-1-2, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il C.F.***DATO OSCURATO***, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: Fg 21 part. 2 sub 1 e sub 3. L'intera particella 2 confina con p.lle 424,425, 206, 204,507

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

A.1 altro terreno, composto da bene comune non censibile, sviluppa una superficie commerciale di **82,30** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 2 sub. 3 (catasto terreni), superficie 0, indirizzo catastale: via Principe di Piemonte, intestato a Bene comune non censibile

B box singolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO via Principe di Piemonte 18, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

L'immobile oggetto di pignoramento riguarda una rimessa/box sita nel Comune di Santa Croce di Magliano alla via Principe n. 18. In data 24 aprile 2021 è stato effettuato un sopralluogo in sito (allegati 1 e 5). Il box si trova al piano terra di uno stabile di tre piani. Vi si accede dalla strada e da una porta comunicante con lo stabile. Il box è attualmente adibito a deposito e box auto e moto. La porta basculante di accesso è in metallo, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, i pavimenti sono in gres sulle tonalità chiare. Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico e collegamento fognario. E' presente un bagno con sanitari e doccia, piastrellato con mattonelle di colore chiaro. Non è stato possibile valutare lo stato degli impianti perchè al momento del sopralluogo la documentazione era assente. Si rimanda per approfondimenti alla documentazione fotografica allegato 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di



2,80. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 2 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 56 mq, rendita 83,87 Euro, indirizzo catastale: via Principe di Piemonte n. 18, piano: T, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il C.F. *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: FG 21 part. 2 sub 2 e 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	497,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	82,30 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 326.234,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 326.234,00
Data della valutazione:	22/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da (***) DATO OSCURATO (***) in qualità di proprietario.

Alla data del sopralluogo del 17 aprile 2021 l'immobile risulta abitato dalla signora (***) DATO OSCURATO (***) (vedi risposta Agenzia delle Entrate del 23 aprile 2021 - Allegato 8). Dal Certificato di Residenza e dallo Stato di Famiglia risulta che la signora (***) DATO OSCURATO (***) è la sola residente nell'immobile oggetto di perizia, sito in via Principe di Piemonte n. 18 (allegato 7).

In data 2 marzo 2021 e in data 12 aprile 2021 si è provveduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate (ufficio di Termoli) "di verificare "Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;" , relativamente a:

Comune di Montorio nei Frentani (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. *** DATO OSCURATO (***)) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 90, are 3 centiare 70;
2. NTC foglio 1 part. 91, are 11 centiare 60;
3. NTC foglio 1 part. 108, are 16;
4. NTC foglio 1 part. 109, are 30 centiare 70;

Comune di Rotello (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e

sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. *** DATO OSCURATO (***))

tecnico incaricato: ANTONELLA OCCHIONERO
Pagina 79 di 204



ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 47 part. 120, are 24 centiare 50;
2. NTC foglio 47 part. 241, are 1;

Comune di Santa Croce di Magliano (CB):

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 117, ha 1, are 68 centiare 60;
2. NTC foglio 1 part. 221, ha 1, are 75 centiare 10;
3. NTC foglio 11 part. 79, ha 1, are 40 centiare 70;
4. NTC foglio 11 part. 157, ha 1, are 33 centiare 20;

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il _____ (***) DATO OSCURATO (***) e ivi residente alla contrada San Vito n. 1, e (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. (***) DATO OSCURATO (***)) ivi (***) DATO OSCURATO (***) , in ragione di ½ ciascuno:

1. NCU foglio 19, part. 71, sub 1, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 49;
2. NCU foglio 19, part. 71, sub 3, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
3. NCU foglio 19, part. 71, sub 4, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1, vani 2,5;
4. NCU foglio 19, part. 71, sub 5, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
5. NCU foglio 19, part. 71, sub 2, via Principe di Piemonte n. 81, piano T, cat. C/2, mq 92;
6. NCU foglio 19, part. 127, sub 5, via Principe di Piemonte piano S1-T-1-2 fabbricato in costruzione;
7. NCU foglio 19, part. 127, sub 6, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
8. NCU foglio 19, part. 127, sub 7, via Principe di Piemonte piano S1-T fabbricato in costruzione;
9. NCU foglio 19, part. 127, sub 8, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
10. NCU foglio 19, part. 127, sub 10, via Cupello piano T, cat. A/10 uffici e studi privati;
11. NCU foglio 9, part. 11, ha 1 are 12 centiare 60;
12. NCU foglio 9, part. 12, ha 1 are 72 centiare 20;
13. NCU foglio 9, part. 13, are 5 centiare 10;
14. NCU foglio 9, part. 14, are 10 centiare 20;
15. NCU foglio 9, part. 15, are 44;
16. NCU foglio 9, part. 16, are 48 centiare 60;
17. NCU foglio 9, part. 46, are 57 centiare 80;
18. NCU foglio 9, part. 100, are 12 centiare 50;
19. NCU foglio 9, part. 101, are 47 centiare 80;
20. NCU foglio 9, part. 102, are 1 centiare 20;
21. NCU foglio 12, part. 20, are 94 centiare 60;
22. NCU foglio 12, part. 74, are 9 centiare 90;
23. NCU foglio 9, part. 17, are 65 centiare 20;

- Piena proprietà in capo alla sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il 26.01.1952 (C.F. (***) DATO OSCURATO (***)) ivi (***) DATO OSCURATO (***))

1. NCU foglio 21, part. 2, sub 1, via Principe di Piemonte n. 18, piano T, cat. C/6, mq 56;



2. NCU foglio 21, part. 2, sub 2, via Principe di Piemonte n. 18, piano T-1-2, cat. A/7, vani 15,5;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/12/2012 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 2052 Repertorio di repertorio, iscritta il 22/01/2013 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 856/59, a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A. con sede in Pesaro - P.I. 02249950417, contro (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà), derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 285000,00.

Importo capitale: 232519,56.

La formalità è riferita solamente a immobili unità negoziale 4: fg 21 part. 2 sub 1 e fg 21 part 2 sub 2 - Santa Croce di Magliano (CB)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2019 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 687/2019 di repertorio, trascritta il 11/07/2019 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 6946/5362, a favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino P.I. 00799960158, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il .La formalità è riferita solamente a immobili unità negoziale 4: fg 21 part. 2sub 1 e fg 21 part 2 sub 2 -Santa Croce di Magliano (CB)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/1, in forza di atto di



donazione, con atto stipulato il 19/06/1992 a firma di Notaio Pilla Michele ai nn. 8671 repertorio di repertorio, trascritto il 24/06/1992 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 6629/5540. Il titolo è riferito solamente a immobili unità negoziale 4: fg 21 part. 2 sub 1 e fg 21 part 2 sub 2 - Santa Croce di Magliano (CB)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **27/93**, intestata a (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il ,per lavori di Nuova Costruzione fabbricato per civile abitazione, presentata il 31/03/1992 con il n. 1829 di protocollo di protocollo, rilasciata il 09/10/1993 con il n. 31/92 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a fg 21 part. 2-166-167-189-190. Si rimanda all'Allegato 4

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione di tramezzature interne rispetto al progetto approvato e variazione di prospetti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- costo minimo di oneri: €516,00
- spese tecniche per scia in sanatoria: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità a piano terra su aperture nella stanza "tavernetta", al piano primo un muro riportato in pianta ma non esistente nella stanza "studio" e un wc non segnato in pianta, al piano secondo manca la porta di accesso al locale, sono due gli accessi al terrazzo invece che uno, c'è una variazione di prospetto sul lato balcone

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche + diritti catasto: €650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione di tramezzature interne rispetto al progetto approvato e variazione di prospetti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi.

I costi della regolarizzazione sono inglobati in quelli per la regolarizzazione edilizia

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO VIA PRINCIPE DI PIEMONTE 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTA CROCE DI MAGLIANO via Principe di Piemonte 18, della superficie commerciale di **436,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

L'immobile è un'abitazione all'interno di uno stabile di tre piani. Vi si accede tramite un portone in legno da via Principe di Piemonte. Al piano terra vi sono stanze utilizzate come taverna/cucina, camera da letto, studio, nonché ripostigli, servizi e locali tecnici. Al piano primo l'appartamento è composto da cucina, ampio soggiorno, tre camere da letto, studio e due bagni. Al piano secondo c'è un sottotetto adibito a grande ripostiglio. Il portoncino di ingresso è in legno. I vari piani sono collegati da una scala interna in marmo. Il pavimento è in parte in piastrelle di gres colore chiaro, in parte in parquet, le pareti sono tinteggiate di colore bianco. Le porte sono in legno così come gli infissi interni. Gli infissi esterni sono persiane in alluminio di colore beige accoppiate ad infissi in vetro-alluminio di colore bianco. I bagni sono rivestiti con piastrelle di colore chiaro. L'impianto di riscaldamento è a radiatori con caldaia indipendente. Non è stato possibile verificare la documentazione di conformità relativa a tutti gli impianti presenti perchè non fornita al momento del sopralluogo. Lo stabile è circondato da un ampio terreno in parte asfaltato ed imparte adibito a giardino.

Per approfondimenti si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 5).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 2 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 436 mq, rendita 1.120,71 Euro, indirizzo catastale: via Principe di Piemonte n. 18, piano: T-1-2, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il C.F. (***) DATO OSCURATO (***) derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: Fg 21 part. 2 sub 1 e sub 3. L'intera particella 2 confina con p.lle 424,425, 206, 204,507

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	436,00	x	100 %	=	436,00
Totale:	436,00				436,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari

Descrizione: Villino

Indirizzo: via Principe di Piemonte

Superfici principali e secondarie: 436

Superfici accessorie: 823

Prezzo: 310.000,00 pari a 246,23 Euro/mq

Valore Ctu: 300.000,00 pari a: 238,28 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un immobile accatastato a destinazione abitazione di tipo villino (A/7), stato conservativo normale, pari ad un range da un minimo di 470,00 €/mq ad un massimo di 700,00 €/mq (allegato 6) e stima il valore di un immobile accatastato a box (C/6), stato conservativo normale, pari ad un range da un minimo di 210,00 €/mq ad un massimo di 310,00 €/mq. La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura. Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per l'immobile in questione di circa 600,00 €/mq per l'abitazione e di circa 310,00 €/mq per il box.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **310.000,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 310.000,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 310.000,00

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO VIA PRINCIPE DI PIEMONTE 18

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO via Principe di Piemonte 18, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

L'immobile oggetto di pignoramento riguarda una rimessa/box sita nel Comune di Santa Croce di Magliano alla via Principe n. 18. In data 24 aprile 2021 è stato effettuato un sopralluogo in sito (allegati 1 e 5). Il box si trova al piano terra di uno stabile di tre piani. Vi si accede dalla strada e da una porta comunicante con lo stabile. Il box è attualmente adibito a deposito e box auto e moto. La porta basculante di accesso è in metallo, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, i pavimenti sono in gres sulle tonalità chiare. Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico e collegamento fognario. E' presente un bagno con sanitari e doccia, piastrellato con mattonelle di colore chiaro. Non è stato possibile valutare lo stato degli impianti perchè al momento del sopralluogo la documentazione era assente. Si rimanda per approfondimenti alla documentazione fotografica allegato 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 2 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 56 mq, rendita 83,87 Euro, indirizzo catastale: via Principe di Piemonte n. 18, piano: T, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il C.F.***DATO OSCURATO ***, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: FG 21 part. 2 sub 2 e 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

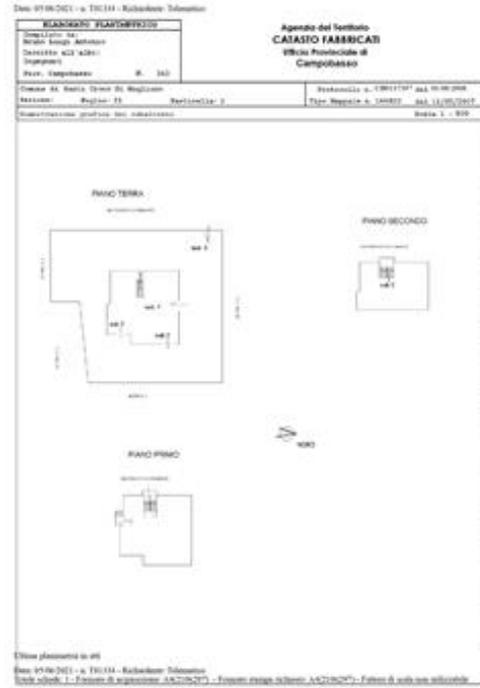
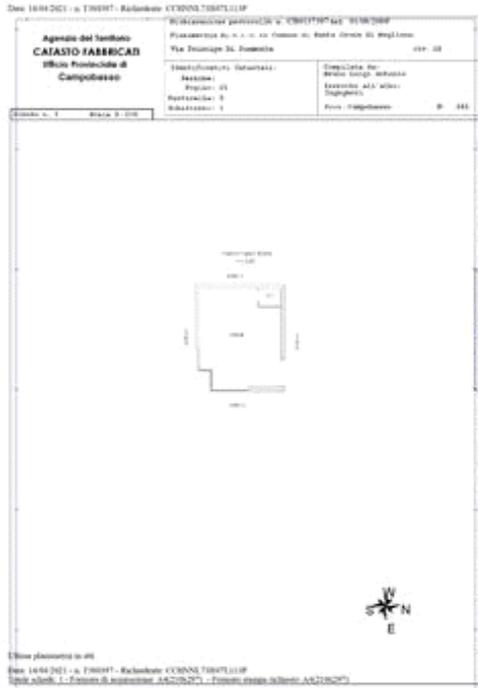
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	61,00	x	100 %	=	61,00
Totale:	61,00				61,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

- Tipo fonte: agenzia del territorio
- Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari
- Descrizione: box
- Indirizzo: via Principe di Piemonte n. 18
- Superfici principali e secondarie: 61
- Superfici accessorie:
- Prezzo: 18.900,00 pari a 309,84 Euro/mq
- Valore Ctu: 18.900,00 pari a: 309,84 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in



modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un immobile accatastato a destinazione abitazione di tipo villino (A/7), stato conservativo normale, pari ad un range da un minimo di 470,00 €/mq ad un massimo di 700,00 €/mq (allegato 6) e stima il valore di un immobile accatastato a box (C/6), stato conservativo normale, pari ad un range da un minimo di 210,00 €/mq ad un massimo di 310,00 €/mq. La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura. Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per l'immobile in questione di circa 600,00 €/mq per l'abitazione e di circa 310,00 €/mq per il box.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un immobile accatastato a destinazione abitazione di tipo villino (A/7), stato conservativo normale, pari ad un range da un minimo di 470,00 €/mq ad un massimo di 700,00 €/mq (allegato 6) e stima il valore di un immobile accatastato a box (C/6), stato conservativo normale, pari ad un range da un minimo di 210,00 €/mq ad un massimo di 310,00 €/mq. La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura. Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per l'immobile in questione di circa 600,00 €/mq per l'abitazione e di circa 310,00 €/mq per il box.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Santa Croce di Magliano, osservatori del mercato immobiliare Banca dati quotazioni immobiliari

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	436,00	82,30	310.000,00	310.000,00
B	box singolo	61,00	0,00	18.900,00	18.900,00
				328.900,00 €	328.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.666,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 326.234,00**

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: **€ 326.234,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2013

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a SANTA CROCE DI MAGLIANO via Cupello , della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

L'immobile è accatastato come studio/ufficio. Al momento del sopralluogo in data 17 aprile 2021 risulta non utilizzato, da completare relativamente a finiture, porte e tinteggiatura, nonchè negli impianti. I pavimenti sono in gres di colore chiaro, le pareti intonacate di colore bianco. Non è stato possibile verificare la documentazione di conformità relativa a tutti gli impianti presenti perchè non fornita al momento del sopralluogo.

Per approfondimenti si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 5) e alla documentazione urbanistica (allegato 4).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 127 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 80 mq, rendita 908,96 Euro, indirizzo catastale: via Cupello, piano: T, intestato a ((** DATO OSCURATO **)) nata a Santa Croce di Magliano il e ((** DATO OSCURATO **)) nato a Santa Croce di Magliano il , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: fg 19 part. 9, 5, via Cupello

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.000,00
Data della valutazione:	22/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo del 17 aprile 2021 l'immobile risulta libero (vedi risposta Agenzia delle Entrate del 23 aprile 2021 - Allegato 8).



In data 2 marzo 2021 e in data 12 aprile 2021 si è provveduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate (ufficio di Termoli) "di verificare "Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;" , relativamente a:

Comune di Montorio nei Frentani (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO ***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO ***) e ivi (***) DATO OSCURATO ***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO ***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO ***)ivi (***) DATO OSCURATO ***) :

1. NTC foglio 1 part. 90, are 3 centiare 70;
2. NTC foglio 1 part. 91, are 11 centiare 60;
3. NTC foglio 1 part. 108, are 16;
4. NTC foglio 1 part. 109, are 30 centiare 70;

Comune di Rotello (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO ***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO ***) e ivi (***) DATO OSCURATO ***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO ***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO ***)ivi (***) DATO OSCURATO ***) :

1. NTC foglio 47 part. 120, are 24 centiare 50;
2. NTC foglio 47 part. 241, are 1;

Comune di Santa Croce di Magliano (CB):

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO ***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO ***) e ivi (***) DATO OSCURATO ***) :

1. NTC foglio 1 part. 117, ha 1, are 68 centiare 60;
2. NTC foglio 1 part. 221, ha 1, are 75 centiare 10;
3. NTC foglio 11 part. 79, ha 1, are 40 centiare 70;
4. NTC foglio 11 part. 157, ha 1, are 33 centiare 20;

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO ***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il _____ (***) DATO OSCURATO ***) e ivi residente alla contrada San Vito n. 1, e (***) DATO OSCURATO ***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. *** DATO OSCURATO ***) ivi (***) DATO OSCURATO ***) , in ragione di 1/2 ciascuno:

1. NCU foglio 19, part. 71, sub 1, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 49;
2. NCU foglio 19, part. 71, sub 3, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
3. NCU foglio 19, part. 71, sub 4, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1, vani 2,5;
4. NCU foglio 19, part. 71, sub 5, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
5. NCU foglio 19, part. 71, sub 2, via Principe di Piemonte n. 81, piano T, cat. C/2, mq 92;
6. NCU foglio 19, part. 127, sub 5, via Principe di Piemonte piano S1-T-1-2 fabbricato in costruzione;
7. NCU foglio 19, part. 127, sub 6, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
8. NCU foglio 19, part. 127, sub 7, via Principe di Piemonte piano S1-T fabbricato in costruzione;

tecnico incaricato: ANTONELLA OCCHIONERO



9. NCU foglio 19, part. 127, sub 8, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
10. NCU foglio 19, part. 127, sub 10, via Cupello piano T, cat. A/10 uffici e studi privati;
11. NCU foglio 9, part. 11, ha 1 are 12 centiare 60;
12. NCU foglio 9, part. 12, ha 1 are 72 centiare 20;
13. NCU foglio 9, part. 13, are 5 centiare 10;
14. NCU foglio 9, part. 14, are 10 centiare 20;
15. NCU foglio 9, part. 15, are 44;
16. NCU foglio 9, part. 16, are 48 centiare 60;
17. NCU foglio 9, part. 46, are 57 centiare 80;
18. NCU foglio 9, part. 100, are 12 centiare 50;
19. NCU foglio 9, part. 101, are 47 centiare 80;
20. NCU foglio 9, part. 102, are 1 centiare 20;
21. NCU foglio 12, part. 20, are 94 centiare 60;
22. NCU foglio 12, part. 74, are 9 centiare 90;
23. NCU foglio 9, part. 17, are 65 centiare 20;

- Piena proprietà in capo alla sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. (***) DATO OSCURATO (***)) ivi (***) DATO OSCURATO (***)

1. NCU foglio 21, part. 2, sub 1, via Principe di Piemonte n. 18, piano T, cat. C/6, mq 56;
2. NCU foglio 21, part. 2, sub 2, via Principe di Piemonte n. 18, piano T-1-2, cat. A/7, vani 15,5;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/12/2012 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 2052 di repertorio, iscritta il 22/01/2013 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 856/59, a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A., con sede in Pesaro (PS) - P.I. 02249950417, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il , derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Larino (CB) il 20 dicembre 2012, Repertorio 2052. Importo ipoteca: 285.000,00 euro.

Importo capitale: 232.519,56 euro.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2: fg 19 part. 127 sub 10 - diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per ciascuno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2019 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 687/2019 di repertorio,



trascritta il 11/07/2019 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 6946/5362, a favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino P.I. 00799960158, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il .La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2: fg 19 part. 127 sub 10 -diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per ciascuno

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 09/09/2008), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27, vol. 20/8 di repertorio, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875.

Il titolo è riferito solamente a immobili fg 19 part. 71 sub 1; fg 19 part. 71 sub 3; fg 19 part. 71 sub 4; fg 19 part 71 sub 5; fg 19 part. 71 sub 2; fg 19 part. 127 sub 9; fg 19 part. 127 sub 6; fg 19 part 127 sub 7; fg 19 part 127 sub 8; fg 19 part 127 sub 10 - Santa Croce di Magliano (CB)

(***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 09/09/2008), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27, vol. 20/8 di repertorio, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn.13262/9875.

Il titolo è riferito solamente a immobili fg 19 part. 71 sub 1; fg 19 part. 71 sub 3; fg 19 part. 71 sub 4; fg 19 part 71 sub 5; fg 19 part. 71 sub 2; fg 19 part. 127 sub 9; fg 19 part. 127 sub 6; fg 19 part 127 sub 7; fg 19 part 127 sub 8; fg 19 part 127 sub 10 - Santa Croce di Magliano (CB)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(***) DATO OSCURATO (***) per la quota di 1/1, in forza di titoli ultraventennali (fino al 09/09/2008).Il titolo è riferito solamente a immobili fg 19 part. 71 sub 1; fg 19 part. 71 sub 3; fg 19 part. 71 sub 4; fg 19 part 71 sub 5; fg 19 part. 71 sub 2; fg 19 part. 127 sub 9; fg 19 part. 127 sub 6; fg 19 part 127 sub 7;fg 19 part 127 sub 8; fg 19 part 127 sub 10 - Santa Croce di Magliano (CB)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

l'immobile è stato oggetto di finanziamento per Ricostruzione post sisma 31/10/2002. I lavori furono consegnati in data 08/09/2008 e conclusi a luglio 2016.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Delibera della Giunta Comunale N. **217 del 24/12/2010**, per lavori di Ricostruzione post-sisma. Approvazione perizia di variante relativa al P.E.U. 262 SP01 ai sensi della normativa emanata dal



Presidente della Giunta Regionale del Molise Commissario Delegato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO VIA CUPELLO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a SANTA CROCE DI MAGLIANO via Cupello , della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))
- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))

L'immobile è accatastato come studio/ufficio. Al momento del sopralluogo in data 17 aprile 2021 risulta non utilizzato, da completare relativamente a finiture, porte e tinteggiatura, nonchè negli impianti. I pavimenti sono in gres di colore chiaro, le pareti intonacate di colore bianco. Non è stato possibile verificare la documentazione di conformità relativa a tutti gli impianti presenti perchè non fornita al momento del sopralluogo.

Per approfondimenti si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 5) e alla documentazione urbanistica (allegato 4).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.75. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 127 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 80 mq, rendita 908,96 Euro, indirizzo catastale: via Cupello, piano: T, intestato a ((***) DATO OSCURATO (***))
nata a Santa Croce di Magliano il e ((***) DATO OSCURATO (***)) nato a Santa Croce di Magliano il , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: fg 19 part. 9, 5, via Cupello



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
ufficio	80,00	x	100 %	=	80,00



Totale:

80,00

80,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari

Indirizzo: via Cupello

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un immobile accatastato a destinazione abitazione civile, stato conservativo normale, pari ad un range da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 750,00, il valore di un immobile accatastato



commerciale di tipo magazzino, stato conservativo normale, pari ad un range da un minimo di 240,00 €/mq ad un massimo di 360,00 €/mq (allegato 6) e stima il valore di un immobile accatastato a destinazione commerciale di tipo negozio, stato conservativo normale, pari ad un range da un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 900,00 €/mq (allegato 6). La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura. Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per l'immobile in questione di circa 500,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un immobile accatastato a destinazione abitazione civile, stato conservativo normale, pari ad un range da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 750,00, il valore di un immobile accatastato commerciale di tipo magazzino, stato conservativo normale, pari ad un range da un minimo di 240,00 €/mq ad un massimo di 360,00 €/mq (allegato 6) e stima il valore di un immobile accatastato a destinazione commerciale di tipo negozio, stato conservativo normale, pari ad un range da un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 900,00 €/mq (allegato 6). La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura. Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per l'immobile in questione di circa 500,00 €/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Santa Croce di Magliano, osservatori del mercato immobiliare Banca dati quotazioni immobiliari

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	ufficio	80,00	0,00	40.000,00	40.000,00
				40.000,00 €	40.000,00 €

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: **€ 40.000,00**

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: **€ 40.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2013

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a SANTA CROCE DI MAGLIANO via Principe di Piemonte , della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

L'immobile oggetto di pignoramento riguarda una rimessa/box sita nel Comune di Santa Croce di Magliano alla via Principe di Piemonte. In data 17 aprile 2021 è stato effettuato un sopralluogo in sito (allegati 1 e 5). Il box si trova al piano terra di uno stabile di due piani. Vi si accede dalla strada e da una porta comunicante con lo stabile. Il box è attualmente adibito a deposito. Le porte basculanti di accesso sono in metallo, le pareti sono intonacate e in parte tinteggiate di colore bianco, i pavimenti sono in gres sulle tonalità chiare. I lavori di finitura e tinteggiatura non sono stati completati. Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico e collegamento fognario. Non è stato possibile valutare lo stato degli impianti perchè al momento del sopralluogo la documentazione era assente. Si rimanda per approfondimenti alla documentazione fotografica allegato 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 127 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 98 mq, rendita 128,80 Euro, indirizzo catastale: Via Principe di Piemonte, piano: S1, intestato a ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2; ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2, derivante da Variazione nel classamento del 05/10/2017 protocollo n.CB0112292 in atti dal 05/10/2017 variazione di classamento (n.6993.1/2017) Coerenze: fg 19 part 127 sub 5, 4, part. 128

L'intero edificio sviluppa 3 piani, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.350,00
Data della valutazione:	22/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo del 17 aprile 2021 l'immobile risulta libero (vedi risposta Agenzia delle Entrate del 23 aprile 2021 - Allegato 8).



In data 2 marzo 2021 e in data 12 aprile 2021 si è provveduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate (ufficio di Termoli) "di verificare "Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;" , relativamente a:

Comune di Montorio nei Frentani (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 90, are 3 centiare 70;
2. NTC foglio 1 part. 91, are 11 centiare 60;
3. NTC foglio 1 part. 108, are 16;
4. NTC foglio 1 part. 109, are 30 centiare 70;

Comune di Rotello (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 47 part. 120, are 24 centiare 50;
2. NTC foglio 47 part. 241, are 1;

Comune di Santa Croce di Magliano (CB):

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 117, ha 1, are 68 centiare 60;
2. NTC foglio 1 part. 221, ha 1, are 75 centiare 10;
3. NTC foglio 11 part. 79, ha 1, are 40 centiare 70;
4. NTC foglio 11 part. 157, ha 1, are 33 centiare 20;

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il _____ (***) DATO OSCURATO (***) e ivi residente alla contrada San Vito n. 1, e (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. *** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) , in ragione di 1/2 ciascuno:

1. NCU foglio 19, part. 71, sub 1, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 49;
2. NCU foglio 19, part. 71, sub 3, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
3. NCU foglio 19, part. 71, sub 4, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1, vani 2,5;
4. NCU foglio 19, part. 71, sub 5, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
5. NCU foglio 19, part. 71, sub 2, via Principe di Piemonte n. 81, piano T, cat. C/2, mq 92;
6. NCU foglio 19, part. 127, sub 5, via Principe di Piemonte piano S1-T-1-2 fabbricato in costruzione;
7. NCU foglio 19, part. 127, sub 6, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
8. NCU foglio 19, part. 127, sub 7, via Principe di Piemonte piano S1-T fabbricato in costruzione;



9. NCU foglio 19, part. 127, sub 8, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
10. NCU foglio 19, part. 127, sub 10, via Cupello piano T, cat. A/10 uffici e studi privati;
11. NCU foglio 9, part. 11, ha 1 are 12 centiare 60;
12. NCU foglio 9, part. 12, ha 1 are 72 centiare 20;
13. NCU foglio 9, part. 13, are 5 centiare 10;
14. NCU foglio 9, part. 14, are 10 centiare 20;
15. NCU foglio 9, part. 15, are 44;
16. NCU foglio 9, part. 16, are 48 centiare 60;
17. NCU foglio 9, part. 46, are 57 centiare 80;
18. NCU foglio 9, part. 100, are 12 centiare 50;
19. NCU foglio 9, part. 101, are 47 centiare 80;
20. NCU foglio 9, part. 102, are 1 centiare 20;
21. NCU foglio 12, part. 20, are 94 centiare 60;
22. NCU foglio 12, part. 74, are 9 centiare 90;
23. NCU foglio 9, part. 17, are 65 centiare 20;

- Piena proprietà in capo alla sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. (***) DATO OSCURATO (***)) ivi (***) DATO OSCURATO (***)

1. NCU foglio 21, part. 2, sub 1, via Principe di Piemonte n. 18, piano T, cat. C/6, mq 56;
2. NCU foglio 21, part. 2, sub 2, via Principe di Piemonte n. 18, piano T-1-2, cat. A/7, vani 15,5;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/12/2012 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 2052 di repertorio, iscritta il 22/01/2013 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 856/59, a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A., con sede in Pesaro (PS) - P.I. 02249950417, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il , derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Larino (CB) il 20 dicembre 2012, Repertorio 2052. Importo ipoteca: 285.000,00 euro.

Importo capitale: 232.519,56 euro.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2: fg 19 part. 127 sub 8 - diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per ciascuno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2019 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 687/2019 di repertorio,



trascritta il 11/07/2019 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 6946/5362, a favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino P.I. 00799960158, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il .La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2: fg 19 part. 127 sub 8 -diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per ciascuno

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 09/09/2008), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27, vol. 20/8 di repertorio, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875.

Il titolo è riferito solamente a immobili fg 19 part. 71 sub 1; fg 19 part. 71 sub 3; fg 19 part. 71 sub 4; fg 19 part 71 sub 5; fg 19 part. 71 sub 2; fg 19 part. 127 sub 9; fg 19 part. 127 sub 6; fg 19 part 127 sub 7; fg 19 part 127 sub 8; fg 19 part 127 sub 10 - Santa Croce di Magliano (CB)

(***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 09/09/2008), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27, vol. 20/8 di repertorio, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn.13262/9875.

Il titolo è riferito solamente a immobili fg 19 part. 71 sub 1; fg 19 part. 71 sub 3; fg 19 part. 71 sub 4; fg 19 part 71 sub 5; fg 19 part. 71 sub 2; fg 19 part. 127 sub 9; fg 19 part. 127 sub 6; fg 19 part 127 sub 7; fg 19 part 127 sub 8; fg 19 part 127 sub 10 - Santa Croce di Magliano (CB)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(***) DATO OSCURATO (***) per la quota di 1/1, in forza di titoli ultraventennali (fino al 09/09/2008).Il titolo è riferito solamente a immobili fg 19 part. 71 sub 1; fg 19 part. 71 sub 3; fg 19 part. 71 sub 4; fg 19 part 71 sub 5; fg 19 part. 71 sub 2; fg 19 part. 127 sub 9; fg 19 part. 127 sub 6; fg 19 part 127 sub 7;fg 19 part 127 sub 8; fg 19 part 127 sub 10 - Santa Croce di Magliano (CB)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

l'immobile è stato oggetto di finanziamento per Ricostruzione post sisma 31/10/2002. I lavori furono consegnati in data 08/09/2008 e conclusi a luglio 2016.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Delibera della Giunta Comunale N. **217 del 24/12/2010**, per lavori di Ricostruzione post-sisma. Approvazione perizia di variante relativa al P.E.U. 262 SP01 ai sensi della normativa emanata dal



Presidente della Giunta Regionale del Molise Commissario Delegato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca una porta che mette in comunicazione il garage con la scala interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche + diritti catasto: €650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO VIA PRINCIPE DI PIEMONTE

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a SANTA CROCE DI MAGLIANO via Principe di Piemonte , della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

L'immobile oggetto di pignoramento riguarda una rimessa/box sita nel Comune di Santa Croce di Magliano alla via Principe di Piemonte. In data 17 aprile 2021 è stato effettuato un sopralluogo in sito (allegati 1 e 5). Il box si trova al piano terra di uno stabile di due piani. Vi si accede dalla strada e da una porta comunicante con lo stabile. Il box è attualmente adibito a deposito. Le porte basculanti di accesso sono in metallo, le pareti sono intonacate e in parte tinteggiate di colore bianco, i pavimenti sono in gres sulle tonalità chiare. I lavori di finitura e tinteggiatura non sono stati completati. Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico e collegamento fognario. Non è stato possibile valutare lo stato degli impianti perchè al momento del sopralluogo la documentazione era assente. Si rimanda per



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box	86,00	x	100 %	=	86,00
Totale:	86,00				86,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari

Descrizione: box

Indirizzo: via Principe di Piemonte

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 232,56 Euro/mq

Valore Ctu: 25.800,00 pari a: 300,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un immobile accatastato a destinazione box, stato conservativo normale, pari ad un range da un minimo di 210,00 €/mq ad un massimo di 310,00 €/mq (allegato 6). La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura. Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per l'immobile in questione di circa 230,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	20.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 20.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 20.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un immobile accatastato a destinazione box, stato conservativo normale, pari ad un range da un minimo di 210,00 €/mq ad un massimo di 310,00 €/mq (allegato 6). La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura. Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per l'immobile in questione di circa 230,00 €/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Santa Croce di Magliano, osservatori del mercato immobiliare Banca dati quotazioni immobiliari

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	box doppio	86,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				20.000,00 €	20.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 19.350,00**

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: **€ 19.350,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2013

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a SANTA CROCE DI MAGLIANO via Principe di Piemonte , della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

L'immobile oggetto di pignoramento riguarda una rimessa/box sita nel Comune di Santa Croce di Magliano alla via Principe di Piemonte. In data 17 aprile 2021 è stato effettuato un sopralluogo in sito (allegati 1 e 5). Il box si trova al piano terra di uno stabile di tre piani. Vi si accede dalla strada di via Principe di Piemonte e da una porta comunicante con lo stabile. Il box è attualmente adibito a deposito. Le porte basculanti di accesso sono in metallo, le pareti sono intonacate e in parte tinteggiate di colore bianco, i pavimenti sono in gres sulle tonalità chiare. I lavori di finitura e tinteggiatura non sono stati completati. Il locale è dotato di impianto elettrico, idrico e collegamento fognario. Non è stato possibile valutare lo stato degli impianti perchè al momento del sopralluogo la documentazione era assente. Si rimanda per approfondimenti alla documentazione fotografica allegato 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 127 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 87 mq, rendita 139,29 Euro, indirizzo catastale: via Principe di Piemonte , piano: S1, intestato a (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 1/2; (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 1/2, derivante da Variazione nel classamento del 05/10/2017 protocollo n.CB0112292 in atti dal 05/10/2017 variazione di classamento (n.6993.1/2017) Coerenze: fg 19 p.lla 128, fg 19 part 127 sub 3, 7, 4, 5

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.334,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.334,00
Data della valutazione:	22/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



Alla data del sopralluogo del 17 aprile 2021 l'immobile risulta libero (vedi risposta Agenzia delle Entrate del 23 aprile 2021 - Allegato 8).

In data 2 marzo 2021 e in data 12 aprile 2021 si è provveduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate (ufficio di Termoli) "di verificare "Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;" , relativamente a:

Comune di Montorio nei Frentani (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 90, are 3 centiare 70;
2. NTC foglio 1 part. 91, are 11 centiare 60;
3. NTC foglio 1 part. 108, are 16;
4. NTC foglio 1 part. 109, are 30 centiare 70;

Comune di Rotello (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 47 part. 120, are 24 centiare 50;
2. NTC foglio 47 part. 241, are 1;

Comune di Santa Croce di Magliano (CB):

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 117, ha 1, are 68 centiare 60;
2. NTC foglio 1 part. 221, ha 1, are 75 centiare 10;
3. NTC foglio 11 part. 79, ha 1, are 40 centiare 70;
4. NTC foglio 11 part. 157, ha 1, are 33 centiare 20;

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il _____ (***) DATO OSCURATO (***) e ivi residente alla contrada San Vito n. 1, e (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) , in ragione di ½ ciascuno:

1. NCU foglio 19, part. 71, sub 1, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 49;
2. NCU foglio 19, part. 71, sub 3, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
3. NCU foglio 19, part. 71, sub 4, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1, vani 2,5;
4. NCU foglio 19, part. 71, sub 5, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
5. NCU foglio 19, part. 71, sub 2, via Principe di Piemonte n. 81, piano T, cat. C/2, mq 92;
6. NCU foglio 19, part. 127, sub 5, via Principe di Piemonte piano S1-T-1-2 fabbricato in costruzione;



7. NCU foglio 19, part. 127, sub 6, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
8. NCU foglio 19, part. 127, sub 7, via Principe di Piemonte piano S1-T fabbricato in costruzione;
9. NCU foglio 19, part. 127, sub 8, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
10. NCU foglio 19, part. 127, sub 10, via Cupello piano T, cat. A/10 uffici e studi privati;
11. NCU foglio 9, part. 11, ha 1 are 12 centiare 60;
12. NCU foglio 9, part. 12, ha 1 are 72 centiare 20;
13. NCU foglio 9, part. 13, are 5 centiare 10;
14. NCU foglio 9, part. 14, are 10 centiare 20;
15. NCU foglio 9, part. 15, are 44;
16. NCU foglio 9, part. 16, are 48 centiare 60;
17. NCU foglio 9, part. 46, are 57 centiare 80;
18. NCU foglio 9, part. 100, are 12 centiare 50;
19. NCU foglio 9, part. 101, are 47 centiare 80;
20. NCU foglio 9, part. 102, are 1 centiare 20;
21. NCU foglio 12, part. 20, are 94 centiare 60;
22. NCU foglio 12, part. 74, are 9 centiare 90;
23. NCU foglio 9, part. 17, are 65 centiare 20;

- Piena proprietà in capo alla sig.ra (***) DATO OSCURATO ***), nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. *** DATO OSCURATO ***) ivi (***) DATO OSCURATO ***)

1. NCU foglio 21, part. 2, sub 1, via Principe di Piemonte n. 18, piano T, cat. C/6, mq 56;
2. NCU foglio 21, part. 2, sub 2, via Principe di Piemonte n. 18, piano T-1-2, cat. A/7, vani 15,5;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/12/2012 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 2052 di repertorio, iscritta il 22/01/2013 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 856/59, a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A., con sede in Pesaro (PS) - P.I. 02249950417, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il , derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Larino (CB) il 20 dicembre 2012, Repertorio 2052. Importo ipoteca: 285.000,00 euro.

Importo capitale: 232.519,56 euro.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2: fg 19 part. 127 sub 6 - diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per ciascuno



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2019 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 687/2019 di repertorio, trascritta il 11/07/2019 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 6946/5362, a favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino P.I. 00799960158, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il .La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2: fg 19 part. 127 sub 6 -diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per ciascuno

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:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

(***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 09/09/2008), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27, vol. 20/8 di repertorio, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875.

Il titolo è riferito solamente a immobili fg 19 part. 71 sub 1; fg 19 part. 71 sub 3; fg 19 part. 71 sub 4; fg 19 part 71 sub 5; fg 19 part. 71 sub 2; fg 19 part. 127 sub 9; fg 19 part. 127 sub 6; fg 19 part 127 sub 7; fg 19 part 127 sub 8; fg 19 part 127 sub 10 - Santa Croce di Magliano (CB)

(***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 09/09/2008), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27, vol. 20/8 di repertorio, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn.13262/9875.

Il titolo è riferito solamente a immobili fg 19 part. 71 sub 1; fg 19 part. 71 sub 3; fg 19 part. 71 sub 4; fg 19 part 71 sub 5; fg 19 part. 71 sub 2; fg 19 part. 127 sub 9; fg 19 part. 127 sub 6; fg 19 part 127 sub 7; fg 19 part 127 sub 8; fg 19 part 127 sub 10 - Santa Croce di Magliano (CB)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(***) DATO OSCURATO (***) per la quota di 1/1, in forza di titoli ultraventennali (fino al 09/09/2008).Il titolo è riferito solamente a immobili fg 19 part. 71 sub 1; fg 19 part. 71 sub 3; fg 19 part. 71 sub 4; fg 19 part 71 sub 5; fg 19 part. 71 sub 2; fg 19 part. 127 sub 9; fg 19 part. 127 sub 6; fg 19 part 127 sub 7;fg 19 part 127 sub 8; fg 19 part 127 sub 10 - Santa Croce di Magliano (CB)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

l'immobile è stato oggetto di finanziamento per Ricostruzione post sisma 31/10/2002. I lavori furono consegnati in data 08/09/2008 e conclusi a luglio 2016.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Delibera della Giunta Comunale N. **217 del 24/12/2010**, per lavori di Ricostruzione post-sisma. Approvazione perizia di variante relativa al P.E.U. 262 SP01 ai sensi della normativa emanata dal Presidente della Giunta Regionale del Molise Commissario Delegato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piante
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche : €1.500,00
- oneri minimi di sanatoria: €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è riportata la porta di collegamento con il vano scala comune

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche + diritti catasto: €650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO VIA PRINCIPE DI PIEMONTE

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a SANTA CROCE DI MAGLIANO via Principe di Piemonte , della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))



luminosità: nella media ★★☆☆☆☆
 stato di manutenzione generale: al di sotto della media ★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	87,00	x	100 %	=	87,00
Totale:	87,00				87,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Fonte di informazione: *Banca dati quotazioni immobiliari*

Descrizione: *box doppio*

Indirizzo: *via Principe di Piemonte - Santa Croce di Magliano*



Superfici principali e secondarie: 87
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 20.000,00 pari a 229,89 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un immobile accatastato a destinazione box, stato conservativo normale, pari ad un range da un minimo di 210,00 €/mq ad un massimo di 310,00 €/mq (allegato 6). La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura. Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per l'immobile in questione di circa 230,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	20.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 20.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 20.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un immobile accatastato a destinazione box, stato conservativo normale, pari ad un range da un minimo di 210,00 €/mq ad un massimo di 310,00 €/mq (allegato 6). La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura. Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per l'immobile in questione di circa 230,00 €/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Santa Croce di Magliano, osservatori del mercato immobiliare Banca dati quotazioni immobiliari

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	box doppio	87,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				20.000,00 €	20.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.666,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 17.334,00**

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: **€ 17.334,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2013

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANTA CROCE DI MAGLIANO via Principe di Piemonte , della superficie commerciale di **160,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

L'immobile è accatastato come abitazione. Al momento del sopralluogo in data 17 aprile 2021 risulta soggetto a lavori di manutenzione ordinaria quali tinteggiatura delle pareti. Non è completamente arredato e mancano alcune porte. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto e due bagni, locale tecnico. I pavimenti sono in gres di colore chiaro, le pareti tinteggiate di colore bianco. Gli infissi sono di colore scuro con persiane verdi. Non è stato possibile verificare la documentazione di conformità relativa a tutti gli impianti presenti perchè non fornita al momento del sopralluogo.

Per approfondimenti si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 5).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 127 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 163 mq, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: via Principe di Piemonte, piano: S1-T, intestato a (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 1/2; (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 1/2, derivante da variazione nel classamento del 05/10/2017 protocollo n. CB0112292 in atti Coerenze: fg 19 part. 6, 5, fg 19 part. 72, fg 19 part. 128

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 65.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 65.200,00
Data della valutazione:	22/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dal Certificato di Residenza e Stato di Famiglia risulta che i signori (** DATO OSCURATO **) e Pritoni Maria Teresa sono residenti alla via Principe di Piemonte n. 77 (allegato 7).

Tuttavia alla data del sopralluogo del 17 aprile 2021 l'immobile è risultato libero (vedi anche documentazione fotografica)



allegato 6). Non risultano contratti di affitto registrati agli atti dell'Agenzia delle Entrate, vedi risposta del 23 aprile 2021 (Allegato 8).

In data 2 marzo 2021 e in data 12 aprile 2021 si è provveduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate (ufficio di Termoli) "di verificare "Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;" , relativamente a:

Comune di Montorio nei Frentani (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 90, are 3 centiare 70;
2. NTC foglio 1 part. 91, are 11 centiare 60;
3. NTC foglio 1 part. 108, are 16;
4. NTC foglio 1 part. 109, are 30 centiare 70;

Comune di Rotello (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 47 part. 120, are 24 centiare 50;
2. NTC foglio 47 part. 241, are 1;

Comune di Santa Croce di Magliano (CB):

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 117, ha 1, are 68 centiare 60;
2. NTC foglio 1 part. 221, ha 1, are 75 centiare 10;
3. NTC foglio 11 part. 79, ha 1, are 40 centiare 70;
4. NTC foglio 11 part. 157, ha 1, are 33 centiare 20;

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il _____ (***) DATO OSCURATO (***) e ivi residente alla contrada San Vito n. 1, e (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. *** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) , in ragione di ½ ciascuno:

1. NCU foglio 19, part. 71, sub 1, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 49;
2. NCU foglio 19, part. 71, sub 3, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
3. NCU foglio 19, part. 71, sub 4, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1, vani 2,5;
4. NCU foglio 19, part. 71, sub 5, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
5. NCU foglio 19, part. 71, sub 2, via Principe di Piemonte n. 81, piano T, cat. C/2, mq 92;
6. NCU foglio 19, part. 127, sub 5, via Principe di Piemonte piano S1-T-1-2 fabbricato in costruzione;



7. NCU foglio 19, part. 127, sub 6, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
8. NCU foglio 19, part. 127, sub 7, via Principe di Piemonte piano S1-T fabbricato in costruzione;
9. NCU foglio 19, part. 127, sub 8, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
10. NCU foglio 19, part. 127, sub 10, via Cupello piano T, cat. A/10 uffici e studi privati;
11. NCU foglio 9, part. 11, ha 1 are 12 centiare 60;
12. NCU foglio 9, part. 12, ha 1 are 72 centiare 20;
13. NCU foglio 9, part. 13, are 5 centiare 10;
14. NCU foglio 9, part. 14, are 10 centiare 20;
15. NCU foglio 9, part. 15, are 44;
16. NCU foglio 9, part. 16, are 48 centiare 60;
17. NCU foglio 9, part. 46, are 57 centiare 80;
18. NCU foglio 9, part. 100, are 12 centiare 50;
19. NCU foglio 9, part. 101, are 47 centiare 80;
20. NCU foglio 9, part. 102, are 1 centiare 20;
21. NCU foglio 12, part. 20, are 94 centiare 60;
22. NCU foglio 12, part. 74, are 9 centiare 90;
23. NCU foglio 9, part. 17, are 65 centiare 20;

- Piena proprietà in capo alla sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il
(C.F. (***) DATO OSCURATO (***)) ivi (***) DATO OSCURATO (***))

1. NCU foglio 21, part. 2, sub 1, via Principe di Piemonte n. 18, piano T, cat. C/6, mq 56;
2. NCU foglio 21, part. 2, sub 2, via Principe di Piemonte n. 18, piano T-1-2, cat. A/7, vani 15,

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/12/2012 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 2052 di repertorio, iscritta il 22/01/2013 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 856/59, a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A., con sede in Pesaro (PS) - P.I. 02249950417, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il , derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Larino (CB) il 20 dicembre 2012, Repertorio 2052. Importo ipoteca: 285.000,00 euro.

Importo capitale: 232.519,56 euro.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2: fg 19 part. 127 sub 7 - diritti pari ad 1/2 di piena



proprietà per ciascuno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2019 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 687/2019 di repertorio, trascritta il 11/07/2019 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 6946/5362, a favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino P.I. 00799960158, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il .La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2: fg 19 part. 127 sub 7 -diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per ciascuno

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 09/09/2008), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27, vol. 20/8 di repertorio, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875.

Il titolo è riferito solamente a immobili fg 19 part. 71 sub 1; fg 19 part. 71 sub 3; fg 19 part. 71 sub 4; fg 19 part 71 sub 5; fg 19 part. 71 sub 2; fg 19 part. 127 sub 9; fg 19 part. 127 sub 6; fg 19 part 127 sub 7; fg 19 part 127 sub 8; fg 19 part 127 sub 10 - Santa Croce di Magliano (CB)

(***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 09/09/2008), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27, vol. 20/8 di repertorio, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn.13262/9875.

Il titolo è riferito solamente a immobili fg 19 part. 71 sub 1; fg 19 part. 71 sub 3; fg 19 part. 71 sub 4; fg 19 part 71 sub 5; fg 19 part. 71 sub 2; fg 19 part. 127 sub 9; fg 19 part. 127 sub 6; fg 19 part 127 sub 7; fg 19 part 127 sub 8; fg 19 part 127 sub 10 - Santa Croce di Magliano (CB)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(***) DATO OSCURATO (***) per la quota di 1/1, in forza di titoli ultraventennali (fino al 09/09/2008).Il titolo è riferito solamente a immobili fg 19 part. 71 sub 1; fg 19 part. 71 sub 3; fg 19 part. 71 sub 4; fg 19 part 71 sub 5; fg 19 part. 71 sub 2; fg 19 part. 127 sub 9; fg 19 part. 127 sub 6; fg 19 part 127 sub 7;fg 19 part 127 sub 8; fg 19 part 127 sub 10 - Santa Croce di Magliano (CB)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

l'immobile è stato oggetto di finanziamento per Ricostruzione post sisma 31/10/2002. I lavori furono consegnati in data 08/09/2008 e conclusi a luglio 2016.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Delibera della Giunta Comunale N. 217 del 24/12/2010, per lavori di Ricostruzione post-sisma. Approvazione perizia di variante relativa al P.E.U. 262 SP01 ai sensi della normativa emanata dal Presidente della Giunta Regionale del Molise Commissario Delegato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO VIA PRINCIPE DI PIEMONTE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTA CROCE DI MAGLIANO via Principe di Piemonte , della superficie commerciale di **160,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

L'immobile è accatastato come abitazione. Al momento del sopralluogo in data 17 aprile 2021 risulta soggetto a lavori di manutenzione ordinaria quali tinteggiatura delle pareti. Non è completamente arredato e mancano alcune porte. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto e due bagni, locale tecnico. I pavimenti sono in gres di colore chiaro, le pareti tinteggiate di colore bianco. Gli infissi sono di colore scuro con persiane verdi. Non è stato possibile verificare la documentazione di conformità relativa a tutti gli impianti presenti perchè non fornita al momento del sopralluogo.

Per approfondimenti si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 5).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 127 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 163 mq,



rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: via Principe di Piemonte, piano: S1-T, intestato a (***) DATO OSCURATO (***), (***) DATO OSCURATO (***), proprietà 1/2; (***)DATO OSCURATO (***), (***) DATO OSCURATO (***), proprietà 1/2, derivante da variazione nel classamento del 05/10/2017 protocollo n. CB0112292 in attiCoerenze: fg 19 part. 6, 5, fg 19 part. 72, fg 19 part.128



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



luminosità:



panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	158,00	x	100 %	=	158,00
balconi	5,00	x	50 %	=	2,50
Totale:	163,00				160,50





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

- Tipo fonte: agenzia del territorio
- Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari
- Descrizione: abitazione
- Indirizzo: via Principe di Piemonte
- Superfici principali e secondarie: 163
- Superfici accessorie:
- Prezzo: 65.200,00 pari a 400,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un immobile accatastato a destinazione abitazione di tipo economico (A/3), stato conservativo normale, pari ad un range da un minimo di 400,00 €/mq ad un massimo di 600,00 €/mq (allegato 6). La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli



ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura. Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per l'immobile in questione di circa 400,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **65.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 65.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 65.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un immobile accatastato a destinazione abitazione di tipo economico (A/3), stato conservativo normale, pari ad un range da un minimo di 400,00 €/mq ad un massimo di 600,00 €/mq (allegato 6). La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura. Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per l'immobile in questione di circa 400,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Santa Croce di Magliano, osservatori del mercato immobiliare Banca dati quotazioni immobiliari

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	160,50	0,00	65.200,00	65.200,00
				65.200,00 €	65.200,00 €



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: € 65.200,00

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: € 65.200,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2013

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANTA CROCE DI MAGLIANO via Principe di Piemonte , della superficie commerciale di **163,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

L'immobile è accatastato come in corso di costruzione. Al momento del sopralluogo in data 17 aprile 2021 si può osservare l'assenza dei pavimenti, delle porte, dei rivestimenti dei bagni e dei sanitari. La tinteggiatura delle pareti, tutte le finiture e gli impianti non sono completati. Per approfondimenti si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 5).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 127 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via Principe di Piemonte, piano: S1-T-1-2, intestato a (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 1/2; (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 1/2, derivante da variazione del 26/11/2012 protocollo n. CB0237333 in atti del 26/11/2012 ampliamento -demolizione parziale - frazionamento e fusione (n. 21520.1/2012) Coerenze: fg 19 part. 7 e 10 in corso di costruzione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	163,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.000,00
Data della valutazione:	22/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo del 17 aprile 2021 l'immobile risulta libero (vedi risposta Agenzia delle Entrate del 23 aprile 2021 - Allegato 8).

In data 2 marzo 2021 e in data 12 aprile 2021 si è provveduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate (ufficio di Termoli) "di verificare "Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di



affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;”, relativamente a:

Comune di Montorio nei Frentani (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 90, are 3 centiare 70;
2. NTC foglio 1 part. 91, are 11 centiare 60;
3. NTC foglio 1 part. 108, are 16;
4. NTC foglio 1 part. 109, are 30 centiare 70;

Comune di Rotello (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 47 part. 120, are 24 centiare 50;
2. NTC foglio 47 part. 241, are 1;

Comune di Santa Croce di Magliano (CB):

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 117, ha 1, are 68 centiare 60;
2. NTC foglio 1 part. 221, ha 1, are 75 centiare 10;
3. NTC foglio 11 part. 79, ha 1, are 40 centiare 70;
4. NTC foglio 11 part. 157, ha 1, are 33 centiare 20;

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il

(***) DATO OSCURATO (***) e ivi residente alla contrada San Vito n. 1, e (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) , in ragione di 1/2 ciascuno:

1. NCU foglio 19, part. 71, sub 1, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 49;
2. NCU foglio 19, part. 71, sub 3, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
3. NCU foglio 19, part. 71, sub 4, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1, vani 2,5;
4. NCU foglio 19, part. 71, sub 5, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
5. NCU foglio 19, part. 71, sub 2, via Principe di Piemonte n. 81, piano T, cat. C/2, mq 92;
6. NCU foglio 19, part. 127, sub 5, via Principe di Piemonte piano S1-T-1-2 fabbricato in costruzione;
7. NCU foglio 19, part. 127, sub 6, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
8. NCU foglio 19, part. 127, sub 7, via Principe di Piemonte piano S1-T fabbricato in costruzione;
9. NCU foglio 19, part. 127, sub 8, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
10. NCU foglio 19, part. 127, sub 10, via Cupello piano T, cat. A/10 uffici e studi privati;
11. NCU foglio 9, part. 11, ha 1, are 12 centiare 60;



12. NCU foglio 9, part. 12, ha 1 are 72 centiare 20;
13. NCU foglio 9, part. 13, are 5 centiare 10;
14. NCU foglio 9, part. 14, are 10 centiare 20;
15. NCU foglio 9, part. 15, are 44;
16. NCU foglio 9, part. 16, are 48 centiare 60;
17. NCU foglio 9, part. 46, are 57 centiare 80;
18. NCU foglio 9, part. 100, are 12 centiare 50;
19. NCU foglio 9, part. 101, are 47 centiare 80;
20. NCU foglio 9, part. 102, are 1 centiare 20;
21. NCU foglio 12, part. 20, are 94 centiare 60;
22. NCU foglio 12, part. 74, are 9 centiare 90;
23. NCU foglio 9, part. 17, are 65 centiare 20;

- Piena proprietà in capo alla sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. ***) DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***)

1. NCU foglio 21, part. 2, sub 1, via Principe di Piemonte n. 18, piano T, cat. C/6, mq 56;
2. NCU foglio 21, part. 2, sub 2, via Principe di Piemonte n. 18, piano T-1-2, cat. A/7, vani 15,5;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/12/2012 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 2052 di repertorio, iscritta il 22/01/2013 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 856/59, a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A., con sede in Pesaro (PS) - P.I. 02249950417, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il , derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Larino (CB) il 20 dicembre 2012, Repertorio 2052. Importo ipoteca: 285.000,00 euro.

Importo capitale: 232.519,56 euro.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2: fg 19 part. 127 sub 5 - diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per ciascuno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2019 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 687/2019 di repertorio, trascritta il 11/07/2019 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 6946/5362, a favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino P.I. 00799960158, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il .



La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2: fg 19 part. 127 sub 5 - diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per ciascuno

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(***** DATO OSCURATO *****) nato a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 09/09/2008), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27, vol. 20/8 di repertorio, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875.

Il titolo è riferito solamente a immobili fg 19 part. 71 sub 1; fg 19 part. 71 sub 3; fg 19 part. 71 sub 4; fg 19 part 71 sub 5; fg 19 part. 71 sub 2; fg 19 part. 127 sub 9; fg 19 part. 127 sub 6; fg 19 part 127 sub 7; fg 19 part 127 sub 8; fg 19 part 127 sub 10 - Santa Croce di Magliano (CB)

(***** DATO OSCURATO *****), nata a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 09/09/2008), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27, vol. 20/8 di repertorio, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn.13262/9875.

Il titolo è riferito solamente a immobili fg 19 part. 71 sub 1; fg 19 part. 71 sub 3; fg 19 part. 71 sub 4; fg 19 part 71 sub 5; fg 19 part. 71 sub 2; fg 19 part. 127 sub 9; fg 19 part. 127 sub 6; fg 19 part 127 sub 7; fg 19 part 127 sub 8; fg 19 part 127 sub 10 - Santa Croce di Magliano (CB)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(***** DATO OSCURATO *****) per la quota di 1/1, in forza di titoli ultraventennali (fino al 09/09/2008).Il titolo è riferito solamente a immobili fg 19 part. 71 sub 1; fg 19 part. 71 sub 3; fg 19 part. 71 sub 4; fg 19 part 71 sub 5; fg 19 part. 71 sub 2; fg 19 part. 127 sub 9; fg 19 part. 127 sub 6; fg 19 part 127 sub 7;fg 19 part 127 sub 8; fg 19 part 127 sub 10 - Santa Croce di Magliano (CB)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

l'immobile è stato oggetto di finanziamento per Ricostruzione post sisma 31/10/2002. I lavori furono consegnati in data 08/09/2008 e conclusi a luglio 2016.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Delibera della Giunta Comunale **N. 217 del 24/12/2010**, per lavori di Ricostruzione post-sisma. Approvazione perizia di variante relativa al P.E.U. 262 SP01 ai sensi della normativa emanata dal Presidente della Giunta Regionale del Molise Commissario Delegato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PdF - piano di fabbricazione vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è stato possibile rilevare la conformità catastale in quanto l'immobile risuota catastalmente ancora in corso di costruzione e non è stata, quindi, depositata in catasto la planimetria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO VIA PRINCIPE DI PIEMONTE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTA CROCE DI MAGLIANO via Principe di Piemonte , della superficie commerciale di **163,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

L'immobile è accatastato come in corso di costruzione. Al momento del sopralluogo in data 17 aprile 2021 si può osservare l'assenza dei pavimenti, delle porte, dei rivestimenti dei bagni e dei sanitari. La tinteggiatura delle pareti, tutte le finiture e gli impianti non sono completati.

Per approfondimenti si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 5).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 127 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via Principe di Piemonte, piano: S1-T-1-2, intestato a (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 1/2; (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 1/2, derivante da variazione del 26/11/2012 protocollo n. CB0237333 in atti del 26/11/2012 ampliamento -demolizione parziale - frazionamento e fusione (n. 21520.1/2012) Coerenze: fg 19 part. 7 e 10 in corso di costruzione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	163,00	x	100 %	=	163,00
Totale:	163,00				163,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca Dati Quotazioni Immobiliari

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Principe di Piemonte

Superfici principali e secondarie: 163

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 300,61 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un immobile accatastato a destinazione abitazione di tipo economico (A/3), stato conservativo normale, pari ad un range da un minimo di 400,00 €/mq ad un massimo di 600,00 €/mq (allegato 6). La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura. Integrando tutte le informazioni raccolte e considerando che l'appartamento è in corso di costruzione si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per l'immobile in questione di circa 300,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **49.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 49.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 49.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un immobile accatastato a destinazione abitazione di tipo economico (A/3), stato conservativo normale, pari ad un range da un minimo di 400,00 €/mq ad un massimo di 600,00 €/mq (allegato 6). La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura. Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per l'immobile in questione di circa 400,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Santa Croce di Magliano, osservatori del mercato immobiliare Banca dati quotazioni immobiliari

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	163,00	0,00	49.000,00	49.000,00
				49.000,00 €	49.000,00 €

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: **€ 49.000,00**

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: **€ 49.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2013

LOTTO 15**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **4.400,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie di 4400,00 mq. In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. E' possibile accedere al terreno da una stradina di campagna che costeggia la particella.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 4400, reddito agrario 13,63 €, reddito dominicale 12,50 €, intestato a ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2; ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2, derivante da
Impianto meccanografico del 17/10/1976
Coerenze: fg 9 part. 17,15,14,46

Presenta , un'orografia pendioIl terreno

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **4.860,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie di 4860,00 mq. In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. E' possibile accedere al terreno da una stradina di campagna che costeggia la particella.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 4860, reddito agrario 15,06 €, reddito dominicale 13,80 €, intestato a ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2; ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2, derivante da
Impianto meccanografico del 17/10/1976
Coerenze: fg 9 part. 15,17,19

Presenta , un'orografia pendioIl terreno

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **6.520,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie di 6520,00 mq. In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. E' possibile accedere al terreno da una stradina di campagna che costeggia la particella.

Identificazione catastale: foglio 17 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 6520, reddito agrario 20,20 €, reddito dominicale 18,52 €, intestato a ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)),
tecnico incaricato: ANTONELLA OCCHION



proprietà 1/2; (***) DATO OSCURATO ***), (***) DATO OSCURATO ***),
 proprietà 1/2,derivante da Impianto meccanografico del 17/10/1976
 Coerenze: fg 9 part. 55,19,16,15

Presenta una forma parallelepipedo, un'orografia pendioIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15.780,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.200,00
Data della valutazione:	22/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Fratianni Luigi (FRTLGU83H26L113J) con contratto di affitto, stipulato il 20/04/2013, con scadenza il 10/11/2028, registrato il 02/05/2013 a Ufficio di Larino ai nn. 359 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Si rimanda all'Allegato 8.

In data 2 marzo 2021 e in data 12 aprile 2021 si è provveduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate (ufficio di Termoli) "di verificare "Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto,la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;" , relativamente a:

Comune di Montorio nei Frentani (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO ***), nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO ***), e ivi (***) DATO OSCURATO ***), e sig.ra (***) DATO OSCURATO ***), nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO ***)ivi (***) DATO OSCURATO ***):

1. NTC foglio 1 part. 90, are 3 centiare 70;
2. NTC foglio 1 part. 91, are 11 centiare 60;
3. NTC foglio 1 part. 108, are 16;
4. NTC foglio 1 part. 109, are 30 centiare 70;

Comune di Rotello (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO ***), nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO ***), e ivi (***) DATO OSCURATO ***), e sig.ra (***) DATO OSCURATO ***), nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO ***)ivi (***) DATO OSCURATO ***):

1. NTC foglio 47 part. 120, are 24 centiare 50;



2. NTC foglio 47 part. 241, are 1;

Comune di Santa Croce di Magliano (CB):

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO ***) nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO ***) e ivi (***) DATO OSCURATO ***):

1. NTC foglio 1 part. 117, ha 1, are 68 centiare 60;
2. NTC foglio 1 part. 221, ha 1, are 75 centiare 10;
3. NTC foglio 11 part. 79, ha 1, are 40 centiare 70;
4. NTC foglio 11 part. 157, ha 1, are 33 centiare 20;

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO ***) nato a Santa Croce di Magliano (CB) il _____ (***) DATO OSCURATO ***) e ivi residente alla contrada San Vito n. 1, e (***) DATO OSCURATO ***) nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. ***) DATO OSCURATO ***) ivi (***) DATO OSCURATO ***) in ragione di ½ ciascuno:

1. NCU foglio 19, part. 71, sub 1, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 49;
2. NCU foglio 19, part. 71, sub 3, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
3. NCU foglio 19, part. 71, sub 4, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1, vani 2,5;
4. NCU foglio 19, part. 71, sub 5, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
5. NCU foglio 19, part. 71, sub 2, via Principe di Piemonte n. 81, piano T, cat. C/2, mq 92;
6. NCU foglio 19, part. 127, sub 5, via Principe di Piemonte piano S1-T-1-2 fabbricato in costruzione;
7. NCU foglio 19, part. 127, sub 6, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
8. NCU foglio 19, part. 127, sub 7, via Principe di Piemonte piano S1-T fabbricato in costruzione;
9. NCU foglio 19, part. 127, sub 8, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
10. NCU foglio 19, part. 127, sub 10, via Cupello piano T, cat. A/10 uffici e studi privati;
11. NCU foglio 9, part. 11, ha 1 are 12 centiare 60;
12. NCU foglio 9, part. 12, ha 1 are 72 centiare 20;
13. NCU foglio 9, part. 13, are 5 centiare 10;
14. NCU foglio 9, part. 14, are 10 centiare 20;
15. NCU foglio 9, part. 15, are 44;
16. NCU foglio 9, part. 16, are 48 centiare 60;
17. NCU foglio 9, part. 46, are 57 centiare 80;
18. NCU foglio 9, part. 100, are 12 centiare 50;
19. NCU foglio 9, part. 101, are 47 centiare 80;
20. NCU foglio 9, part. 102, are 1 centiare 20;
21. NCU foglio 12, part. 20, are 94 centiare 60;
22. NCU foglio 12, part. 74, are 9 centiare 90;
23. NCU foglio 9, part. 17, are 65 centiare 20;

- Piena proprietà in capo alla sig.ra (***) DATO OSCURATO ***) nata a Santa Croce di Magliano (CB) il 26.01.1952 (C.F. ***) DATO OSCURATO ***) ivi (***) DATO OSCURATO ***)

1. NCU foglio 21, part. 2, sub 1, via Principe di Piemonte n. 18, piano T, cat. C/6, mq 56;
2. NCU foglio 21, part. 2, sub 2, via Principe di Piemonte n. 18, piano T-1-2, cat. A/7, vani 15,5;



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/12/2012 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 2052 di repertorio, iscritta il 22/01/2013 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 856/59, a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A., con sede in Pesaro (PS) - P.I. 02249950417, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il , derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Larino (CB) il 20 dicembre 2012, Repertorio 2052. Importo ipoteca: 285.000,00 euro.

Importo capitale: 232.519,56 euro.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2: fg 9 part. 15-16-17 - diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per ciascuno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2019 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 687/2019 di repertorio, trascritta il 11/07/2019 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 6946/5362, a favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino P.I. 00799960158, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il . La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2: fg 9 part. 15-16-17 - diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per ciascuno

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal _____), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27 volume 20/8 di repertorio, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875.



Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 2 punto 15: fg 9 part. 15, 16, 17.
Successione di (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano (CB) il 1925 e
deceduto il 2007

(***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/2, in forza di
denuncia di successione (dal _____), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Ufficio del
Registro di Larino ai nn. 27 volume 20/8 di repertorio, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate
di Campobasso ai nn. 13262/9875.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 2 punto 15: fg 9 part. 15, 16, 17.
Successione di (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano (CB) il 1925 e
deceduto il 2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/1, in forza di
atto di compravendita (dal 05/04/1977 fino al _____), con atto stipulato il 05/04/1977 a firma
di Notaio Ricciardi Riccardo ai nn. rep. 247 di repertorio, trascritto il 19/04/1972 a Agenzia delle
Entrate di Campobasso ai nn. 3271/2974. Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 2 punto 15:
fg 9 part. 15

(***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/1, in forza di
atto di compravendita (dal 28/03/1978 fino al 10/09/2007), con atto stipulato il 28/03/1978 a firma
di Notaio Macchiagodena Giuseppe ai nn. 13467 di Rep. di repertorio, trascritto il 26/04/1978 a
Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 3086/2697. Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale
n. 2: fg 9 part. 16

(***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/1, in forza di
atto di compravendita (dal 08/11/1979 fino al 10/09/2007), con atto stipulato il 08/11/1979 a firma
di Notaio Ricciardi Riccardo ai nn. 3055 di rep. di repertorio, trascritto il 21/11/1979 a Agenzia delle
Entrate di Campobasso ai nn. 10067/8643. Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 2 : fg 9 part.
17

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona "E" Agricola. Norme tecniche di
attuazione ed indici: Si rimanda all'Allegato 4. Il titolo è riferito solamente al terreni fg 9 part. 15-16-17

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **4.400,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie di 4400,00 mq. In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. E' possibile accedere al terreno da una stradina di campagna che costeggia la particella.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 15 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 4400, reddito agrario 13,63 €, reddito dominicale 12,50 €, intestato a ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2; ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2, derivante da
Impianto meccanografico del 17/10/1976
Coerenze: fg 9 part. 17,15,14,46

Presenta , un'orografia pendioIl terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo fg 9 part 15	4.400,00	x	100 %	=	4.400,00
Totale:	4.400,00				4.400,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della provincia

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: fg 9 part. 15

Superfici principali e secondarie: 4400

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.300,00 pari a 1,20 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione di circa 1,20 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	4.400,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.400,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.400,00
---	-------------------



BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **4.860,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie di 4860,00 mq. In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. E' possibile accedere al terreno da una stradina di campagna che costeggia la particella.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 4860, reddito agrario 15,06 €, reddito dominicale 13,80 €, intestato a ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2; ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2, ~~Decreto~~ **Decreto** meccanografico del 17/10/1976
Coerenze: fg 9 part. 15,17,19

Presenta , un'orografia pendioIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo a seminativo	4.860,00	x	100 %	=	4.860,00



Totale:	4.860,00	4.860,00
----------------	-----------------	-----------------

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia

Descrizione: terreno agricolo a seminativo

Superfici principali e secondarie: 4860

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.900,00 pari a 1,21 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione di circa 1,21 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	5.900,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 5.900,00
--	-------------------



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 5.900,00

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **6.520,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie di 6520,00 mq. In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. E' possibile accedere al terreno da una stradina di campagna che costeggia la particella.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 6520, reddito agrario 20,20 €,reddito dominicale 18,52 €,intestato a ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2; ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2, **Depianto meccanografico del 17/10/1976**
Coerenze: fg 9 part. 55,19,16,15

Presenta una forma parallelepipedo, un'orografia pendioIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



terreno agricolo a seminativo	6.520,00	x	100 %	=	6.520,00
Totale:	6.520,00				6.520,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia

Descrizione: terreno agricolo a seminativo

Superfici principali e secondarie: 6520

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.900,00 pari a 1,21 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione di circa 1,21 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 7.900,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 7.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione di circa 1,21 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Santa Croce di Magliano, osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli Medi della Provincia

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	terreno agricolo	4.400,00	0,00	4.400,00	4.400,00
B	terreno agricolo	4.860,00	0,00	5.900,00	5.900,00
C	terreno agricolo	6.520,00	0,00	7.900,00	7.900,00
				18.200,00 €	18.200,00 €

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: € **18.200,00**

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: € **18.200,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2013

LOTTO 16**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **6.800,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))
- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale totale di 5780,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato per 4600 mq a seminativo e per 1180 a pascolo. Non è possibile accedere al terreno direttamente dalla strada di campagna presente ma occorre attraversare i terreni confinanti.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 46 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2 , superficie 4600, reddito agrario 15,44 €, reddito dominicale 19,01 €, intestato a ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2; ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2, derivante da tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. CB0116612 in atti dal 12/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58667.1/2007)Coerenze: fg 9 part 14, 12, 47, 65, 16
- foglio 9 particella 46 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 2, superficie 1180, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2; ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2, derivante da tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. CB0116612 in atti dal 12/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58667.1/2007)Coerenze: fg 9 part 14, 12, 47, 65, 16

B terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **1.020,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))
- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale di 1020,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a pascolo. Si accede al terreno attraverso una strada di campagna.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb, superficie 1020, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,79 €, intestato a ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2; ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2, derivante da tabella di variazione del 10/12/2010 protocollo n. CB0273887 in atti dal 10/12/2010 trasmissione dati aega ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 12248.1/2010)Coerenze: fg 9 part 46, 13, 12

Presenta una forma parallelepipeda, un'orografia pendioIl terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.820,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.700,00
Data della valutazione:	22/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Fratianni Luigi (FRTLGU83H26L113J) con contratto di affitto, stipulato il 20/04/2013, con scadenza il 10/11/2028, registrato il 02/05/2013 a Ufficio di Larino ai nn. 359 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Si rimanda all'Allegato 8.

In data 2 marzo 2021 e in data 12 aprile 2021 si è provveduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate (ufficio di Termoli) "di verificare "Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;" , relativamente a:

Comune di Montorio nei Frentani (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 90, are 3 centiare 70;
2. NTC foglio 1 part. 91, are 11 centiare 60;
3. NTC foglio 1 part. 108, are 16;
4. NTC foglio 1 part. 109, are 30 centiare 70;

Comune di Rotello (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 47 part. 120, are 24 centiare 50;
2. NTC foglio 47 part. 241, are 1;

Comune di Santa Croce di Magliano (CB):

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) :



1. NTC foglio 1 part. 117, ha 1, are 68 centiare 60;
2. NTC foglio 1 part. 221, ha 1, are 75 centiare 10;
3. NTC foglio 11 part. 79, ha 1, are 40 centiare 70;
4. NTC foglio 11 part. 157, ha 1, are 33 centiare 20;

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. (***) DATO OSCURATO (***)) ivi (***) DATO OSCURATO (***) , in ragione di ½ ciascuno:

1. NCU foglio 19, part. 71, sub 1, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 49;
2. NCU foglio 19, part. 71, sub 3, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
3. NCU foglio 19, part. 71, sub 4, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1, vani 2,5;
4. NCU foglio 19, part. 71, sub 5, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
5. NCU foglio 19, part. 71, sub 2, via Principe di Piemonte n. 81, piano T, cat. C/2, mq 92;
6. NCU foglio 19, part. 127, sub 5, via Principe di Piemonte piano S1-T-1-2 fabbricato in costruzione;
7. NCU foglio 19, part. 127, sub 6, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
8. NCU foglio 19, part. 127, sub 7, via Principe di Piemonte piano S1-T fabbricato in costruzione;
9. NCU foglio 19, part. 127, sub 8, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
10. NCU foglio 19, part. 127, sub 10, via Cupello piano T, cat. A/10 uffici e studi privati;
11. NCU foglio 9, part. 11, ha 1 are 12 centiare 60;
12. NCU foglio 9, part. 12, ha 1 are 72 centiare 20;
13. NCU foglio 9, part. 13, are 5 centiare 10;
14. NCU foglio 9, part. 14, are 10 centiare 20;
15. NCU foglio 9, part. 15, are 44;
16. NCU foglio 9, part. 16, are 48 centiare 60;
17. NCU foglio 9, part. 46, are 57 centiare 80;
18. NCU foglio 9, part. 100, are 12 centiare 50;
19. NCU foglio 9, part. 101, are 47 centiare 80;
20. NCU foglio 9, part. 102, are 1 centiare 20;
21. NCU foglio 12, part. 20, are 94 centiare 60;
22. NCU foglio 12, part. 74, are 9 centiare 90;
23. NCU foglio 9, part. 17, are 65 centiare 20;

- Piena proprietà in capo alla sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il 26.01.1952 (C.F. (***) DATO OSCURATO (***)) ivi (***) DATO OSCURATO (***))

1. NCU foglio 21, part. 2, sub 1, via Principe di Piemonte n. 18, piano T, cat. C/6, mq 56;
2. NCU foglio 21, part. 2, sub 2, via Principe di Piemonte n. 18, piano T-1-2, cat. A/7, vani 15,5;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/12/2012 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 2052 di repertorio, iscritta il 22/01/2013 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 856/59, a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A., con sede in Pesaro (PS) - P.I. 02249950417, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il , derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Larino (CB) il 20 dicembre 2012, Repertorio 2052. Importo ipoteca: 285.000,00 euro.

Importo capitale: 232.519,56 euro.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2: fg 9 part. 14,46- diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per ciascuno

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/06/2019 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 687/2019 di repertorio, trascritta il 11/07/2019 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 6946/5362, a favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino P.I. 00799960158, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il . La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2: fg 9 part. 14,46- diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per ciascuno

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal _____), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27 volume 20/8 di repertorio, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 2 punti 14 e 17: fg 9 part. 14-46.

Successione di (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano (CB) il 1925 e deceduto il 2007

(***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal _____), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27 volume 20/8 di repertorio, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai



nn. 13262/9875.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 2 punto 15: fg 9 part. 15, 16, 17.

Successione di (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano (CB) il 1925 e deceduto il 2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il 1925 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/1977 fino al _____), con atto stipulato il 06/05/1975 a firma di Notaio Macchiagodena Giuseppe ai nn. rep. 11242 di repertorio, trascritto il 24/05/1975 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 3392/3035.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 2 punti 14 e 17: fg 9 part. 14-46

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona "E" Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda all'Allegato 4. Il titolo è riferito solamente al terreni fg 9 part. 14-46

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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



BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **6.800,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

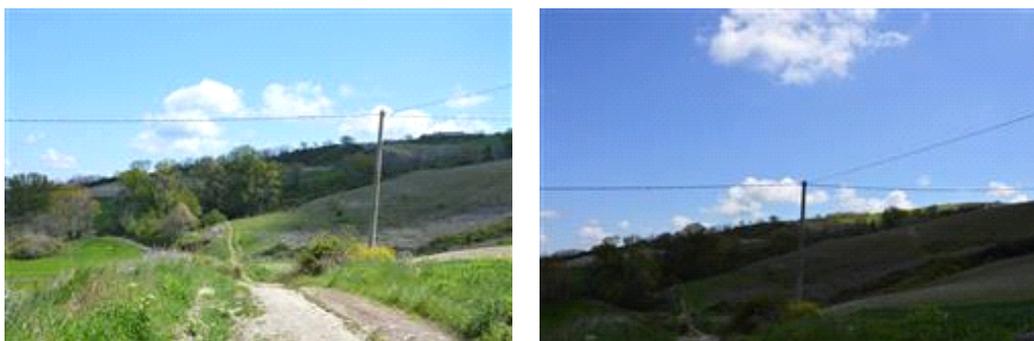
Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale totale di 5780,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato per 4600 mq a seminativo e per 1180 a pascolo. Non è possibile accedere al terreno direttamente dalla strada di campagna presente ma occorre attraversare i terreni confinanti.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 46 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2 , superficie 4600, reddito agrario 15,44 €, reddito dominicale 19,01 €, intestato a ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2; ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2, derivante da tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. CB0116612 in atti dal 12/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58667.1/2007)Coerenze: fg 9 part 14, 12, 47, 65, 16
- foglio 9 particella 46 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 2, superficie 1180, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2; ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2, derivante da tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. CB0116612 in atti dal 12/03/2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58667.1/2007)Coerenze: fg 9 part 14, 12, 47, 65, 16





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	6.800,00	x	100 %	=	6.800,00
Totale:	6.800,00				6.800,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Fonte di informazione: *Valori Agricoli Medi della Provincia*



Descrizione: terreno seminativo
 Superfici principali e secondarie: 4600
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 5.600,00 pari a 1,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia
 Descrizione: terreno a pascolo
 Superfici principali e secondarie: 1180
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 590,00 pari a 0,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6) e stima il valore di un terreno agricolo a pascolo pari ad 4470,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione destinati a pascolo di circa 0,55 €/mq e per i terreni agricoli in questione destinati a seminativo di circa 1,22 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	6.190,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 6.190,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 6.190,00

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **1.020,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))
- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale di



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia

Descrizione: terreno agricolo a pascolo

Superfici principali e secondarie: 1020

Superfici accessorie:

Prezzo: 510,00 pari a 0,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6) e stima il valore di un terreno agricolo a pascolo pari ad 4470,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione destinati a pascolo di circa 0,50 €/mq e per i terreni agricoli in questione destinati a seminativo di circa 1,2 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	510,00
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 510,00
--	-----------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 510,00
---	-----------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6) e stima il valore di un terreno agricolo a pascolo pari ad 4470,00 €/ha (allegato 6).



La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione destinati a pascolo di circa 0,50 €/mq e per i terreni agricoli in questione destinati a seminativo di circa 1,2 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Santa Croce di Magliano, osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli Medi della Provincia

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	terreno agricolo	6.800,00	0,00	6.190,00	6.190,00
B	terreno agricolo	1.020,00	0,00	510,00	510,00
				6.700,00 €	6.700,00 €

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: **€ 6.700,00**

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: **€ 6.700,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2013

LOTTO 17**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **11.260,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))
- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale totale di 11260,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. Si accede al terreno solo attraversando altri terreni e non c'è un accesso diretto alla strada di campagna presente.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 11260, reddito agrario 34,89 €, reddito dominicale 31,98 €, intestato a ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2; ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2, derivante da Impianto meccanografico del 17/10/1976 Coerenze: fg 9 part. 12, 56, 101, 5

Presenta , un'orografia pendio Il terreno

B terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **7.220,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))
- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale totale di 7220,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato per 6100 mq a seminativo e per 1120 mq a pascolo. Si accede al terreno solo attraversando altri terreni e non c'è un accesso diretto alla strada di campagna presente.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 12 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 6100, reddito agrario 20,48 €, reddito dominicale 25,20 €, intestato a ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2; ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2, derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. CB0116609 in atti dal 12/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58666.1/2007) Coerenze: fg 9 part. 13, 101, 11, 35
- foglio 9 particella 12 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo, superficie 1120, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2; ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2, derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. CB0116609 in atti dal 12/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58666.1/2007) Coerenze: fg 9 part. 13, 101, 11, 35

Presenta , un'orografia pendio Il terreno

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **510,00** mq

tecnico incaricato: ANTONELLA OCCHIONERO

Pagina 165 di 204



per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))
- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale di 510,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a vigneto. Si accede al terreno attraverso una strada di campagna.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 510, reddito agrario 3,29 €,reddito dominicale 6,06 €,intestato a ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2; ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2, derivante da Impianto meccanografico del 17/10/1976
Coerenze: fg 9 part 12,101,14

Presenta una forma parallelepipedo, un'orografia pendioIl terreno

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))
- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale di 120,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. Si accede al terreno solo attraversando altri terreni e non c'è un accesso diretto alla strada di campagna presente.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 120, reddito agrario 0,40 €,reddito dominicale 0,50 €,intestato a ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2; ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2,derivante da Frazionamento del 31/05/1947 in atti dal 30/03/1983 n. 36781Coerenze: fg 9 part 100, 7, 9

Presenta una forma triangolare, un'orografia pendioIl terreno

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **4.780,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))
- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale di 4780,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. Si accede al terreno attraverso una strada di campagna.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 4780, reddito agrario 16,05 €,reddito dominicale 19,75 €,intestato a ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2; ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2, derivante da Frazionamento del 31/05/1947 in atti dal 30/03/1983 n. 36781Coerenze: fg 9 part 7, 12, 100, 11

Presenta , un'orografia pendioIl terreno

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **1.250,00** mq per la quota di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))

OCCHIONERO

Pagina 166 di 204



- 1/2 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale totale di 1250,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo per 600 mq e a pascolo per 650 mq. Si accede al terreno solo attraversando altri terreni e non c'è un accesso diretto alla strada di campagna presente.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 100 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 600, reddito agrario 2,01 €, reddito dominicale 2,48 €, intestato a (***) DATO OSCURATO (***),
(***) DATO OSCURATO (***), proprietà 1/2; (***) DATO OSCURATO (***), (***) DATO OSCURATO (***), proprietà 1/2, derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. CB0116615 in atti dal 12/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58670.1/2007)Coerenze: fg 9 part 101, 8,102,9
- foglio 9 particella 100 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo , superficie 650, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a (***) DATO OSCURATO (***),
(***) DATO OSCURATO (***), proprietà 1/2; (***) DATO OSCURATO (***), (***) DATO OSCURATO (***), proprietà 1/2, derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. CB0116615 in atti dal 12/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58670.1/2007)Coerenze: fg 9 part 101, 8,102,9

Presenta , un'orografia pendioIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	25.230,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.515,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.515,00
Data della valutazione:	22/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 17 aprile 2021 risulta un contratto di locazione relativo ai terreni distinti in catasto al fg 9 part. 11 e 12 (vedi risposta Agenzia delle Entrate del 23 aprile 2021 - Allegato 8). Il contratto di locazione risulta stipulato in data 01/01/2019 e registrato in data 06/11/2020 presso l'Ufficio Territoriale di Termoli al numero 1798 serie 3T con durata dal 01/01/2019 al 31/12/2033, conduttore Di Rienzo Ida (DRNDIA67C46I181Y). Riguardo le stesse particelle risulta un contratto di locazione stipulato il 20/04/2013, registrato il 02/05/2013 presso l'Ufficio di Larino al numero 359 serie 3, durata dal 20/04/2013 al 10/11/2028, conduttore Fratianni Luigi (FRTLGU83H26L113J). Quest'ultimo contratto di locazione riguarda anche le particelle del lotto distinte in catasto al fg 9 n. 100,101,102. Non sono presenti contratti di locazione per i terreni del lotto distinti in catasto al fg 9 part. 13.

In data 2 marzo 2021 e in data 12 aprile 2021 si è provveduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate (ufficio di Termoli) "di verificare "Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di



affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;”, relativamente a:

Comune di Montorio nei Frentani (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 90, are 3 centiare 70;
2. NTC foglio 1 part. 91, are 11 centiare 60;
3. NTC foglio 1 part. 108, are 16;
4. NTC foglio 1 part. 109, are 30 centiare 70;

Comune di Rotello (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 47 part. 120, are 24 centiare 50;
2. NTC foglio 47 part. 241, are 1;

Comune di Santa Croce di Magliano (CB):

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO (***) e ivi (***) DATO OSCURATO (***) :

1. NTC foglio 1 part. 117, ha 1, are 68 centiare 60;
2. NTC foglio 1 part. 221, ha 1, are 75 centiare 10;
3. NTC foglio 11 part. 79, ha 1, are 40 centiare 70;
4. NTC foglio 11 part. 157, ha 1, are 33 centiare 20;

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO (***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il

(***) DATO OSCURATO (***) e ivi residente alla contrada San Vito n. 1, e (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***) , in ragione di 1/2 ciascuno:

1. NCU foglio 19, part. 71, sub 1, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 49;
2. NCU foglio 19, part. 71, sub 3, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
3. NCU foglio 19, part. 71, sub 4, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1, vani 2,5;
4. NCU foglio 19, part. 71, sub 5, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
5. NCU foglio 19, part. 71, sub 2, via Principe di Piemonte n. 81, piano T, cat. C/2, mq 92;
6. NCU foglio 19, part. 127, sub 5, via Principe di Piemonte piano S1-T-1-2 fabbricato in costruzione;
7. NCU foglio 19, part. 127, sub 6, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
8. NCU foglio 19, part. 127, sub 7, via Principe di Piemonte piano S1-T fabbricato in costruzione;
9. NCU foglio 19, part. 127, sub 8, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
10. NCU foglio 19, part. 127, sub 10, via Cupello piano T, cat. A/10 uffici e studi privati;
11. NCU foglio 9, part. 11, ha 1, are 12 centiare 60;



12. NCU foglio 9, part. 12, ha 1 are 72 centiare 20;
13. NCU foglio 9, part. 13, are 5 centiare 10;
14. NCU foglio 9, part. 14, are 10 centiare 20;
15. NCU foglio 9, part. 15, are 44;
16. NCU foglio 9, part. 16, are 48 centiare 60;
17. NCU foglio 9, part. 46, are 57 centiare 80;
18. NCU foglio 9, part. 100, are 12 centiare 50;
19. NCU foglio 9, part. 101, are 47 centiare 80;
20. NCU foglio 9, part. 102, are 1 centiare 20;
21. NCU foglio 12, part. 20, are 94 centiare 60;
22. NCU foglio 12, part. 74, are 9 centiare 90;
23. NCU foglio 9, part. 17, are 65 centiare 20;

- Piena proprietà in capo alla sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. ***) DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***)

1. NCU foglio 21, part. 2, sub 1, via Principe di Piemonte n. 18, piano T, cat. C/6, mq 56;
2. NCU foglio 21, part. 2, sub 2, via Principe di Piemonte n. 18, piano T-1-2, cat. A/7, vani 15,5;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/12/2012 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 2052 di repertorio, iscritta il 22/01/2013 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 856/59, a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A., con sede in Pesaro (PS) - P.I. 02249950417, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il , derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Larino (CB) il 20 dicembre 2012, Repertorio 2052. Importo ipoteca: 285.000,00 euro.

Importo capitale: 232.519,56 euro.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2: fg 9 part. 11,12,13,100,101,102 - diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per ciascuno

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2019 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 687/2019 di repertorio, trascritta il 11/07/2019 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 6946/5362, a favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino P.I. 00799960158, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il



La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 2: fg 9 part. 11,12,13,100,101,102 - diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per ciascuno

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(*** DATO OSCURATO ***) nato a Santa Croce di Magliano il _____ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal _____), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27 volume 20/8 di repertorio, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 2: fg 9 part. 11,12,13,100,101,102 - diritti pari ad 1/2 di piena proprietà per ciascuno.

Successione di (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano (CB) il 1925 e deceduto il 2007

(*** DATO OSCURATO ***) nata a Santa Croce di Magliano il _____ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal _____), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27 volume 20/8 di repertorio, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 2 punti 11,12,13, 18,19,20: fg 9 part. 11,12,13,100,101,102.

Successione di (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano (CB) il 1925 e deceduto il 2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(*** DATO OSCURATO ***) nato a Santa Croce di Magliano il _____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/05/1975 fino al 10/09/2007), con atto stipulato il 06/05/1975 a firma di Notaio Macchiagodena Giuseppe ai nn. 11242 di repertorio di repertorio, trascritto il 24/05/1975 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 3392/3035.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 2: fg 9 part. 11,12,13

(*** DATO OSCURATO ***) nato a Santa Croce di Magliano il _____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/1977 fino al 10/09/2007), con atto stipulato il 22/06/1977 a firma di Notaio Ricciardi Riccardo ai nn. 11242 di repertorio di repertorio, trascritto il 29/06/1977 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 5434/4919.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 2 punti 18,19,20: fg 9 part. 100,101,102

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona "E" Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda all'Allegato 4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **11.260,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale totale di 11260,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. Si accede al terreno solo attraversando altri terreni e non c'è un accesso diretto alla strada di campagna presente.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 11260, reddito agrario 34,89 €, reddito dominicale 31,98 €, intestato a ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2; ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2, derivante da Impianto meccanografico del 17/10/1976 Coerenze: fg 9 part. 12, 56, 101, 5

Presenta , un'orografia pendio Il terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo seminativo	11.260,00	x	100 %	=	11.260,00
Totale:	11.260,00				11.260,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Fonte di informazione: *Valori Agricoli Medi della Provincia*



Descrizione: terreno agricolo a seminativo

Superfici principali e secondarie: 11260

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.700,00 pari a 1,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6), stima il valore di un terreno agricolo a pascolo pari ad 4470,00 €/ha (allegato 6) e stima il valore di un terreno agricolo a vigneto pari ad 16919,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione destinati a pascolo di circa 0,50 €/mq, per i terreni agricoli in questione destinati a seminativo di circa 1,22 €/mq per i terreni agricoli in questione destinati a vigneto di circa 1,6919 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	13.700,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 13.700,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 13.700,00
---	--------------------

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **7.220,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale totale di 7220,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato per 6100 mq a seminativo e per 1120 mq a pascolo. Si accede al terreno solo attraversando altri terreni e non c'è un accesso diretto alla strada di campagna presente.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 12 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 6100, reddito agrario 20,48 €, reddito dominicale 25,20 €, intestato a ((** DATO OSCURATO **)),



(***) DATO OSCURATO ***) , proprietà 1/2; (***) DATO OSCURATO ***) , (***) DATO OSCURATO ***) , proprietà 1/2, derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. CB0116609 in atti dal 12/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58666.1/2007)Coerenze: fg 9 part. 13,101,11,35

- foglio 9 particella 12 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo, superficie 1120, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a (***) DATO OSCURATO ***) ,

(***) DATO OSCURATO ***) , proprietà 1/2; (***) DATO OSCURATO ***) , (***) DATO OSCURATO ***) , proprietà 1/2, derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. CB0116609 in atti dal 12/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58666.1/2007)Coerenze: fg 9 part. 13,101,11,35

Presenta , un'orografia pendioIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo a seminativo	6.100,00	x	100 %	=	6.100,00
terreno agricolo a pascolo	1.120,00	x	100 %	=	1.120,00
Totale:	7.220,00				7.220,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia

Descrizione: terreno agricolo a seminativo

Superfici principali e secondarie: 6100

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.400,00 pari a 1,21 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia

Descrizione: terreno agricolo a pascolo

Superfici principali e secondarie: 1120

Superfici accessorie:

Prezzo: 560,00 pari a 0,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6), stima il valore di un terreno agricolo a pascolo pari ad 4470,00 €/ha (allegato 7) e stima il valore di un terreno agricolo a vigneto pari ad 16919,00 €/ha (allegato 7).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione destinati a pascolo di circa 0,50 €/mq, per i terreni agricoli in questione destinati a seminativo di circa 1,21 €/mq per i terreni agricoli in questione destinati a vigneto di circa 1,6919 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.960,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 7.960,00

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **510,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale di 510,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a vigneto. Si accede al terreno attraverso una strada di campagna.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe vigneto, superficie 510, reddito agrario 3,29 €,reddito dominicale 6,06 €,intestato a ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2; ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2, derivante da ~~inventario~~ ^{inventario} grafico del 17/10/1976
Coerenze: fg 9 part 12,101,14

Presenta una forma parallelepipeda, un orografia pendio il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno agricolo a vigneto	510,00	x	100 %	=	510,00
Totale:	510,00				510,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia

Descrizione: terreno agricolo a vigneto

Superfici principali e secondarie: 510

Superfici accessorie:

Prezzo: 860,00 pari a 1,69 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6), stima il valore di un terreno agricolo a pascolo pari ad 4470,00 €/ha (allegato 6) e stima il valore di un terreno agricolo a vigneto pari ad 16919,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione destinati a pascolo di circa 0,50 €/mq, per i terreni agricoli in questione destinati a seminativo di circa 1,21 €/mq per i terreni agricoli in questione destinati a vigneto di circa 1,6919 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

860,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 860,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 860,00**

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale di 120,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. Si accede al terreno solo attraversando altri terreni e non c'è un accesso diretto alla strada di campagna presente.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 120, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 1/2; (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 1/2, derivante da Frazionamento del 31/05/1947 in atti dal 30/03/1983 n. 36781 Coerenze: fg 9 part 100, 7, 9

Presenta una forma triangolare, un'orografia pendio il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno agricolo a seminativo	210,00	x	100 %	=	210,00
Totale:	210,00				210,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia

Descrizione: terreno agricolo a seminativo

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 145,00 pari a 1,21 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6), stima il valore di un terreno agricolo a pascolo pari ad 4470,00 €/ha (allegato 6) e stima il valore di un terreno agricolo a vigneto pari ad 16919,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione destinati a pascolo di circa 0,50 €/mq, per i terreni agricoli in questione destinati a seminativo di circa 1,21 €/mq per i terreni agricoli in questione destinati a vigneto di circa 1,6919 €/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **145,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 145,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 145,00**

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **4.780,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale di 4780,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. Si accede al terreno attraverso una strada di campagna.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 4780, reddito agrario 16,05 €, reddito dominicale 19,75 €, intestato a (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 1/2; (** DATO OSCURATO **), (** DATO OSCURATO **), proprietà 1/2, derivante da Frazionamento del 31/05/1947 in atti dal 30/03/1983 n. 36781 Coerenze: fg 9 part 7, 12, 100, 11

Presenta , un'orografia pendioIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo a seminativo	4.780,00	x	100 %	=	4.780,00
Totale:	4.780,00				4.780,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia

Descrizione: terreno agricolo a seminativo

Superfici principali e secondarie: 4780

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.800,00 pari a 1,21 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6), stima il valore di un terreno agricolo a pascolo pari ad 4470,00 €/ha (allegato 6) e stima il valore di un terreno agricolo a vigneto pari ad 16919,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione destinati a pascolo di circa 0,50 €/mq, per i terreni agricoli in questione destinati



a seminativo di circa 1,21 €/mq per i terreni agricoli in questione destinati a vigneto di circa 1,6919 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.800,00**

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **1.250,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale totale di 1250,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo per 600 mq e a pascolo per 650 mq. Si accede al terreno solo attraversando altri terreni e non c'è un accesso diretto alla strada di campagna presente.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 100 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 2, superficie 600, reddito agrario 2,01 €, reddito dominicale 2,48 €, intestato a ((** DATO OSCURATO **)),
((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2; ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2, derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. CB0116615 in atti dal 12/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58670.1/2007)Coerenze: fg 9 part 101, 8,102,9
- foglio 9 particella 100 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo , superficie 650, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a ((** DATO OSCURATO **)),
((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2; ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2, derivante da Tabella di variazione del 12/03/2007 protocollo n. CB0116615 in atti dal 12/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 58670.1/2007)Coerenze: fg 9 part 101, 8,102,9

Presenta , un'orografia pendioIl terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo a seminativo	600,00	x	100 %	=	600,00
terreno agricolo a pascolo	650,00	x	100 %	=	650,00
Totale:	1.250,00				1.250,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio



Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia

Descrizione: terreno agricolo a seminativo

Superfici principali e secondarie: 600

Superfici accessorie:

Prezzo: 730,00 pari a 1,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia

Descrizione: terreno agricolo a pascolo

Superfici principali e secondarie: 650

Superfici accessorie:

Prezzo: 320,00 pari a 0,49 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6), stima il valore di un terreno agricolo a pascolo pari ad 4470,00 €/ha (allegato 6) e stima il valore di un terreno agricolo a vigneto pari ad 16919,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione destinati a pascolo di circa 0,50 €/mq, per i terreni agricoli in questione destinati a seminativo di circa 1,22 €/mq per i terreni agricoli in questione destinati a vigneto di circa 1,6919 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.050,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 1.050,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.050,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6), stima il valore di un terreno agricolo a



pascolo pari ad 4470,00 €/ha (allegato 6) e stima il valore di un terreno agricolo a vigneto pari ad 16919,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione destinati a pascolo di circa 0,50 €/mq, per i terreni agricoli in questione destinati a seminativo di circa 1,2132 €/mq per i terreni agricoli in questione destinati a vigneto di circa 1,6919 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Santa Croce di Magliano, osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli Medi della Provincia

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	terreno agricolo	11.260,00	0,00	13.700,00	13.700,00
B	terreno agricolo	7.220,00	0,00	7.960,00	7.960,00
C	terreno agricolo	510,00	0,00	860,00	860,00
D	terreno agricolo	210,00	0,00	145,00	145,00
E	terreno agricolo	4.780,00	0,00	5.800,00	5.800,00
F	terreno agricolo	1.250,00	0,00	1.050,00	1.050,00
				29.515,00 €	29.515,00 €

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: **€ 29.515,00**



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:	€ 29.515,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2013

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **9.460,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale totale di 9460mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato catastalmente per 6653 mq a seminativo e per 2807 mq a pascolo. Il terreno è prospiciente a via delle Croci.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 20 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo, superficie 6653, reddito agrario 20,62 €, reddito dominicale 18,90 €, intestato a ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2; ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2, derivante da Variazione del 15/06/2016 protocollo n. CB0135329 in atti dal 16/12/2016 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n.1441301/2016)
Coerenze: fg 12 part. 55,17 e strada via delle Croci
- foglio 12 particella 20 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo, superficie 2807, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 2,61 €, intestato a ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2; ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2, derivante da Variazione del 15/06/2016 protocollo n. CB0135329 in atti dal 16/12/2016 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n.1441301/2016)
Coerenze: fg 12 part. 55,17 e strada via delle Croci

Presenta una forma Trapezoidale, un'orografia pendioIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.460,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.500,00
Data della valutazione:	22/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Fratianni Luigi (FRTLGU83H26L113J) con contratto di affitto, stipulato il 20/04/2013, con scadenza il 10/11/2028, registrato il 02/05/2013 a Ufficio di Larino ai nn. 359 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Si rimanda all'Allegato 8.

In data 2 marzo 2021 e in data 12 aprile 2021 si è provveduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate (ufficio di Termoli) "di verificare "Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;" , relativamente a:

Comune di Montorio nei Frentani (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO ***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO ***) e ivi (***) DATO OSCURATO ***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO ***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO ***)ivi (***) DATO OSCURATO ***) :

1. NTC foglio 1 part. 90, are 3 centiare 70;
2. NTC foglio 1 part. 91, are 11 centiare 60;
3. NTC foglio 1 part. 108, are 16;
4. NTC foglio 1 part. 109, are 30 centiare 70;

Comune di Rotello (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO ***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO ***) e ivi (***) DATO OSCURATO ***) , e sig.ra (***) DATO OSCURATO ***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO ***)ivi (***) DATO OSCURATO ***) :

1. NTC foglio 47 part. 120, are 24 centiare 50;
2. NTC foglio 47 part. 241, are 1;

Comune di Santa Croce di Magliano (CB):

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO ***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO ***) e ivi (***) DATO OSCURATO ***) :

1. NTC foglio 1 part. 117, ha 1, are 68 centiare 60;
2. NTC foglio 1 part. 221, ha 1, are 75 centiare 10;
3. NTC foglio 11 part. 79, ha 1, are 40 centiare 70;
4. NTC foglio 11 part. 157, ha 1, are 33 centiare 20;

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO ***) , nato a Santa Croce di Magliano (CB) il _____ (***) DATO OSCURATO ***) e ivi residente alla contrada San Vito n. 1, e (***) DATO OSCURATO ***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. *** DATO OSCURATO ***) ivi (***) DATO OSCURATO ***) , in ragione di 1/2 ciascuno:

1. NCU foglio 19, part. 71, sub 1, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 49;
2. NCU foglio 19, part. 71, sub 3, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
3. NCU foglio 19, part. 71, sub 4, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1, vani 2,5;
4. NCU foglio 19, part. 71, sub 5, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
5. NCU foglio 19, part. 71, sub 2, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 92;



6. NCU foglio 19, part. 127, sub 5, via Principe di Piemonte piano S1-T-1-2 fabbricato in costruzione;
7. NCU foglio 19, part. 127, sub 6, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
8. NCU foglio 19, part. 127, sub 7, via Principe di Piemonte piano S1-T fabbricato in costruzione;
9. NCU foglio 19, part. 127, sub 8, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
10. NCU foglio 19, part. 127, sub 10, via Cupello piano T, cat. A/10 uffici e studi privati;
11. NCU foglio 9, part. 11, ha 1 are 12 centiare 60;
12. NCU foglio 9, part. 12, ha 1 are 72 centiare 20;
13. NCU foglio 9, part. 13, are 5 centiare 10;
14. NCU foglio 9, part. 14, are 10 centiare 20;
15. NCU foglio 9, part. 15, are 44;
16. NCU foglio 9, part. 16, are 48 centiare 60;
17. NCU foglio 9, part. 46, are 57 centiare 80;
18. NCU foglio 9, part. 100, are 12 centiare 50;
19. NCU foglio 9, part. 101, are 47 centiare 80;
20. NCU foglio 9, part. 102, are 1 centiare 20;
21. NCU foglio 12, part. 20, are 94 centiare 60;
22. NCU foglio 12, part. 74, are 9 centiare 90;
23. NCU foglio 9, part. 17, are 65 centiare 20;

- Piena proprietà in capo alla sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. (***) DATO OSCURATO (***))ivi (***) DATO OSCURATO (***)

1. NCU foglio 21, part. 2, sub 1, via Principe di Piemonte n. 18, piano T, cat. C/6, mq 56;
2. NCU foglio 21, part. 2, sub 2, via Principe di Piemonte n. 18, piano T-1-2, cat. A/7, vani 15,5;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/12/2012 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 2052 di repertorio, iscritta il 22/01/2013 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 856/59, a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A., con sede in Pesaro (PS) - P.I. 02249950417, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il , derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Larino (CB) il 20 dicembre 2012, Repertorio 2052. Importo ipoteca: 285.000,00 euro.

Importo capitale: 232.519,56 euro.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 2 punti 21: fg 12 part. 20



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2019 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 687/2019 di repertorio, trascritta il 11/07/2019 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 6946/5362, a favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino P.I. 00799960158, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il .La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 2 punti 21: fg 12 part. 20

*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:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

(***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal _____), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27 di repertorio, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875. Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 2 punti 21: fg 12 part. 20

(***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal _____), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27 di repertorio, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875. Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 2 punti 21: fg 12 part. 20

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il 1925 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/04/1989 fino al 10/09/2007), con atto stipulato il 13/04/1989 a firma di Notaio Antinucci Rosa ai nn. 6875 di repertorio di repertorio, trascritto il 11/05/1989 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 4778/3907. Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 2 punti 21: fg 12 part. 20

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona "E" Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda all'Allegato 4. Il titolo è riferito solamente al terreni fg 12 part. 20



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **9.460,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))
- 1/2 di piena proprietà ((** DATO OSCURATO **))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale totale di 9460mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato catastalmente per 6653 mq a seminativo e per 2807 mq a pascolo. Il terreno è prospiciente a via delle Croci.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 20 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo, superficie 6653, reddito agrario 20,62 €, reddito dominicale 18,90 €, intestato a ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà 1/2; ((** DATO OSCURATO **)), ((** DATO OSCURATO **)), proprietà



1/2, derivante da Variazione del 15/06/2016 protocollo n. CB0135329 in atti dal 16/12/2016 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n.1441301/2016)

Coerenze: fg 12 part. 55,17 e strada via delle Croci

- foglio 12 particella 20 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo, superficie 2807, reddito agrario 1,45 €, reddito dominicale 2,61 €, intestato a (***) DATO OSCURATO ***)
 (***) DATO OSCURATO ***) , proprietà 1/2; (***) DATO OSCURATO ***) , (***) DATO OSCURATO ***) , proprietà 1/2, derivante da Variazione del 15/06/2016 protocollo n. CB0135329 in atti dal 16/12/2016 trasmissione dati Agea ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 Coerenze: fg 12 part. 55,17 e strada via delle Croci

Presenta una forma Trapezoidale, un'orografia pendioIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo seminativo	6.653,00	x	100 %	=	6.653,00
terreno agricolo pascolo	2.807,00	x	100 %	=	2.807,00
Totale:	9.460,00				9.460,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia

Descrizione: terreno agricolo

Superfici principali e secondarie: 6653

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.100,00 pari a 1,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia

Descrizione: terreno agricolo a pascolo

Superfici principali e secondarie: 2807

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.400,00 pari a 0,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6) e stima il valore di un terreno agricolo a pascolo pari ad 4470,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni



agricoli in questione destinati a pascolo di circa 0,50 €/mq e per i terreni agricoli in questione destinati a seminativo di circa 1,22 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6) e stima il valore di un terreno agricolo a pascolo pari ad 4470,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per i terreni agricoli in questione destinati a pascolo di circa 0,50 €/mq e per i terreni agricoli in questione destinati a seminativo di circa 1,2132 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Santa Croce di Magliano, osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli Medi della Provincia

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	terreno agricolo	9.460,00	0,00	9.500,00	9.500,00



	9.500,00 €	9.500,00 €
--	------------	------------

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: € 9.500,00

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: € 9.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2013

LOTTO 19**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **990,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))
- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale totale di 990,00 mq.

In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. Il terreno è prospiciente a via delle Croci.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 990, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,81 €, intestato a ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2; ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2, derivante da
Impianto meccanografico del 17/10/1976
Coerenze: fg 12 part 163,162,161,160

Presenta una forma triangolare, un'orografia pendioIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	990,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.200,00
Data della valutazione:	22/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Fratianni Luigi (FRTLGU83H26L113J) con contratto di affitto, stipulato il 20/04/2013, con scadenza il 10/11/2028, registrato il 02/05/2013 a Ufficio di Larino ai nn. 359 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Si rimanda all'Allegato 8.

In data 2 marzo 2021 e in data 12 aprile 2021 si è provveduto a chiedere all'Agenzia delle Entrate (ufficio di Termoli) "di verificare "Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di



affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;”, relativamente a:

Comune di Montorio nei Frentani (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO ***), nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO *** e ivi (***) DATO OSCURATO ***), e sig.ra (***) DATO OSCURATO ***), nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO ***)ivi (***) DATO OSCURATO ***):

1. NTC foglio 1 part. 90, are 3 centiare 70;
2. NTC foglio 1 part. 91, are 11 centiare 60;
3. NTC foglio 1 part. 108, are 16;
4. NTC foglio 1 part. 109, are 30 centiare 70;

Comune di Rotello (CB):

- proprietà 1/6 ciascuno: sig. (***) DATO OSCURATO ***), nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO *** e ivi (***) DATO OSCURATO ***), e sig.ra (***) DATO OSCURATO ***), nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO ***)ivi (***) DATO OSCURATO ***):

1. NTC foglio 47 part. 120, are 24 centiare 50;
2. NTC foglio 47 part. 241, are 1;

Comune di Santa Croce di Magliano (CB):

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO ***), nato a Santa Croce di Magliano (CB) il (***) DATO OSCURATO *** e ivi (***) DATO OSCURATO ***):

1. NTC foglio 1 part. 117, ha 1, are 68 centiare 60;
2. NTC foglio 1 part. 221, ha 1, are 75 centiare 10;
3. NTC foglio 11 part. 79, ha 1, are 40 centiare 70;
4. NTC foglio 11 part. 157, ha 1, are 33 centiare 20;

- piena proprietà sig. (***) DATO OSCURATO ***), nato a Santa Croce di Magliano (CB) il

(***) DATO OSCURATO *** e ivi residente alla contrada San Vito n. 1, e (***) DATO OSCURATO ***), nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F.*** DATO OSCURATO ***) ivi (***) DATO OSCURATO ***), in ragione di 1/2 ciascuno:

1. NCU foglio 19, part. 71, sub 1, via Principe di Piemonte n. 85, piano T, cat. C/2, mq 49;
2. NCU foglio 19, part. 71, sub 3, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
3. NCU foglio 19, part. 71, sub 4, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1, vani 2,5;
4. NCU foglio 19, part. 71, sub 5, via Principe di Piemonte n. 83, piano 1-2, cat. A/4, vani 3,5;
5. NCU foglio 19, part. 71, sub 2, via Principe di Piemonte n. 81, piano T, cat. C/2, mq 92;
6. NCU foglio 19, part. 127, sub 5, via Principe di Piemonte piano S1-T-1-2 fabbricato in costruzione;
7. NCU foglio 19, part. 127, sub 6, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
8. NCU foglio 19, part. 127, sub 7, via Principe di Piemonte piano S1-T fabbricato in costruzione;
9. NCU foglio 19, part. 127, sub 8, via Principe di Piemonte piano S1 fabbricato in costruzione;
10. NCU foglio 19, part. 127, sub 10, via Cupello piano T, cat. A/10 uffici e studi privati;
11. NCU foglio 9, part. 11, ha 1, are 12 centiare 60;



12. NCU foglio 9, part. 12, ha 1 are 72 centiare 20;
13. NCU foglio 9, part. 13, are 5 centiare 10;
14. NCU foglio 9, part. 14, are 10 centiare 20;
15. NCU foglio 9, part. 15, are 44;
16. NCU foglio 9, part. 16, are 48 centiare 60;
17. NCU foglio 9, part. 46, are 57 centiare 80;
18. NCU foglio 9, part. 100, are 12 centiare 50;
19. NCU foglio 9, part. 101, are 47 centiare 80;
20. NCU foglio 9, part. 102, are 1 centiare 20;
21. NCU foglio 12, part. 20, are 94 centiare 60;
22. NCU foglio 12, part. 74, are 9 centiare 90;
23. NCU foglio 9, part. 17, are 65 centiare 20;

- Piena proprietà in capo alla sig.ra (***) DATO OSCURATO (***) , nata a Santa Croce di Magliano (CB) il (C.F. ***) DATO OSCURATO (***) ivi (***) DATO OSCURATO (***)

1. NCU foglio 21, part. 2, sub 1, via Principe di Piemonte n. 18, piano T, cat. C/6, mq 56;
2. NCU foglio 21, part. 2, sub 2, via Principe di Piemonte n. 18, piano T-1-2, cat. A/7, vani 15,5;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/12/2012 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 2052 di repertorio, iscritta il 22/01/2013 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 856/59, a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A., con sede in Pesaro (PS) - P.I. 02249950417, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il , derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Larino (CB) il 20 dicembre 2012, Repertorio 2052. Importo ipoteca: 285.000,00 euro.
Importo capitale: 232.519,56 euro.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 2 punti 21: fg 12 part. 74

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/06/2019 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 687/2019 di repertorio, trascritta il 11/07/2019 a Agenzia Entrate di Campobasso ai nn. 6946/5362, a favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino P.I. 00799960158, contro (***) DATO OSCURATO (***) nato a Santa Croce di Magliano il e (***) DATO OSCURATO (***) nata a Santa Croce di Magliano il .La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 2 punti 21: fg 12 part. 74



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(*** DATO OSCURATO ***) nato a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 19/09/2008), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27 di repertorio, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875. Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 2 punto 22: fg 12 part. 74

(*** DATO OSCURATO ***), nata a Santa Croce di Magliano il per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 19/09/2008), con atto stipulato il 09/09/2008 a firma di Ufficio del Registro di Larino ai nn. 27 di repertorio, trascritto il 22/12/2009 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 13262/9875. Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 2 punto 22: fg 12 part. 74

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(*** DATO OSCURATO ***) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/10/1976 fino al 09/09/2008), con atto stipulato il 13/10/1976 a firma di Notaio Ricciardi Riccardo ai nn. 115 di repertorio, trascritto il 23/10/1976 a Agenzia delle Entrate di Campobasso ai nn. 8530/7563. Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 2 punti 22: fg 12 part. 74

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona "E" Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda all'Allegato 4. Il titolo è riferito solamente al terreni fg 12 part. 74

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO, della superficie commerciale di **990,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))
- 1/2 di piena proprietà ((***) DATO OSCURATO (***))

Il terreno agricolo si trova nel Comune di Santa Croce di Magliano, della superficie commerciale totale di 990,00 mq.

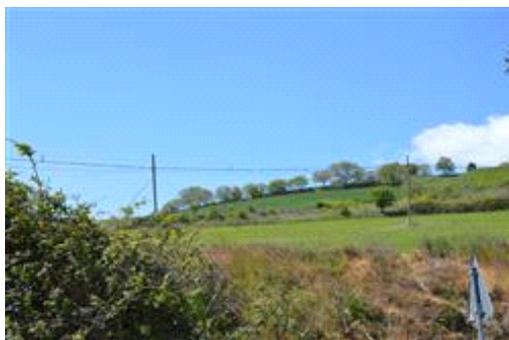
In data 17 aprile 2021 (allegati 1 e 5) è stato effettuato un sopralluogo in sito. Il terreno è destinato a seminativo. Il terreno è prospiciente a via delle Croci.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 74 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 990, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,81 €, intestato a ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2; ((***) DATO OSCURATO (***)), ((***) DATO OSCURATO (***)), proprietà 1/2, derivante da
Impianto meccanografico del 17/10/1976
Coerenze: fg 12 part 163,162,161,160

Presenta una forma triangolare, un'orografia pendioIl terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	990,00	x	100 %	=	990,00
Totale:	990,00				990,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia

Descrizione: terreno agricolo

Superfici principali e secondarie: 990

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.200,00 pari a 1,21 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato per i terreni agricoli in questione destinati a seminativo di circa 1,2132 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.200,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 1.200,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.200,00
---	-------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del terreno. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Campobasso (Annualità 2018), REGIONE AGRARIA N. 5, dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di Santa Croce di Magliano che, come si può ben notare, stima il valore di un terreno agricolo a seminativo pari ad 12132,00 €/ha (allegato 6).

La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato per i terreni agricoli in questione destinati a seminativo di circa 1,2132 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Santa Croce di Magliano, osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli Medi della Provincia

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	terreno agricolo	990,00	0,00	1.200,00	1.200,00
				1.200,00 €	1.200,00 €

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: **€ 1.200,00**

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:	€ 1.200,00

data 22/08/2021

il tecnico incaricato
ANTONELLA OCCHIONERO

