



# TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 36/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**FIRE - S.P.A.**

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Rinaldo d'Alonzo

CUSTODE:

avv. Giuseppe Baranello

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MICHELE LAVIANO**

CF:LVMHL50H06B550U

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 36/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONTENERO DI BISACCIA Via Cavour 20, della superficie commerciale di **127,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento indipendente nel centro storico di Montenero di Bisaccia disposto su due livelli e parte integrante di una costruzione in pietra su tre livelli. Ha accesso indipendente da via Cavour 20.

Presenta una porta di accesso in legno con vetri antisfondamento, ha una pavimentazione in ceramica, i bagni presentano un rivestimento in ceramica. L'impanto elettrico apparentemente risulta a norma con contatore disattivato, l'impianto termico è solo predisposto. Al piano terra è stato realizzato un camino. Mancano alcune porte interne e al piano superiore parte dell'areaazione è ottenuta attraverso micro bocche di lupo. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, zanzariere e oscurati con persiane in alluminio. Nel complesso l'immobile si presenta in discrete condizioni, ma necessita di interventi per l'abitabilità.

All'immobile risulta graffata una particella nella parte posteriore che costituisce piazzetta asfaltata e quindi ad uso pubblico e non è in possesso dell'esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 88 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 190,88 Euro, indirizzo catastale: Via Camillo Benso Conte di Cavour, 20, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/09/2015 Pratica n. CB0131834 in atti dal 29/09/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 38763.1/2015)  
Coerenze: Via Camillo Benso Conte di Cavour, part. 87 proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] part. 89 proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>127,52 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 62.260,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 52.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **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 07/01/2008 a firma di notaio Bafunno Andrea ai nn. 45993/11301 di repertorio, iscritta il 07/01/2008 a Campobasso ai nn. 220/33, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

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

pignoramento, stipulato il 02/08/2022 a firma di Unep Tribunale di Larino ai nn. 822 di repertorio, trascritto il 20/09/2022 a Campobasso ai nn. 10239/8495, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario

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**

Ulteriori avvertenze:

Condominio non costituito

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 30/07/2002), con atto stipulato il 30/07/2002 a firma di notaio A. Bafunno ai nn. 21494 di repertorio, trascritto il 13/08/2022 a Campobasso ai nn. rg 8674, rp 6786

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 23/08/1975 fino al 19/12/1996), con atto stipulato il 23/08/1975 a firma di notaio Zanolini ai nn. 1755 di repertorio, trascritto il 09/09/1975 a Campobasso ai nn. rg 5899, rp 5272

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione (dal 19/12/1996 fino al 31/10/2001), trascritto il 16/01/1997 a Campobasso ai nn. rg 442, rp 391.

Il titolo è riferito solamente a Ai diritti di proprietà pari a 1/2. I restanti diritti di 1/2 sono di proprietà di [REDAZIONE]

Dal certificato notarile risulta che la quota di proprietà del de cuius pari a 1/2 non corrisponde alla somma delle quote spettanti agli eredi che dovrebbero essere pari a 1/6 per [REDAZIONE] e pari a 1/9 per ciascuno dei germani come in effetti è dalla lettura della relativa trascrizione.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di divisione (dal 31/10/2001 fino al 30/07/2002), con atto stipulato il 31/10/2001 a firma di notaio A. Bafunno ai nn. 18601 di repertorio, trascritto il 27/11/2001 a Campobasso ai nn. rg 11961, rp 9598

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3, in forza di donazione (dal 31/10/2001 fino al 31/10/2001), con atto stipulato il 31/10/2001 a firma di notaio A. Bafunno ai nn. 18601 di repertorio, trascritto il 27/11/2001 a Campobasso ai nn. rg 11960, rp 9597

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Negli archivi Comunali non sono state trovate altre pratiche edilizie. La realizzazione dell'immobile, vista la tipologia di costruzione, risale a prima del 1967.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **03/12**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica prospetto, presentata il 16/07/2005 con il n. 5829 di protocollo, rilasciata il 10/07/2007, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Edilizio Comunale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

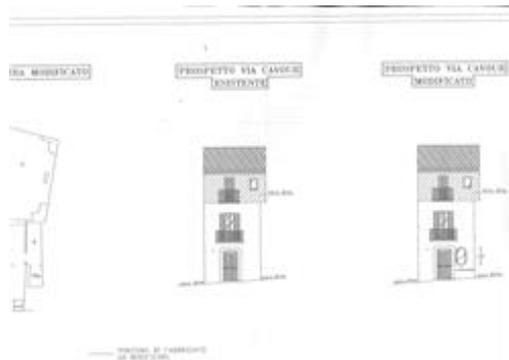
Sono state rilevate le seguenti difformità: Disegno della finestra al piano strada difforme dal progetto presentato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta autorizzazione in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione progetto e presentazione, esclusi oneri comunali: €1.500,00



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

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTENERO DI BISACCIA VIA CAVOUR 20

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTENERO DI BISACCIA Via Cavour 20, della superficie commerciale di **127,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Appartamento indipendente nel centro storico di Montenero di Bisaccia disposto su due livelli e parte integrante di una costruzione in pietra su tre livelli. Ha accesso indipendente da via Cavour 20.

Presenta una porta di accesso in legno con vetri antisfondamento, ha una pavimentazione in ceramica, i bagni presentano un rivestimento in ceramica. L'impianto elettrico apparentemente risulta a norma con contatore disattivato, l'impianto termico è solo predisposto. Al piano terra è stato realizzato un camino. Mancano alcune porte interne e al piano superiore parte dell'areazione è ottenuta attraverso micro bocche di lupo. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, zanzariere e oscurati con persiane in alluminio. Nel complesso l'immobile si presenta in discrete condizioni, ma necessita di interventi per l'abitabilità.

All'immobile risulta graffiata una particella nella parte posteriore che costituisce piazzetta asfaltata e quindi ad uso pubblico e non è in possesso dell'esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 88 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 190,88 Euro, indirizzo catastale: Via Camillo Benso Conte di Cavour, 20, piano: T-1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/09/2015 Pratica n. CB0131834 in atti dal 29/09/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 38763.1/2015)  
Coerenze: Via Camillo Benso Conte di Cavour, part. 87 proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] part. 89 proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.



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 scarsi. 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato prodotto l'attestato di prestazione energetica

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
sala ingresso	22,70	x	100 %	=	22,70

Bagno	6,30	x	100 %	=	6,30
Sala	40,50	x	100 %	=	40,50
Disimpegno piano primo	16,90	x	100 %	=	16,90
Stanza	16,50	x	100 %	=	16,50
Bagno piano primo	4,70	x	100 %	=	4,70
stanza piano primo	8,40	x	80 %	=	6,72
stanza piano primo	6,70	x	80 %	=	5,36
stanza piano primo	9,20	x	80 %	=	7,36
Balcone	1,60	x	30 %	=	0,48
<b>Totale:</b>	<b>133,50</b>				<b>127,52</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Indipendente

Indirizzo: via 24 Maggio

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 684,62 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Web  
Descrizione: Indipendente  
Indirizzo: via Regina Elena  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 64.000,00 pari a 711,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Web  
Descrizione: Indipendente  
Indirizzo: via Pietro Micca  
Superfici principali e secondarie: 84  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 53.000,00 pari a 630,95 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Web  
Descrizione: Indipendente  
Indirizzo: via Tommaso Gentile  
Superfici principali e secondarie: 285  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 105.000,00 pari a 368,42 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Fonte di informazione: Valori OMI  
Descrizione: Abitazioni di tipo economico valore minimo  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 42.000,00 pari a 420,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Fonte di informazione: Valori OMI  
Descrizione: Abitazioni di tipo economico valore massimo  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 63.000,00 pari a 630,00 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 Montenero di Bisaccia 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 appartamento indipendente in centro storico, una richiesta media di €/mq 570,00. 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, la superficie netta e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 500,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,52 x 500,00 = **63.760,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 63.760,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 63.760,00**

**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	127,52	0,00	63.760,00	63.760,00
				<b>63.760,00 €</b>	<b>63.760,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 62.260,00**

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

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€ 9.339,00**

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
Riduzione per arrotondamento:	€ 921,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 52.000,00</b>

data 11/02/2023

il tecnico incaricato  
MICHELE LAVIANO