



TRIBUNALE DI LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

OMISSIS

GIUDICE:

Dott. Rinaldo D'Alonzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/04/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI DI TELLA

CF:DTLGNN55P01L696K

con studio in TERMOLI (CB) VIA CORSICA 66

telefono: 0875702222

email: archgditella@gmail.com

PEC: giovanni.ditella@archiworldpec.it

tecnico incaricato: GIOVANNI DI TELLA

Pagina 1 di 11



TRIBUNALE DI LARINO EX SD TERMOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTENERO DI BISACCIA Via Tommaso Alessandrini 26, della superficie commerciale di **156,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

Descrizione immobili

- Fabbricato da cielo a terra ubicato in Montenero di Bisaccia alla via Tommaso Alessandrini n° 26 ad uso residenziale, costituito da piano seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto, struttura portante mista in muratura e cemento armato, la copertura è a tetto a due falde in legno con tegole in laterizio, i canali di gronda ed i discendenti sono in lamiera preverniciata, le facciate intonacate e tinteggiate. Le finiture sono buone così come è buono lo stato di conservazione e manutenzione.

Il piano seminterrato comprende il locale adibito a soggiorno, un piccolo w.c. ed un ripostiglio. I pavimenti sono in gres porcellanato delle dimensioni di cm 30x30, gli infissi sono in legno/alluminio muniti di zanzariere. E' presente un piccolo camino. La scala interna di collegamento tra i due piani è parte in c.a. rivestita in gres porcellanato e parte in ferro. Esternamente è presente un'area di pertinenza anch'essa pavimentata in gres porcellanato e con un lavello di servizio.

L'altezza utile interna del piano seminterrato è pari a m 2,34 e la superficie lorda complessiva è pari a mq 61,30.

L'alloggio ai piani terra e primo, costituito da cucina/pranzo, soggiorno, due camere da letto, due bagni (uno per piano) e ripostiglio presenta finiture e stato di conservazione buoni, i pavimenti sono in gres porcellanato delle dimensioni di cm 30x30, gli infissi esterni sono in legno/alluminio e muniti di vetrocamera e zanzariere mentre le tapparelle sono in alluminio coibentato. Il portoncino blindato d'ingresso è rivestito in alluminio. Il rivestimento dei bagni è in ceramica delle dimensioni di cm 20x20 e 20x25 ed altezza pari a m 2.05, le porte interne sono in legno tamburato. Nel locale soggiorno al piano terra è presente un altro piccolo camino.

La scala interna di collegamento tra i vari piani, che arriva sino alla soffitta, è rivestita in gres porcellanato con ringhiera in ferro battuto.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed alimentato da una caldaia a metano con radiatori in alluminio, è presente impianto di condizionamento in tutti i piani, sono presenti l'impianto tv e l'impianto elettrico sottotraccia in buone condizioni e rispettosi delle vigenti normative. L'impianto idrico è sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale. I balconi sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm 15x15 ed hanno ringhiera in ferro battuto con disegno semplice. Le pareti sono tinteggiate in colori vari con buona fattura.

L'altezza utile interna dell'abitazione è pari a m 2,80, la superficie lorda complessiva è pari a mq 184,00, quella utile è pari a mq 150,00 e quella dei balconi è pari a mq 11,00.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1887 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 242,94 Euro, indirizzo catastale: Via Tommaso Alessandrini 26, piano: S1-T-1-2, intestato a OMISSIS

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,88 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:	€. 116.359,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.905,15
Data della valutazione:	27/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal notaio OMISSIS il 09.11.2007, rep. nn° 73021/14833, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Campobasso in data 15.11.2007 ai nn° 14148/2682 per la complessiva somma di € 340.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di € 170.000,00 **a favore** di Banca Delle Marche SpA con sede in OMISSIS) e **contro** OMISSIS (C.Fis.: OMISSIS) titolare della piena proprietà. Nel riquadro relativo ai debitori non datoridi ipoteca risulta indicato in sig. Berardi Vittorio nato a Campobasso il 07.05.1981.

Trascrizioni:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Ufficio del Territorio – servizio pubblicità immobiliare di Campobasso in data 26.11.2021 ai nn° 12388/10176 del Tribunale di Larino notificato in data 21.10.2021, rep. n° 1046, **a favore** di PURPLE SPV srl con sede OMISSIS e **contro** OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS (C. Fis.: OMISSIS) per i diritti pari a 1/1 di proprietà.

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, a favore di Banca delle Marche spa, contro OMISSIS , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 340.000.

Importo capitale: 170.000



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di PURPLE SPV SRL, contro OMISSIS , 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano di piena ed esclusiva proprietà della signora OMISSIS (C. Fis.: OMISSIS) per averli acquistati per atto di compravendita rogato dal notaio OMISSIS del 10.01.2006, rep. nn° 59208/18972, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – servizio pubblicità immobiliare di Campobasso
- in data 18.01.2006 ai nn° 582/453 dai sig.ri OMISSIS e OMISSIS

Precedenti proprietari :

Ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS l'immobile era pervenuto con atto di divisione rogato dal notaio OMISSIS il 07.08.2003, rep n° 25713, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso – servizio di pubblicità immobiliare – il 27.08.2003 ai nn° 8690/6830 di formalità intercorso con il sig. OMISSIS .

Ai condividenti quanto diviso, era pervenuto in virtù dei seguenti titoli :

- Quanto ai diritti pari a 1/4 di proprietà ciascuno di pertinenza dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS , con atto di compravendita rogato dal notaio OMISSIS il 27.12.1972, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso – servizio di pubblicità immobiliare – il 19.01.1973 ai nn° 1470/1426 di formalità dal sig. OMISSIS . Al sig. OMISSIS quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal notaio OMISSIS l'11.01.1962, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso – servizio di pubblicità immobiliare – il 27.01.1962 ai nn° 1190/1130 di formalità dai signori OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS ;

- Quanto ai diritti pari a 1/2 di proprietà di pertinenza del sig. OMISSIS , con atto di compravendita rogato dal notaio OMISSIS l'11.01.1962, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso – servizio di pubblicità immobiliare – il 27.01.1962 ai nn° 1190/1130 di formalità dai signori OMISSIS OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS .

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/01/2006)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



OMISSIS (dal 11/01/1962 fino al 07/08/2003)

OMISSIS , in forza di atto di compravendita (dal 11/01/1962 fino al 07/08/2003)

OMISSIS , in forza di atto di divisione (dal 07/08/2003 fino al 10/01/2006) OMISSIS ,
in forza di atto di divisione (dal 07/08/2003 fino al 10/01/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto della presente procedura è stato edificato antecedentemente il 1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montenero di Bisaccia è stato possibile reperire una D.I.A. – prot. SUE n° 57 e prot. generale n° 1843 del 13.02.2006 - per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

Non risulta essere stato richiesto e/o rilasciato il certificato di agibilità. Non risulta agli atti attestazione di qualificazione e/o certificazione energetica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. 57, intestata a OMISSIS , per lavori di manutenzione straordinaria e ristrutturazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità urbanistico-edilizia

L'immobile oggetto della presente procedura è stato edificato antecedentemente il 1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montenero di Bisaccia è stato possibile reperire una D.I.A. – prot. SUE n° 57 e prot. generale n° 1843 del 13.02.2006 - per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

Difformità riscontrate : realizzazione e/o spostamento di tavolati interni regolarizzabili mediante CILA

Oneri : oneri tecnico € **800,00**

Conformità catastale :

Difformità riscontrate : realizzazione e/o spostamento di alcuni tavolati al piano seminterrato e piano terra regolarizzabile mediante scheda di variazione.

Oneri : oneri tecnico € **500,00**.

Riferito limitatamente a : piano seminterrato e piano terra.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione e/o spostamento di alcuni tavolati i nterni

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per regolarizzazione catastale: €.500,00



Questa situazione è riferita solamente a piano seminterrato e piano terra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione e/o spostamento di tavolati interni

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per regolarizzazione urbanistica: €.800,00

Questa situazione è riferita solamente a piano seminterrato e piano terra

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

BENI IN MONTENERO DI BISACCIA VIA TOMMASO ALESSANDRINI 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTENERO DI BISACCIA Via Tommaso Alessandrini 26, della superficie commerciale di **156,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

Descrizione immobili

- Fabbricato da cielo a terra ubicato in Montenero di Bisaccia alla via Tommaso Alessandrini n° 26 ad uso residenziale, costituito da piano seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto, struttura portante mista in muratura e cemento armato, la copertura è a tetto a due falde in legno con tegole in laterizio, i canali di gronda ed i discendenti sono in lamiera preverniciata, le facciate intonacate e tinteggiate. Le finiture sono buone così come è buono lo stato di conservazione e manutenzione.

Il piano seminterrato comprende il locale adibito a soggiorno, un piccolo w.c. ed un ripostiglio. I pavimenti sono in gres porcellanato delle dimensioni di cm 30x30, gli infissi sono in legno/alluminio muniti di zanzariere. E' presente un piccolo camino. La scala interna di collegamento tra i due piani è parte in c.a. rivestita in gres porcellanato e parte in ferro. Esternamente è presente un'area di pertinenza anch'essa pavimentata in gres porcellanato e con un lavello di servizio.

L'altezza utile interna del piano seminterrato è pari a m 2,34 e la superficie lorda complessiva è pari a mq 61,30.

L'alloggio ai piani terra e primo, costituito da cucina/pranzo, soggiorno, due camere da letto, due bagni (uno per piano) e ripostiglio presenta finiture e stato di conservazione buoni, i pavimenti sono in gres porcellanato delle dimensioni di cm 30x30, gli infissi esterni sono in legno/alluminio e muniti di vetrocamera e zanzariere mentre le tapparelle sono in alluminio coibentato. Il portoncino blindato d'ingresso è rivestito in alluminio. Il rivestimento dei bagni è in ceramica delle dimensioni di cm 20x20 e 20x25 ed altezza pari a m 2.05, le porte interne sono in legno tamburato. Nel locale soggiorno al piano terra è presente un altro piccolo camino.

La scala interna di collegamento tra i vari piani, che arriva sino alla soffitta, è rivestita in gres porcellanato con ringhiera in ferro battuto.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed alimentato da una caldaia a metano con radiatori in alluminio, è presente impianto di condizionamento in tutti i piani, sono presenti l'impianto tv e l'impianto elettrico sottotraccia in buone condizioni e rispettosi delle vigenti normative. L'impianto idrico è sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale. I balconi sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm 15x15 ed hanno ringhiera in ferro battuto con



disegno semplice. Le pareti sono tinteggiate in colori vari con buona fattura.

L'altezza utile interna dell'abitazione è pari a m 2,80, la superficie lorda complessiva è pari a mq 184,00, quella utile è pari a mq 150,00 e quella dei balconi è pari a mq 11,00.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1887 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 242,94 Euro, indirizzo catastale: Via Tommaso Alessandrini 26, piano: S1-T-1-2, intestato a OMISSIS

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

nella media ★★☆☆☆☆

centro commerciale

nella media ★★☆☆☆☆

farmacie

buono ★★☆☆☆☆

municipio

buono ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

ospedale

nella media ★★☆☆☆☆

parco giochi

nella media ★★☆☆☆☆

palazzetto dello sport

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆



scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
COLLEGAMENTI		
autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno e alluminio

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------	---------------------

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------	---------------------

pareti esterne: costruite in costruita in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco fino

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------	---------------------

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------	---------------------

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno e alluminio

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------	---------------------

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in alluminio

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------	---------------------

scale: interna con rivestimento in gres

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------	---------------------

Degli Impianti:

citofonico: audio

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------	---------------------

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------	---------------------

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------	---------------------

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

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------	---------------------

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------	---------------------

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

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------	---------------------

strutture verticali: costruite in muratura

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------	---------------------

travi: costruite in cemento armato

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------	---------------------

CONSISTENZA:

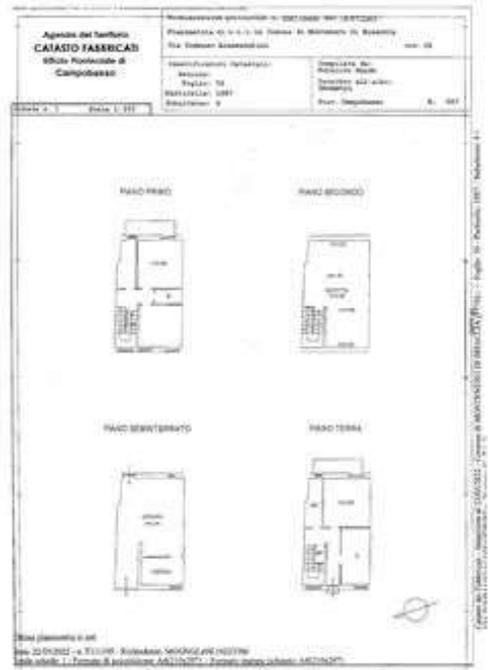
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle*



Valutazioni Immobiliari

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
seminterrato	61,30	x	50 %	=	30,65
abitazione	122,60	x	100 %	=	122,60
balconi	11,00	x	33 %	=	3,63
Totale:	194,90				156,88



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

3 Valutazione delle superfici

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Valore
Seminterrato	61,30	0,50	30,65	€ 22.987,00
Abitazione	122,60	1	122,60	€ 91.950,00
Balconi	11,00	0,33	3,63	€ 2.722,00
Totali				€ 117.659,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

117.659,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 117.659,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 117.659,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Montenero di Bisaccia, agenzie: Montenero di Bisaccia, osservatori del mercato immobiliare Montenero di Bisaccia

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	156,88	0,00	117.659,00	117.659,00
				117.659,00 €	117.659,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.359,00**

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 17.453,85**

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: **€. 98.905,15**

data 27/04/2022

il tecnico incaricato
GIOVANNI DI TELLA



