



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Rinaldo d'Alonzo

CUSTODE:

Avv. Marilena Astolfo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Nestore Norberto Finizio



con studio in CAMPOMARINO (CB) Contrada Marinelle, 5

telefono: 3474502118

email: norberto.finizio@virgilio.it

PEC: nestorenorberto.finizio@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GUGLIONESI via Puglie 3, della superficie commerciale di **81,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente perizia estimativa è una unità immobiliare per civile abitazione con annesso box, facenti parte di un edificio condominiale situato in una zona semicentrale del Comune di Guglionesi (CB). L'edificio, la cui epoca di costruzione risale al 2016/2017, è costituito da tre livelli di piano, compreso il piano terra, destinati alle residenze, da un piano sottotetto abitabile e da un piano seminterrato che ospita i box, a sua volta raggiungibile anche dal vano scale condominiale. La tipologia costruttiva dell'edificio è caratterizzata da intelaiatura portante in conglomerato cementizio armato e tamponature in laterizi con solai interpiano latero cementizi e copertura costituita da tetto a due falde e manto in tegole. La finitura delle pareti esterne alterna una parte costituita da mattoncini in laterizio faccia a vista con una parte caratterizzata da intonaco a base di malta cementizia e strato finale di pittura al quarzo. L'edificio presenta due punti di accesso con relativi corpi scale situati rispettivamente ai civici n.3 e n.5 di via Puglie. L'unità immobiliare in esame ha accesso da atrio condominiale situato al civico n.3. E' posta al primo piano non servito da ascensore, a sinistra del pianerottolo salendo delle scale. Usufruisce di esposizione ed orientamento su due fronti, rispettivamente a est dove è ubicata la zona notte e ad ovest dove si trova la zona giorno, disponendo tra l'altro di un balcone su ognuno dei due fronti. La configurazione degli spazi interni comprende un soggiorno, una zona pranzo e un angolo cottura racchiusi in un unico ambiente posto subito a ridosso della soglia di ingresso dell'appartamento. Da separato disimpegno si accede alla zona notte, la quale comprende due camere da letto e due locali igienici, di cui uno con aeroilluminazione naturale, l'altro dotato di elettro ventilazione meccanica. Lo stato conservativo-manutentivo sia dell'edificio che dell'unità immobiliare è discreto. L'appartamento presenta pavimentazione costituita da listoni rettangolari in gres porcellanato effetto legno rovere; le porte sono in legno tamburato, tinta ciliegio, quella di ingresso è blindata; gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di vetrocamera e avvolgibili in pvc; le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura lavabile ad eccezione dei servizi igienici in cui è presente un rivestimento con piastrelle ceramiche sino all'altezza di m 2,20 da terra. I componenti igienico sanitari sono costituiti da lavabo, wc, bidet e doccia nel bagno dotato di aeroilluminazione naturale, l'altro bagno è dotato di lavabo, wc e bidet. Gli impianti sono tutti sottotraccia e conformi alle vigenti normative. L'impianto termico è autonomo, alimentato da caldaia esterna a gas metano con elementi radianti in alluminio e da solare termico con collettori piani vetrati posti sul piano di copertura dell'edificio. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di 76,00 mq. l'altezza utile interna è di 2,70 metri, la superficie dei balconi è di circa 17,00 mq. L'abitazione è dotata del certificato di agibilità e dell'attestato di prestazione energetica con indice di prestazione energetica classificabile nella "classe E" per un consumo medio annuo di 79 Kwh/mq.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 1312 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Molise snc, piano: 1, intestato a *** DATO



OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/01/2017 Pratica n. CB0002890 in atti dal 18/01/2017 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO CB0002889 DEL 18/01/2017 (n. 2889.1/2017)

Coerenze: Foglio 67 Part. 1312 Sub. 26; Foglio 67 Part. 1312 Sub. 33; Foglio 67 Part. 1312 Sub. 7 (vano scale).

La toponomastica non risulta aggiornata. L'indirizzo attuale è : via Puglie n.3.

B box singolo a GUGLIONESI via Puglie 3, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box è posto al piano seminterrato con accesso da corsia di manovra comune e rampa di ingresso situata sul fronte ovest dell'edificio, raggiungibile, a sua volta, anche dall'interno dell'edificio mediante vano scale condominiale. Il box è preceduto da porta basculante in acciaio zincato ad apertura manuale. Ha una superficie commerciale di 28 mq. altezza utile interna di 2,70 metri con piano di calpestio in pavimentazione ceramica. Il box è dotato di impianto elettrico. Alla data della presente perizia la corsia dei box non risulta dotata del certificato di prevenzione incendi, del quale se ne doterà a far data dal 01.01.2025. Allo stato è già dotata di appositi estintori, di due porte tagliafuoco e di apertura a norma per areazione naturale.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 1312 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 61,77 Euro, indirizzo catastale: via Molise snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/01/2017 Pratica n. CB0002890 in atti dal 18/01/2017 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO CB0002889 DEL 18/01/2017 (n. 2889.1/2017)

Coerenze: Foglio 67 Part. 1312 Sub. 9; Foglio 67 Part. 1312 Sub. 11; Foglio 67 Part. 1312 Sub. 1 (corsia di manovra).

La toponomastica non risulta aggiornata. L'indirizzo attuale è via Puglie snc

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,01 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.559,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.500,00
Data della valutazione:	29/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Al decesso del debitore esecutato, avvenuto il 06/01/2024, gli immobili oggetto di pignoramento sono passati nella disponibilità [REDACTED] per accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario mediante atto sottoscritto presso il Tribunale di Larino in data 11/03/2024.

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 24/05/2017 a firma di Notaio [REDACTED] di Guglionesi (CB) ai nn. 5375 di repertorio, registrata il 29/05/2017 a Termoli (CB) ai nn. 1T, iscritta il 30/05/2017 a Campobasso ai nn. 5055 Reg. gen. 603 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: euro 151.840,00.

Importo capitale: euro 75.920,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/05/2018 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 177/18 di repertorio, iscritta il 28/01/2022 a Campobasso ai nn. 985 Reg. ge. 66 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Larino (CB).

Importo ipoteca: euro 36.000,00.

Importo capitale: euro 18.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/08/2021 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 322/2021 di repertorio, iscritta il 28/01/2022 a Campobasso ai nn. 986 Reg. ge. 67 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Larino (CB).

Importo ipoteca: euro 6.390,00.

Importo capitale: euro 3.195,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 27/12/2023 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 1426 di repertorio, trascritto il 04/01/2024 a Campobasso ai nn. 147 Reg. gen. 135 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Larino (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:	€. 342,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	125,88

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 29/04/2008)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2008 fino al 24/05/2017), con atto stipulato il 29/04/2008 a firma di Nota XXXXXXXXXX di Termoli (CB) ai nn. 42796 di repertorio, registrato il 23/05/2008 a Termoli (CB) ai nn. 834 serie 1T.

Il titolo è riferito solamente a area su cui è stato edificato il fabbricato censita in catasto terreni al Foglio 67 Part. 1312 (ex particella 631)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2017 fino al 06/01/2024), con atto stipulato il 24/05/2017 a firma di Notaio XXXXXXXXXX di Guglionesi (CB) ai nn. 5374 di repertorio, registrato il 29/05/2017 a Termoli (CB) ai nn. 1T, trascritto il 30/05/2017 a Campobasso ai nn. 5053 Reg. gen. 3668 Reg. part..

Al decesso del debitore esecutato, avvenuto il 06/01/2024, gli immobili oggetto di pignoramento sono passati nella disponibilità XXXXXXXXXX per accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario mediante atto sottoscritto presso il Tribunale di Larino in data 11/03/2024.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Verifica dell'applicabilità dell'Art.1 Comma 376 Legge 30/12/2020 n°178

Dall'esame della documentazione urbanistica relativa ai titoli edilizi rilasciati si evince che la costruzione dell'edificio non è avvenuta mediante edilizia convenzionata/agevolata, nè mediante finanziamenti con risorse pubbliche da parte dello Stato e/o di altri Enti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **13/2014**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato urbano, presentato il 15/12/2008 con il n. 12332 di protocollo, rilasciato il 18/06/2014 con il n. 5614 di protocollo, agibilità del 27/02/2017 con il n. 2086 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera del C.C. n°61 del 16/09/1977, l'immobile ricade in zona di Espansione C/4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GUGLIONESI VIA PUGLIE 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GUGLIONESI via Puglie 3, della superficie commerciale di **81,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente perizia estimativa è una unità immobiliare per civile abitazione con annesso box, facenti parte di un edificio condominiale situato in una zona semicentrale del Comune di Guglionesi (CB). L'edificio, la cui epoca di costruzione risale al 2016/2017, è costituito da tre livelli di piano, compreso il piano terra, destinati alle residenze, da un piano sottotetto abitabile e da un piano seminterrato che ospita i box, a sua volta raggiungibile anche dal vano scale condominiale. La tipologia costruttiva dell'edificio è caratterizzata da intelaiatura portante in conglomerato cementizio armato e tamponature in laterizi con solai interpiano latero cementizi e copertura costituita da tetto a due falde e manto in tegole. La finitura delle pareti esterne alterna una parte costituita da mattoncini in laterizio faccia a vista con una parte caratterizzata da intonaco a base di malta cementizia e strato finale di pittura al quarzo. L'edificio presenta due punti di accesso con relativi corpi scale situati rispettivamente ai civici n.3 e n.5 di via Puglie. L'unità immobiliare in esame ha accesso da atrio condominiale situato al civico n.3. E' posta al primo piano non servito da ascensore, a sinistra del pianerottolo salendo delle scale. Usufruisce di esposizione ed orientamento su



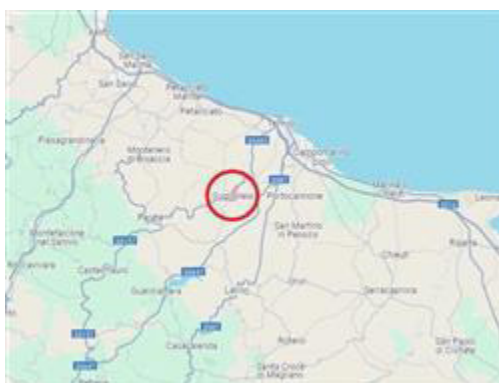
due fronti, rispettivamente a est dove è ubicata la zona notte e ad ovest dove si trova la zona giorno, disponendo tra l'altro di un balcone su ognuno dei due fronti. La configurazione degli spazi interni comprende un soggiorno, una zona pranzo e un angolo cottura racchiusi in un unico ambiente posto subito a ridosso della soglia di ingresso dell'appartamento. Da separato disimpegno si accede alla zona notte, la quale comprende due camere da letto e due locali igienici, di cui uno con aeroilluminazione naturale, l'altro dotato di elettro ventilazione meccanica. Lo stato conservativo-manutentivo sia dell'edificio che dell'unità immobiliare è discreto. L'appartamento presenta pavimentazione costituita da listoni rettangolari in gres porcellanato effetto legno rovere; le porte sono in legno tamburato, tinta ciliegio, quella di ingresso è blindata; gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di vetrocamera e avvolgibili in pvc; le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura lavabile ad eccezione dei servizi igienici in cui è presente un rivestimento con piastrelle ceramiche sino all'altezza di m 2,20 da terra. I componenti igienico sanitari sono costituiti da lavabo, wc, bidet e doccia nel bagno dotato di aeroilluminazione naturale, l'altro bagno è dotato di lavabo, wc e bidet. Gli impianti sono tutti sottotraccia e conformi alle vigenti normative. L'impianto termico è autonomo, alimentato da caldaia esterna a gas metano con elementi radianti in alluminio e da solare termico con collettori piani vetrati posti sul piano di copertura dell'edificio. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di 76,00 mq. l'altezza utile interna è di 2,70 metri, la superficie dei balconi è di circa 17,00 mq. L'abitazione è dotata del certificato di agibilità e dell'attestato di prestazione energetica con indice di prestazione energetica classificabile nella "classe E" per un consumo medio annuo di 79 Kwh/mq.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 1312 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Molise snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/01/2017 Pratica n. CB0002890 in atti dal 18/01/2017 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO CB0002889 DEL 18/01/2017 (n. 2889.1/2017)

Coerenze: Foglio 67 Part. 1312 Sub. 26; Foglio 67 Part. 1312 Sub. 33; Foglio 67 Part. 1312 Sub. 7 (vano scale).

La toponomastica non risulta aggiornata. L'indirizzo attuale è : via Puglie n.3.



Inquadramento territoriale



Inquadramento urbano





Vista esterna edificio



Vista esterna edificio



Vista esterna edificio



Ingresso condominiale

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, Larino, Campomarino, Vasto). 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:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

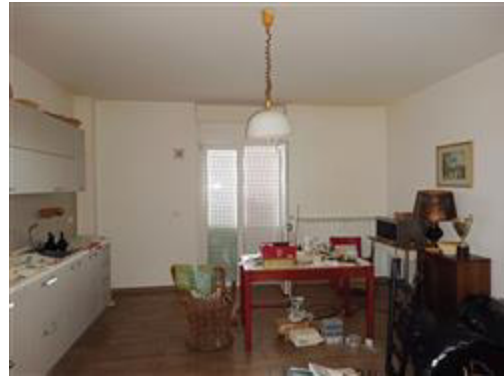


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





Ingresso/soggiorno



Zona cucina/pranzo



Vano letto 1



Vano letto 2



Locale igienico 1



Locale igienico 2

CLASSE ENERGETICA:



[79 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. e259f67p1312s27 registrata in data 20/04/2017

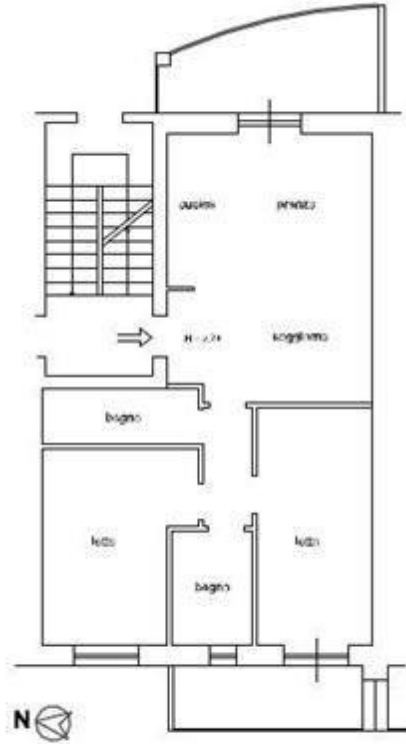
CONSISTENZA:

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
appartamento	76,00	x	100 %	=	76,00
superficie esterna (balconi)	16,70	x	30 %	=	5,01
Totale:	92,70				81,01



PIANO PRIMO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/07/2024

Fonte di informazione: Majellacase Immobiliare

Descrizione: appartamento in vendita + box di 25 mq.

Indirizzo: via Spagna, 1 Guglionesi (CB)

Superfici principali e secondarie: 120



Superfici accessorie: 11

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.030,53 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/07/2024

Fonte di informazione: Di Cesare Immobiliare Guglionesi (CB)

Descrizione: vendita appartamento + box di 21 mq. - codice annuncio 01- V000172

Indirizzo: Guglionesi (CB)

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 11

Prezzo: 128.000,00 pari a 977,10 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/07/2024

Fonte di informazione: Di Cesare Immobiliare Guglionesi (CB) - codice annuncio V000160

Descrizione: Appartamento di recente costruzione + box di 25 mq.

Indirizzo: Guglionesi (CB)

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 120.000,00 pari a 863,31 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	81,01	x	950,00	=	76.959,50
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 76.959,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 76.959,50
---	---------------------

BENI IN GUGLIONESI VIA PUGLIE 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GUGLIONESI via Puglie 3, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box è posto al piano seminterrato con accesso da corsia di manovra comune e rampa di ingresso situata sul fronte ovest dell'edificio, raggiungibile, a sua volta, anche dall'interno dell'edificio mediante vano scale condominiale. Il box è preceduto da porta basculante in acciaio zincato ad apertura manuale. Ha una superficie commerciale di 28 mq. altezza utile interna di 2,70 metri con piano di calpestio in pavimentazione ceramica. Il box è dotato di



impianto elettrico. Alla data della presente perizia la corsia dei box non risulta dotata del certificato di prevenzione incendi, del quale se ne doterà a far data dal 01.01.2025. Allo stato è già dotata di appositi estintori, di due porte tagliafuoco e di apertura a norma per areazione naturale.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 1312 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 61,77 Euro, indirizzo catastale: via Molise snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/01/2017 Pratica n. CB0002890 in atti dal 18/01/2017 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO CB0002889 DEL 18/01/2017 (n. 2889.1/2017)

Coerenze: Foglio 67 Part. 1312 Sub. 9; Foglio 67 Part. 1312 Sub. 11; Foglio 67 Part. 1312 Sub. 1 (corsia di manovra).

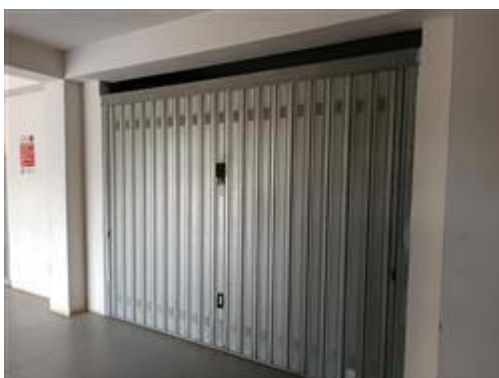
La toponomastica non risulta aggiornata. L'indirizzo attuale è via Puglie snc



Accesso alla corsia dei box



Corsia di manovra dei box



Vista esterna del box



Interno del box

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, Larino, Campomarino, Vasto). 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:

buono 

stato di manutenzione generale:

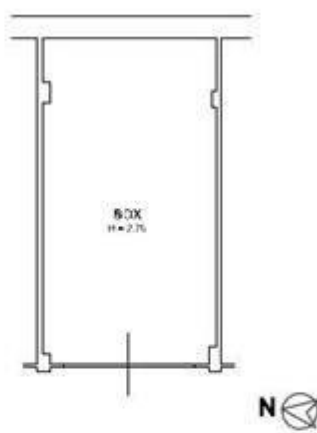
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Superficie box	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00



PIANO SEMINTERRATO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,00 x 450,00 = **12.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.600,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di stima il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, destinazione d'uso, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2 semestre 2023) e Borsino Immobiliare, per la zona di riferimento è emerso un valore di vendita compreso tra 800,00 €/mq. e 1000,00 €/mq. Per il caso in esame, considerata la recente data di costruzione dell'edificio e il buono stato di conservazione riscontrato, si ritiene attendibile attribuire un valore di 950,00 €/mq. per l'appartamento e di 450 €/mq. per il box, valori che moltiplicati per le rispettive superfici commerciali ne determinano il valore finale.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di di Guglionesi (CB), agenzie: di Guglionesi (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 2 semestre 2023, ed inoltre: Annunci di compravendite immobiliari su riviste e siti dedicati on line, tecnici del settore immobiliare e costruttori edili

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	81,01	0,00	76.959,50	76.959,50
B	box singolo	28,00	0,00	12.600,00	12.600,00
				89.559,50 €	89.559,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

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: **€ 89.559,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**

