



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

25/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

YODA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Rinaldo d'Alonzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/10/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MICHELE LAVIANO

CF:LVNHL50H06B550U

con studio in CAMPOMARINO (CB) LARGO DEL COLLE 6

telefono: 0875538970

fax: 0875538970

email: michelelaviano@virgilio.it

PEC: michele.laviano@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Negozio a URURI Piazza Municipio 9, quartiere centro, della superficie netta di **68,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità Immobiliare al piano Terra e Interrato con ingresso da p/zza Municipio 9, parte integrante di una palazzina di tre livelli fuori terra ed uno interrato. La costruzione è in muratura portante rifinita con intonaco tinteggiato. Attualmente è adibita a negozio e presenta, oltre l'ingresso, una seconda vetrina su piazza Municipio. Il pavimento è in ceramica, l'impianto elettrico non risulta a norma ed è in comune con altre unità immobiliari, non esiste impianto di riscaldamento e non esistono servizi igienici. Il piano interrato, a cui si accede attraverso una scala interna, presenta i muri laterali in mattoni verniciati, un presa d'aria (bocca di lupo) che affaccia sulla piazza, e umidità diffusa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 283 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 90 mq, rendita 990,05 Euro, indirizzo catastale: Piazza Municipio n. 9 piano S1 - T, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 16/03/2016 protocollo n. CB0029066, aggiornamento planimetrico
Coerenze: ██████████, P/zza Municipio, stessa Ditta

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.585,27
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.000,00
Data della valutazione:	13/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

L'unità immobiliare è occupata dal genitore ██████████ in comodato d'uso che ivi esercita un'attività commerciale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/06/2016 a firma di Giuseppe Cariello ai nn. 64641/24129 di repertorio, iscritta il 01/07/2016 a Campobasso ai nn. 712, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: anni 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 18/05/2021 a firma di Unep Tribunale di Larino ai nn. 383 di repertorio, trascritto il 24/06/2021 a Campobasso ai nn. 5070, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 ***

per la quota di 1/1, in forza di Donazione Accettata (dal 15/04/2011), con atto stipulato il 15/04/2011 a firma di Giuseppe Cariello notaio ai nn. 60587/20791 di repertorio, trascritto il 04/05/2011 a Campobasso ai nn. 3296.

Il titolo è riferito solamente al Foglio 12 part. 283 sub 8 - 5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 23/12/1975 fino al 15/04/2011), con atto stipulato il

23/12/1975 a firma di Renato Albanese notaio, trascritto il 08/01/1976 a Campobasso ai nn. 178.
Il titolo è riferito solamente al Foglio 12 part. 283 sub 8 - 5

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 23/12/1975 fino al 15/04/2011), con atto stipulato il 23/12/1975 a firma di Renato Albanese notaio, trascritto il 08/01/1976 a Campobasso ai nn. 178.

Il titolo è riferito solamente al Foglio 12 part. 283 sub 8 - 5

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **1278/1976** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento Tetto, rilasciata il 17/02/1976 con il n. 1278 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Tetto di piazza Municipio 10

Concessione Edilizia N. **20 /1991** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione della copertura nel fabbricato per civile abitazione sito in piazza Municipio 3, presentata il 29/05/1991 con il n. 2884 di protocollo, rilasciata il 01/07/1991 con il n. 2884 di protocollo

Concessione edilizia N. **15/1994** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento della facciata, chiusura di un portoncino ed allargamento della porta nel vano a piano terra, presentata il 17/12/1993 con il n. 7340 di protocollo, rilasciata il 28/01/1994 con il n. 7340 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 particella 283.

Opere eseguite in difformità

Concessione Edilizia N. **51/1994** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio destinazione d'uso del locale a piano terra da civile abitazione a negozio, presentata il 17/06/1994 con il n. 3857 di protocollo, rilasciata il 28/07/1994 con il n. 3857 di protocollo, agibilità del 04/12/2012 con il n. 6322 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 particella 283

Concessione Edilizia N. **24/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Per lavori di sostituzione della copertura e realizzazione di una pensilina in legno, presentata il 23/04/1996 con il n. 752 di protocollo, rilasciata il 26/09/1996 con il n. 752 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 particella 227 sub 2.

Opere realizzate parzialmente e in difformità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diverse aperture ed eliminazione della scala di accesso ai piani superiori.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto in sanatoria o ripristino

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di progetto : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.
I beni ambientali potrebbero non approvare il progetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di elementi di protezione e componenti di illuminazione non conformi (normativa di riferimento: Legge 46/1990 e successive)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Revisione generale impianto e installazione di componenti di protezione

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

Costi di regolarizzazione:

- Mano d'opera e componenti: circa €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

BENI IN URURI PIAZZA MUNICIPIO 8, QUARTIERE CENTRO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Negozi a URURI Piazza Municipio 9, quartiere centro, della superficie netta di **68,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità Immobiliare al piano Terra e Interrato con ingresso da p/zza Municipio 9, parte integrante di una palazzina di tre livelli fuori terra ed uno interrato. La costruzione è in muratura portante rifinita con intonaco tinteggiato. Attualmente è adibita a negozio e presenta, oltre l'ingresso, una seconda vetrina su piazza Municipio. Il pavimento è in ceramica, l'impianto elettrico non risulta a norma ed è in comune con altre unità immobiliari, non esiste impianto di riscaldamento e non esistono servizi igienici. Il piano interrato, a cui si accede attraverso una scala interna, presenta i muri laterali in mattoni verniciati, un presa d'aria (bocca di lupo) che affaccia sulla piazza, e umidità diffusa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di cm 270. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 283 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 90 mq, rendita 990,05 Euro, indirizzo catastale: Piazza Municipio n. 9 piano S1 - T, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 16/03/2016 protocollo n. CB0029066, aggiornamento planimetrico
Coerenze: ██████████, P/zza Municipio, stessa Ditta

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

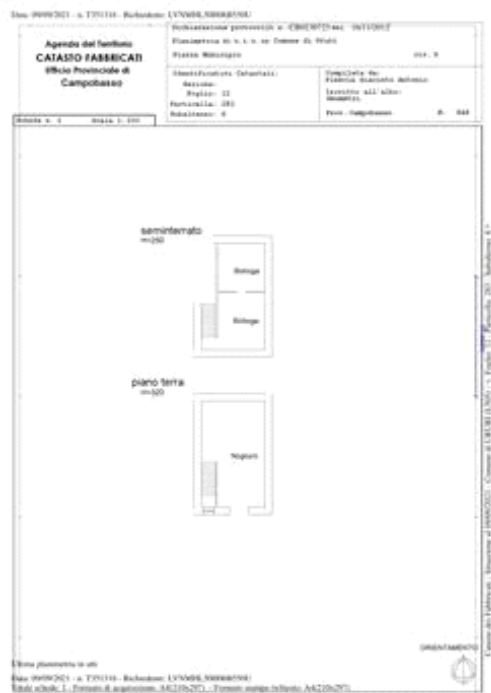
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
negozio P T	45,60	x	100 %		45,60

Magazzino P S1	35,40	x	66 %	=	23,36
Totale:	81,00				68,96



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2020
 Fonte di informazione: Banca dati
 Descrizione: Negozi, valore minimo
 Indirizzo: centro
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 47.000,00 pari a 470,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2020
 Fonte di informazione: Banca dati

Descrizione: Negozi, valore massimo
 Indirizzo: centro
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 75.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Ururi e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per negozi in centro, una richiesta media di €/mq 700,00 riferito a superfici lorde (prezzo medio casa indipendente a Ururi : 554 €/m², prezzo medio ufficio a Ururi : 466 €/m²). Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, la vetustà, il tipo di misurazione e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 650,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,96 x 650,00 = **44.826,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 44.826,60**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 44.826,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	68,96	0,00	44.826,60	44.826,60

	44.826,60 €	44.826,60 €
Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:		€ 2.241,33
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):		€ 4.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ 38.585,27
 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		
Riduzione del valore del 10% 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:		€ 3.858,53
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:		€ 726,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€ 34.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a URURI Piazza Municipio 8, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **89,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento disposto su tre livelli di una palazzina nel centro storico di Ururi. L'appartamento risulta intercluso in quanto attualmente si accede attraverso altra unità immobiliare non eseguita. Originariamente si accedeva attraverso una scala, ora eliminata, con accesso da p/zza Municipio e integrata nel sub 8 di cui al lotto n. 1. Esso è composto di un locale con ripostiglio al piano primo a cui si accede dalla part. n. 227 sub 12, due camere e un bagno al piano secondo a cui si accede sempre dalla part. 227 sub 12 e un sottotetto a cui si accede attraverso un scala di fortuna con ingresso dal bagno. Il piano primo risulta ristrutturato con pavimenti in ceramica, porte interne in legno e vetri, infissi in alluminio con vetri semplici e oscurati con tapparelle in pvc. Il piano secondo e il sottotetto non risultano abitabili e necessitano di ristrutturazione. Non esiste impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico non è autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, 2 e 3, ha un'altezza interna di cm 280. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 283 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 143 mq, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Piazza Municipio n. 9, piano: 1, 2 e 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: ██████████, P/zza Municipio, stessa ditta per due lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B appartamento a URURI Piazza Municipio 8, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **37,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento catastalmente disposto su due livelli di una palazzina nel centro storico di Ururi. L'appartamento risulta intercluso in quanto attualmente si accede attraverso altra unità immobiliare non eseguita. Originariamente si accedeva attraverso una scala, ora eliminata, con accesso da via p/zza Santa Maria. Esso è composto di un locale al piano primo a cui si accede dalla part. n. 227 sub 12. Il solaio tra il piano primo e il piano secondo è stato demolito, esistono solo travi di ferro. L'ipotetico piano secondo è un sottotetto con struttura di copertura in legno al quale attualmente non è possibile accedervi. Dal terrazzo, attraverso una finestra, è possibile scorgere l'ex vano scala. Il locale ha una pavimentazione in ceramica vetusta ed in pessime condizioni come tutto l'immobile. Non esiste impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico non è a norma e non è indipendente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, 2, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 227/228 sub. 10/5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 69 mq, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: Piazza Municipio 8, piano: 1, 2 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: ██████████ per due lati, via p/zza Santa Maria, stessa Ditta.
La situazione catastale non è aggiornata

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	126,58 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.256,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.000,00
Data della valutazione:	13/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Gli immobili sono in possesso del genitore ██████████ che ha dichiarato di detenerli in comodato d'uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/06/2016 a firma di Giuseppe Cariello ai nn. 64641/24129 di repertorio, iscritta il 01/07/2016 a Campobasso ai nn. 712, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: anni 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 18/05/2021 a firma di Unep Tribunale di Larino ai nn. 383 di repertorio, trascritto il 24/06/2021 a Campobasso ai nn. 5070, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 1/1, in forza di Donazione Accettata (dal 15/04/2011), con atto stipulato il 15/04/2011 a firma di Giuseppe Cariello notaio ai nn. 60587/20791 di repertorio, trascritto il 04/05/2011 a Campobasso ai nn. 3296.

Il titolo è riferito solamente al Foglio 12 part. 283 sub 8 - 5

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Donazione Accettata (dal 15/04/2011), con atto stipulato il 15/04/2011 a firma di Giuseppe Cariello notaio ai nn. 60587/20791 di repertorio, trascritto il 04/05/2011 a Campobasso ai nn. 3296.

Il titolo è riferito solamente al Foglio 12 part. 283 sub 8 - 5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 16/07/1975 fino al 15/04/2011), con atto stipulato il 16/07/1975 a firma di Giuseppe Di Transo notaio, trascritto il 25/07/1975 a Campobasso ai nn. 4043.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 part. 227 sub 10, 228 sub 5

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 23/12/1975 fino al 15/04/2011), con atto stipulato il 23/12/1975 a firma di Renato Albanese notaio, trascritto il 08/01/1976 a Campobasso ai nn. 178.

Il titolo è riferito solamente al Foglio 12 part. 283 sub 8 - 5

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 23/12/1975 fino al 15/04/2011), con atto stipulato il 23/12/1975 a firma di Renato Albanese notaio, trascritto il 08/01/1976 a Campobasso ai nn. 178.

Il titolo è riferito solamente al Foglio 12 part. 283 sub 8 - 5

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **1278/1976** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento Tetto, rilasciata il 17/02/1976 con il n. 1278 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Tetto di piazza Municipio 10

Concessione Edilizia N. **20 /1991** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione della copertura nel fabbricato per civile abitazione sito in piazza Municipio 3, presentata il 29/05/1991 con il n. 2884 di protocollo, rilasciata il 01/07/1991 con il n. 2884 di protocollo

Concessione edilizia N. **15/1994** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento della facciata, chiusura di un portoncino ed allargamento della porta nel vano a piano terra, presentata il 17/12/1993 con il n. 7340 di protocollo, rilasciata il 28/01/1994 con il n. 7340 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 particella 283.
Opere eseguite in difformità

Concessione Edilizia N. **51/1994** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio destinazione d'uso del locale a piano terra da civile abitazione a negozio, presentata il 17/06/1994 con il n. 3857 di protocollo, rilasciata il 28/07/1994 con il n. 3857 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 particella 283

Concessione Edilizia N. **24/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Per lavori di sostituzione della copertura e realizzazione di una pensilina in legno, presentata il 23/04/1996 con il n. 752 di protocollo, rilasciata il 26/09/1996 con il n. 752 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 particella 227 sub 2.

Opere realizzate parzialmente e in difformità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura scala di accesso, tetto in legno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di progetto: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria non conforme

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova denuncia al NCEU

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

Costi di regolarizzazione:

- elaborazione di planimetria e denuncia: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di elementi di protezione e componenti di illuminazione non conformi (normativa di riferimento: Legge 46/1990 e successive)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Revisione generale impianto e installazione di componenti di protezione

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

Costi di regolarizzazione:

- Mano d'opera e componenti: circa €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

BENI IN URURI PIAZZA MUNICIPIO 8, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URURI Piazza Municipio 8, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **89,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento disposto su tre livelli di una palazzina nel centro storico di Ururi. L'appartamento risulta intercluso in quanto attualmente si accede attraverso altra unità immobiliare non eseguita. Originariamente si accedeva attraverso una scala, ora eliminata, con accesso da p/zza Municipio e integrata nel sub 8 di cui al lotto n. 1. Esso è composto di un locale con ripostiglio al piano primo a cui si accede dalla part. n. 227 sub 12, due camere e un bagno al piano secondo a cui si accede sempre dalla part. 227 sub 12 e un sottotetto a cui si accede attraverso un scala di fortuna con ingresso dal bagno. Il piano primo risulta ristrutturato con pavimenti in ceramica, porte interne in legno e vetri, infissi in alluminio con vetri semplici e oscurati con tapparelle in pvc. Il piano secondo e il sottotetto non risultano abitabili e necessitano di ristrutturazione. Non esiste impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico non è autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, 2 e 3, ha un'altezza interna di cm 280. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 283 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 143 mq, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Piazza Municipio n. 9, piano: 1, 2 e 3, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: **██████████**, P/zza Municipio, stessa ditta per due lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

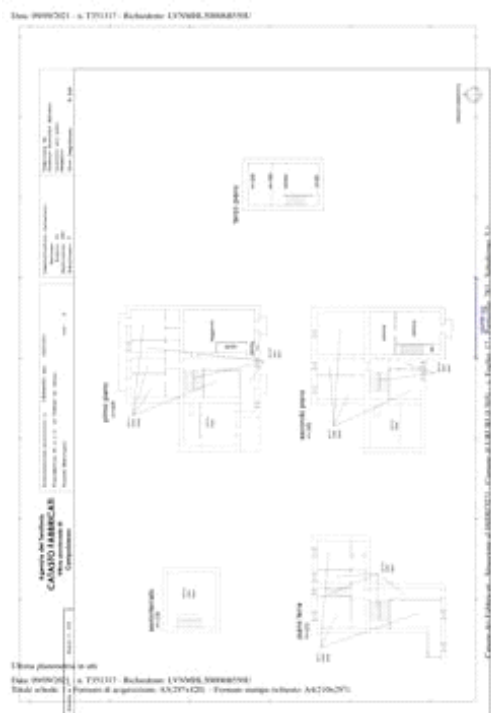
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno primo piano	41,90	x	100 %	=	41,90
Ripostiglio primo piano	5,30	x	100 %	=	5,30
Camera secondo piano	17,00	x	66 %	=	11,22
Camera secondo piano	22,40	x	66 %	=	14,78
Bagno secondo piano	2,60	x	66 %	=	1,72
Soffitta terzo piano	47,20	x	30 %	=	14,16
Totale:	136,40				89,08



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 31/12/2020
Fonte di informazione: Banca dati
Descrizione: Abitazioni civili, valore minimo
Indirizzo: centro
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 36.000,00 pari a 360,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 31/12/2020
Fonte di informazione: Banca dati
Descrizione: Abitazioni civili, valore massimo
Indirizzo: centro
Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 540,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monparametrico in base al prezzo medio. Da indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Ururi e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per appartamenti in centro, una richiesta media di €/mq 500,00 riferito a superfici lorde (prezzo medio casa indipendente a Ururi : 554 €/m², prezzo medio ufficio a Ururi : 466 €/m²). Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, la vetustà, il tipo di misurazione e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 400,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	89,08	x	400,00	=	35.632,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.632,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.632,00**

BENI IN URURI PIAZZA MUNICIPIO 8, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a URURI Piazza Municipio 8, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **37,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento catastalmente disposto su due livelli di una palazzina nel centro storico di Ururi. L'appartamento risulta intercluso in quanto attualmente si accede attraverso altra unità immobiliare non eseguita. Originariamente si accedeva attraverso una scala, ora eliminata, con accesso da via p/zza Santa Maria. Esso è composto di un locale al piano primo a cui si accede dalla part. n. 227 sub 12. Il solaio tra il piano primo e il piano secondo è stato demolito, esistono solo travi di ferro. L'ipotetico piano secondo è un sottotetto con struttura di copertura in legno al quale attualmente non è possibile accedervi. Dal terrazzo, attraverso una finestra, è possibile scorgere l'ex vano scala. Il locale ha una pavimentazione in ceramica vetusta ed in pessime condizioni come tutto l'immobile. Non esiste impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico non è a norma e non è indipendente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, 2, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 227/228 sub. 10/5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 69 mq, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: Piazza Municipio 8, piano: 1, 2 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: ██████████ per due lati, via p/zza Santa Maria, stessa Ditta.

La situazione catastale non è aggiornata

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

scarso ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

scarso ★★★★★★★★

servizi:

scarso ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

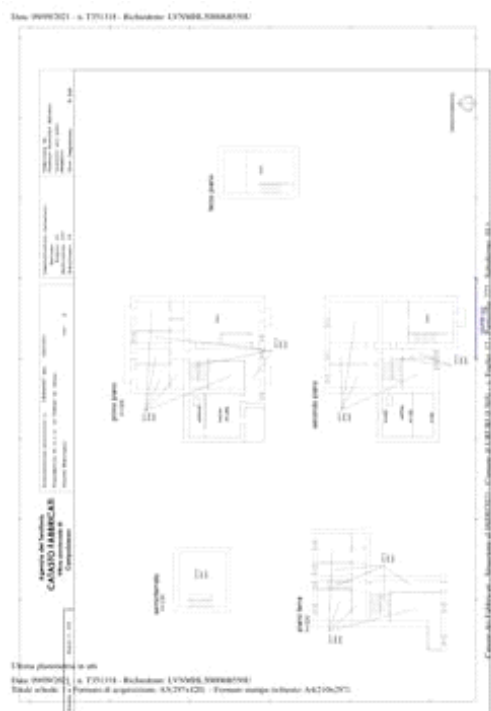
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Vano piano primo	34,50	x	100 %	=	34,50

Terrazzo piano primo	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	44,50				37,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2020
 Fonte di informazione: Banca dati
 Descrizione: Abitazioni civili, valore minimo
 Indirizzo: centro
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 36.000,00 pari a 360,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 31/12/2020
 Fonte di informazione: Banca dati

Descrizione: Abitazioni civili, valore massimo

Indirizzo: centro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 540,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Ururi e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per appartamenti in centro, una richiesta media di €/mq 500,00 riferito a superfici lorde (prezzo medio casa indipendente a Ururi : 554 €/m², prezzo medio ufficio a Ururi : 466 €/m²). Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, la vetustà, il tipo di misurazione e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 250,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,50 x 250,00 = **9.375,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.375,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.375,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	89,08	0,00	35.632,00	35.632,00

B	appartamento	37,50	0,00	9.375,00	9.375,00
				45.007,00 €	45.007,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 2.250,35
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 6.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.256,65

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€ 3.625,67
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 630,99
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.000,00

data 13/10/2021

il tecnico incaricato
MICHELE LAVIANO