



TERESA SARNO INGEGNERE

STUDIO TECNICO - 86039 TERMOLI (CB) - PIAZZA DEI GINNASTI 4 - TEL/FAX 0875.83696

email: teresa.sarno@virgilio.it - pec: teresa.sarno@ingpec.eu - mobile: 339.8457594

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LARINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.61/2022

OGGETTO:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ELABORATO PERITALE
LOTTO N.6

INCARICO:	10/05/2023	G.E.:	DOTT. RINALDO D'ALONZO	TERMINE:	04/09/2023
TERMINE PER PROROGA CONCESSA:	10/12/2023	PROSSIMA UDIENZA:	10/01/2024		
CREDITORE PROCEDENTE:	CATERINA LUIGI Avv. CECILIA D'ERRICO				
DEBITORI ESECUTATI:	[REDACTED]				
CREDITORI INTERVENUTI:					
riferimento: ... PERIZIE\ESIMM\2023					





TRIBUNALE ORDINARIO LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CATERINA LUIGI

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. RINALDO D'ALONZO

CUSTODE:

AVV. GIUSEPPE BARANELLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO

ING. TERESA SARNO

CF: SRNTRS55L62E456E

con studio in TERMOLI (CB) PIAZZA DEI GINNASTI 4

telefono: 087583696

email: teresa.sarnoirgilio.it

PEC: teresa.sarnongpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO DI LARINO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N.61/2022
LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Unità immobiliare in Larino della superficie catastale lorda di **mq 93**, ubicata al primo piano di un fabbricato, con accesso da via Gramsci. Il numero civico non è indicato. Il bene appartiene, in piena proprietà, per la quota di 500/1000 all'esecutato e per 500/1000 alla moglie.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dall'anno 1977, con successivi ampliamenti e modifiche; la struttura portante è mista (muratura di mattoni e c.a).

L'unità immobiliare di interesse è ubicata al primo piano fuori terra; nella C.E. n.84/1990 ("Realizzazione della copertura a tetto su un fabbricato per civili abitazioni e negozi"), **l'intero primo piano è stato assentito come locale di sgombero.**

Allo stato attuale, invece, l'unità immobiliare di interesse, che è parte del primo piano, risulta censita come civile abitazione (A/2) ed è stata data in locazione per tale uso.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Larino:

➤ **Foglio 78 particella 78 subalterno 29**, categoria A/2, classe 2, 5,5 vani, consistenza catastale 93 mq, rendita 355,06 Euro; indirizzo catastale: via Gramsci n.104 – Piano 1, in testa a [REDACTED] per la piena proprietà 1/2 e [REDACTED] per la piena proprietà 1/2.
L'attuale subalterno deriva dall'originario subalterno soppresso 10, per "variazione di mappale del 12/01/1991 n.B/91.1/1991.

Coerenze (in senso orario): Via Gramsci, Ara Frentana, via San Rocco, proprietà di terzi e pianerottolo comune del piano sottotetto.

Il fabbricato si compone di due piani seminterrati e due piani fuori terra, serviti da due scale interne ed una esterna; la copertura è a tetto.

B. Piccola unità immobiliare in Larino della superficie catastale lorda di **mq 9**, ubicata al primo piano seminterrato di un fabbricato, con accesso, tramite una scalinata esterna, sia da via Gramsci che da via san Rocco. È un piccolo vano controterra, ad uso cantina, accessibile dalla quarta porta a destra che si apre su un disimpegno comune. Appartiene, in piena proprietà, per la quota di 500/1000 all'esecutato e per 500/1000 alla moglie.

Il fabbricato è lo stesso descritto per il Corpo A. Allo stato attuale, l'unità immobiliare sembra libera e nella disponibilità dei proprietari.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Larino:

➤ **Foglio 78 particella 78 subalterno 15**, categoria C/2, classe 1, 5,5 vani, consistenza 7 mq, superficie catastale lorda mq 9, rendita 12,65 Euro; indirizzo catastale: via Antonio Gramsci – Piano S1, in testa a [REDACTED] per la piena proprietà 1/2 e [REDACTED] per la piena proprietà 1/2.

Coerenze della piccola cantina (in senso orario): stessa ditta, disimpegno di accesso alle cantine, proprietà di terzi, terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale (catastale) complessiva unità principali: **mq 102,00**



- Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (in cifra tonda):	€	30.000,00
- Valore di vendita giudiziaria degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (in cifra tonda):	€	30.000,00
Data della valutazione:		ottobre 2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare utilizzata per abitazione (sub 21) è risultata essere data in locazione, giusta contratto stipulato in data 01/12/2022 reg.to a Larino in data 29/11/2022 al n.188 serie 3T. La durata prevista in contratto è di 4 anni (dal 1°/12/2022 al 1°/12/2026), rinnovabili per altri 4 anni.

L'Agenzia delle Entrate di Termoli mi ha fornito estremi di questo contratto di locazione (**ALLEGATO 4**).

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: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

♦ **Iscrizione contro del 26/08/2022 ai nn.9504/812 di ipoteca giudiziale**, per sentenza di condanna del Tribunale di Larino in data 13/06/2022 rep. 311/2022, in favore di [REDACTED]:
[REDACTED], contro [REDACTED].
Importo ipoteca: € 300.000,00
Importo capitale: € 191.170,39,00
Tasso interesse annuo: 3,942 %
Durata ipoteca: -----

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

♦ **Trascrizione contro del 29/12/2022 ai nn. 14687/11937 di Verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Larino del 27/12/2022 rep.1218/2022 in favore di [REDACTED]:
[REDACTED], contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

➤ AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE:

Il fabbricato non è dotato di amministrazione condominiale.

➤ APE – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'esecutato non mi ha fornito alcun certificato APE o ACE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

♦ **dal 31/12/1992 ad oggi: per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno:** [REDACTED]
[REDACTED], coniugi in regime di comunione dei beni, per atto di compravendita del Notaio Giuseppe Cariello in data 31/12/1992 rep.38401, trascritto a Campobasso il 27/01/1993 ai nn.856/730

6.2. Precedenti proprietari:



♦ dalla iniziale costruzione al 31/12/1992; per la quota di 1/1 di proprietà della società di fatto "████████████████████" con sede in Larino

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla documentazione acquisita risulta:

7.1. Pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia (C.E.) n.26/77 in data 01/04/1977** rilasciata ai ██████████ e ██████████ per "La costruzione di un fabbricato civile" (ALLEGATO 6.1);
- **Concessione Edilizia (C.E.) n.15/79 in data 12/03/1979** rilasciata ai ██████████ per "Variante di un fabbricato per negozi e civile abitazione" (ALLEGATO 6.2);
- **Concessione Edilizia (C.E.) n.12/79 in data 12/03/1982** rilasciata ai ██████████ per "Ampliamento del portico" (ALLEGATO 6.3);
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n.5/S in data 10/04/1990** rilasciata ai ██████████ ex L.47/85 (ALLEGATO 6.4);
- **Concessione Edilizia (C.E.) n.84/99 in data 04/09/1990** rilasciata ai ██████████ per "Realizzazione di copertura a tetto su un fabbricato per civili abitazioni e negozio" (la C.E. non è stata fornita dal Comune di Larino perché non reperita nel fascicolo, è stata però consegnata la "Segnalazione di inizio lavori" che fa riferimento a detta C.E. - ALLEGATO 6.5);
- **Concessione Edilizia (C.E.) n.93/95 in data 04/01/1996** rilasciata ai ██████████ per "Chiusura di scalinate esterne al fabbricato per civile abitazione e negozio sito in via Gramsci" (ALLEGATO 6.6);

Certificato di Agibilità:

Per l'intero primo piano, a seguito di C.E.n. 84/99, l'agibilità non è stata richiesta.

7.2. Situazione urbanistica:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Larino (ALLEGATO 8) la particella 78 del F.78 rientra in zona C1 – Nuovi insediamenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: **ALTA**

L'unità immobiliare al primo piano (sottotetto) non risulta conforme alla Concessione Edilizia n.84/99; il titolo abilitativo, infatti, consentiva l'uso dell'intero piano come "locale di sgombero", così come era stato descritto nella relazione progettuale.

Nello stesso progetto assentito, la piccola cantina controterra era ubicata in uno spazio indicato come intercapedine.

La prima difformità è più grave, ma si potrebbe tentare di sanarle entrambe ex Legge Regionale 18/07/2008 n.25 ("Interventi per il recupero dei sottotetti, dei locali interrati e seminterrati dei porticati"), con una SCIA alternativa al PdC per cambio di destinazione d'uso senza esecuzione di opere. Nell'occasione si dovrà sanare anche la finestra aperta sulla falda laterale del tetto per l'illuminazione e l'aerazione del bagno, non riportata sull'elaborato grafico di progetto.

All'esito della eventuale sanatoria, sarà necessario presentare una SCA a firma di professionista abilitato per la certificazione di agibilità.

Gli oneri economici conseguenti, in questa fase valutabili solo di larga massima e comprensivi di oneri di urbanizzazione, di costo di costruzione e di spese tecniche sia per la sanatoria che per l'agibilità, ammontano presuntivamente a circa 9.000,00.

- Lo stato attuale risulta **non conforme, ma regolarizzabile**
- Costi di regolarizzazione: **€ 9.000,00** circa.
- Tempi necessari: **90 giorni**
- Criticità: **alta**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **BASSA**



luminosità: *buona*
 panoramicità: *buona*
 impianti tecnici: *conformi*
 stato di manutenzione generale: *discreto*
 servizi: *nella media*

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare (sub 29) è ubicata al piano sottotetto, per cui è parzialmente mansardata. Nella C.E. n.84/99 l'intero piano sottotetto è stato assentito come "locale di sgombero"; l'unità immobiliare di interesse, che è parte del piano sottotetto, si presenta invece rifinita e censita in catasto come civile abitazione e come tale viene utilizzata.

Essa ha accesso dall'esterno dalla prima scalinata del fabbricato ubicata nella parte sinistra del porticato al piano terra. La porta di accesso sul pianerottolo di disimpegno è quella di sinistra.

Si compone di ingresso-tinello, due camere, cucina e bagno; per tutta la larghezza dell'appartamento, sul prospetto di via Gramsci vi è un ampio terrazzo della profondità di 3,00 m, mentre sul prospetto di via San Rocco c'è un balcone, con parapetto cieco in muratura, della profondità di 1,00 m.

Le due camere più prossime all'ingresso hanno altezza netta di interpiano di 2,80 m; la restante parte dell'appartamento ha una altezza variabile 1,35÷2,65.

La porta di accesso dal pianerottolo comune è di tipo normale; i pavimenti sono in pietra levigata; gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolore bianco e quelli interni sono in legno del tipo tamburato. Il riscaldamento è a elementi radianti (termosifoni) in ghisa con alimentazione a metano; nel tinello vi è anche un camino a legna. La copertura della falda è in pannelli coibentati in metallo.

La qualità delle finiture è corrente e lo stato di conservazione e manutenzione è discreto.

La piccola cantina al primo piano seminterrato, con altezza netta di 3,40 m e accesso dalla quarta porta a sinistra del disimpegno comune, ha finiture scadenti e lo stato di conservazione e manutenzione è altrettanto scadente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie catastale lorda*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub 29 (A/2)	93 mq	x	100%	=	93 mq
Sub 15 (C/2)	9 mq	x	100%	=	9 mq
Totale:	102 mq				102 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di *stima monoparametrica* in base al prezzo medio di mercato.

RICERCHE DI MERCATO E CONTATTI CON OPERATORI LOCALI DEL SETTORE IMMOBILIARE:

Premesso che il mercato immobiliare di Larino è poco dinamico, le fonti di informazione sono stati operatori locali del settore, annunci immobiliari di vendita sul web, consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare Molise, nonché la mia personale esperienza nel campo maturata nel corso dell'attività professionale svolta da qualche decennio.

Il valore unitario di stima, pur in considerazione della ubicazione dell'unità immobiliare e della qualità delle sue finiture e dello stato di conservazione e manutenzione, non può che risentire negativamente della destinazione d'uso attualmente assentita (locale di sgombero), anche per tutti gli oneri, non solo economici, che comporterà la sua auspicabile regolarizzazione.

Tanto premesso, in questa fase, si ritiene che il valore unitario di mercato non possa essere maggiore di € 400,00 al mq per l'appartamento mansardato e di € 200,00 al mq per la cantina.

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

- superficie catastale lorda del sub 29: mq 93 x 400,00 = € **37.200,00**



- superficie catastale lorda del sub 15: _____ mq 9 x 200,00 = € **1.800,00**
Valore totale del Lotto: € **39.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **39.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **39.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima sintetico-comparativo.

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 (mq)	Valore intero (€)	Valore diritto (€)
Corpo A		93	37.200,00	37.200,00
Corpo B		9	1.800,00	1.800,00
			TOTALE	39.000,00

- Giudizio di comoda divisibilità della quota: **Non è il caso di interesse.**

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi capitolo 8): € **9.000,00**

Valore di mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € **30.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

- Riduzione del valore 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **0,00**

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

- Spese di cancellazione delle trascrizioni e 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: € **30.000,00**

Elenco allegati LOTTO 6:

- 1) Ortofoto della zona di interesse
- 2) Estratto di mappa F.78 part.78
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Nota dell'Agenzia delle Entrate di Termoli in data 23/05/2023



- 5) Documentazione fotografica
- 6) Titoli abilitativi di attività edilizia:
- 6.1) C.E. 26/1977
 - 6.2) C.E. n.15/1979
 - 6.3) C.E. n.12/1982
 - 6.4) C.E. in Sanatoria n.5/S
 - 6.5) C.E. n.84/1990 (Segnalazione di inizio lavori)
 - 6.6) C.E. n.93/1995
 - 6.7) Nota a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica e Ambiente del Comune di Larino
- 7) Certificato di destinazione urbanistica in data 03/08/2023
- 8) Verbale di sopralluogo

Tanto per quanto affidatomi. In fede.
Termoli, ottobre 2023

Il Tecnico Incaricato
Dott. Ing. Teresa Sarno

