



# TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 9/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ING BANK N.V.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. RINALDO D'ALONZO

CUSTODE:  
AVV. MICHELE FRANCHELLA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ING: TERESA SARNO**

CF: SRNTRS55L62E456E  
con studio in TERMOLI (CB) PIAZZA DEI GINNASTI 4  
telefono: 087583696  
email: teresa.sarno@virgilio.it  
PEC: teresa.sarno@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2024

# LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** in TERMOLI alla via delle Tamerici 32, della superficie catastale lorda di **100,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato per civili abitazioni sito in Termoli alla via delle Tamerici n.32, comprendente le unità immobiliari pignorate, rientra nel lotto R2 della lottizzazione denominata "Isola 5" in contrada Casa la Croce. Consta di un piano interrato adibito ad autorimesse e di cinque piani fuori terra, con quattro appartamenti per piano. Gli appartamenti del piano terra hanno un'area esterna di esclusiva pertinenza. La costruzione risale agli anni 2004-2005, con costituzione in catasto risalente al dicembre 2004. La struttura portante è in cemento armato, con telai portanti in elevazione e setti al piano interrato; le fondazioni sono a travi rovesce e i solai di interpiano sono in latero-cemento (travetti precompressi in c.a. e pignatte in laterizio); la copertura è a tetto con manto di tegole.

I lavori strutturali sono stati iniziati prima del rilascio del PdC n.68/2004, per cui, su istanza della società costruttrice, il predetto titolo abilitativo è stato rilasciato anche a sanatoria per i lavori abusivamente realizzati. La denuncia delle opere strutturali è stata effettuata in data 30/04/2004 n.36 e il certificato di collaudo strutturale è stato emesso in data 11/04/2005 (**ALLEGATO 11.4**).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, con area esterna di pertinenza esclusiva; è designata come interno 1 e ha un'altezza interna di 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 638 sub. 21-48 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: via delle Tamerici 32 - interno 1, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione in catasto in data 01/12/2004 pratica CB0235554  
Coerenze: rampa di accesso ai garage (sub 44); bcnc - porzione di strada interna di lottizzazione (sub 46); bcnc - ingresso dall'esterno del fabbricato (sub 45); XXXXXXXXXX (sub 23); bcnc - vano motore e locale ascensore (sub 42)

L'intero edificio sviluppa 6 piani e sottotetto; 5 piani e il sottotetto sono fuori terra, 1 piano è interrato. Immobile costruito nel 2005.

**B**

**Box singolo** in TERMOLI alla via delle Tamerici snc, della superficie catastale lorda di **23,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato comprendente l'autorimessa pignorata è quello descritto per il corpo A; l'accesso carrabile dalla strada è possibile con la rampa censita come sub 44 (bcnc). L'accesso interno è dalla

scalinata ubicata nell'androne di ingresso al fabbricato, censita come sub 41 (bcnc).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato ed è individuata come interno 2, ha un'altezza interna di 2,80 m.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 638 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 92,19 Euro, indirizzo catastale: via delle tamerici snc - interno 2, piano: interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione in data 01/12/2004 pratica CB0235554  
Coerenze: [REDACTED] - sub 1; terrapieno; [REDACTED] - sub 3; bcnc - corsia comune dei garages (sub 43)

L'intero edificio sviluppa 6 piani e un sottotetto, 5 piani e il sottotetto sono fuori terra, 1 piano è interrato. Immobile costruito nel 2005.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.795,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.300,00
Data della valutazione:	15/06/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori esegutati (coniugi) e dalla loro famiglia.

Dal certificato contestuale rilasciato dal Comune di Termoli (**ALLEGATO 1**), i debitori esegutati risultano residenti in Termoli alla via delle Tamerici n.32, presso i beni pignorati.

Dalla nota trasmessa dall'Agenzia delle Entrate in data 23/05/2024 (**ALLEGATO 2**), non risultano registrati contratti di locazione avente per oggetto i beni di interesse.

## 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 29/07/2010 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep.59858/20170 di repertorio, iscritta il 17/08/2010 a Campobasso ai nn. 9729/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 90.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita ad entrambi i beni pignorati

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento in data 02/02/2024 a firma di Uff. Giudiziario UNEP c/o Tribunale di Larino nn. 65 di repertorio, trascritto il 16/02/2024 a Campobasso ai nn. 1755/1486, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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:	€ 336,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 282,50
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	<b>appartamento:</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>44,51 Tab.A; 34,98</b>
Come da nota trasmessa dall'amministratore condominiale ( <b>ALLEGATO 8</b> )	<b>Tab.B- garage:</b>
l'importo delle spese straordinarie, pari a € 282,50, è stato già versato dai coniugi	<b>4,92 Tab.A; 3,87</b>
esecutati, mentre risulta a debito la rata condominiale ordinaria di € 168,00	<b>Tab.B; 56,50</b>
relativa al semestre gennaio-giugno 2024.	<b>Tab.C</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 cadauno, in forza di atto di compravendita da [REDACTED] (dal 27/07/2005), con atto stipulato il 27/07/2005 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 8238/3693 di repertorio, registrato il 04/08/2005 a Termoli ai nn. 914/1T, trascritto il 05/08/2005 a Campobasso ai nn. 8339/6035

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita da [REDACTED] (dal 14/05/2003 fino al 27/07/2005), con atto stipulato il 14/05/2003 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 47054 di repertorio, registrato il 29/05/2003 a Termoli ai nn. 684, trascritto il 06/06/2003 a Campobasso ai nn. 5681/4420.

Il titolo è riferito alle particelle 596 e 597 del Foglio 38.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita da [REDACTED] (dal 14/05/2003 fino al 27/07/2005), con atto stipulato il 14/05/2003 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 47054 di repertorio, registrato il 29/05/2003 a Termoli ai nn. 684, trascritto il 06/06/2003 a Campobasso ai nn. 5680/4419.

Il titolo è riferito alle particelle 570 e 572 del Foglio 38.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire (PdC) N. 68, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE IN LOCALITA' "CASA LA CROCE"; istanza presentata il 01/08/2003 con il n. 023608 di protocollo, PdC rilasciato il 28/04/2004 con il n. 023608/03 di protocollo.

Nel PdC n.68 rilasciato, oltre alla iniziale istanza presentata dalla società costruttrice, si cita anche "l'ulteriore richiesta di permesso di costruire a sanatoria avanzata dalla stessa società in data 31/03/2004 prot.08872 riferita alla sola parte di fabbricato già iniziato".

L'ufficio SUE non ha fornito alcun certificato di abitabilità/agibilità.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, adottato dal C.C. con deliberazione n.48 del 28/04/1975 ed approvato dal C.R. del Molise con deliberazione n.284 del 28/07/1977. L'immobile ricade in zona F7 - Zone Direzionali rare per la sub area metropolitana. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi **ALLEGATO 11.1**.

Nell'area è stato approvato dal C.C., con atto n.64 del 24/09/2001 e successiva deliberazione di G.R. n.222 dell'11/02/2002, un Piano di Lottizzazione denominato "Contrada Casa La Croce/Difesa Grande, isola A5 (**ALLEGATO 11.1**).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche nella distribuzione interna dell'appartamento (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna dell'appartamento: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: vigente)  
L'immobile risulta **conforme**.

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

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ufficio comunale SUE non ha fornito copia della abitabilità/agibilità, per cui non è stata reperita copia della certificazione a norma degli impianti (normativa di riferimento: vigente).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica degli impianti da parte di ditta specializzata nel settore, eventuale messa a norma e rilascio della prescritta certificazione di conformità. All'esito si potrà anche certificare l'agibilità delle unità immobiliari avvalendosi di un professionista abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Certificazione a norma degli impianti e Segnalazione Certificata di Agibilità (a firma di professionista abilitato): €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN TERMOLI VIA DELLE TAMERICI 32

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** in TERMOLI alla via delle Tamerici 32, della superficie catastale lorda di **100,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato per civili abitazioni sito in Termoli alla via delle Tamerici n.32, comprendente le unità immobiliari pignorate, rientra nel lotto R2 della lottizzazione denominata "Isola 5" in contrada Casa la Croce. Consta di un piano interrato adibito ad autorimesse e di cinque piani fuori terra, con quattro appartamenti per piano. Gli appartamenti del piano terra hanno un'area esterna di esclusiva pertinenza. La costruzione risale agli anni 2004-2005, con costituzione in catasto risalente al dicembre 2004. La struttura portante è in cemento armato, con telai portanti in elevazione e setti al piano interrato; le fondazioni sono a travi rovesce e i solai di interpiano sono in latero-cemento (travetti precompressi in c.a. e pignatte in laterizio); la copertura è a tetto con manto di tegole.

I lavori strutturali sono stati iniziati prima del rilascio del PdC n.68/2004, per cui, su istanza della società costruttrice, il predetto titolo abilitativo è stato rilasciato anche a sanatoria per i lavori abusivamente realizzati. La denuncia delle opere strutturali è stata effettuata in data 30/04/2004 n.36 e il certificato di collaudo strutturale è stato emesso in data 11/04/2005 (**ALLEGATO 11.4**).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, con area esterna di pertinenza esclusiva; è designata come interno 1 e ha un'altezza interna di 2,80.

Identificazione catastale:



- foglio 38 particella 638 sub. 21-48 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: via delle Tamerici 32 - interno 1, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione in catasto in data 01/12/2004 pratica CB0235554  
Coerenze: rampa di accesso ai garage (sub 44); bcnc - porzione di strada interna di lottizzazione (sub 46); bcnc - ingresso dall'esterno del fabbricato (sub 45); [REDACTED] (sub 23); bcnc - vano motore e locale ascensore (sub 42)

L'intero edificio sviluppa 6 piani e sottotetto; 5 piani e il sottotetto sono fuori terra, 1 piano è interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Foggia - Pescara). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

centro commerciale  
supermercato



#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento pignorato, designato come interno 1, è ubicato al piano terra, con accesso dalla prima porta a sinistra che si apre nell'androne condominiale. Esso è suddiviso in zona giorno (ingresso-soggiorno-cucina), corridoio di disimpegno della zona notte, due camerette, camera padronale con piccolo bagno interno con cabina doccia, bagno con vasca e cabina doccia e piccolo ripostiglio-lavanderia; la cucina è parzialmente schermata da un tramezzo con elementi trasparenti in vetrocemento. I pavimenti sono in ceramica monocottura; le porte, in laminato di colore bianco, sono quasi tutte scorrevoli a scomparsa; gli infissi esterni sono in PVC di colore scuro con avvolgibili in plastica (a comando elettrico) e zanzariere; la porta di accesso è del tipo blindato, in legno naturale all'esterno e in laminato bianco all'interno. L'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifoni, con alimentazione a metano e corpi scaldanti in alluminio; la caldaia di alimentazione è ubicata nell'area esterna, vicino alla porta-finestra che si apre nel soggiorno in prossimità della cucina.

L'appartamento ha una altezza netta di m 2,80 e sviluppa una superficie lorda di mq 92 circa.

Pertinenza esclusiva è una ampia area esterna che ha accesso anche direttamente dalla via delle Tamerici; l'area è in parte pavimentata e in parte sistemata a verde e la recinzione è in parte con muretto in muratura e in parte in alluminio; la superficie complessiva è di mq 80 circa.

La qualità delle finiture è discreta e lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente; si rimanda comunque alla documentazione fotografica (**ALLEGATO 9**).

La superficie complessiva catastale dell'appartamento e dell'area esterna è di mq 100; ad essa si fa riferimento per la stima del bene pignorato.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale lorda	100,00	x	100 %	=	100,00
<b>Totale:</b>	<b>100,00</b>				<b>100,00</b>



Appartamento piano terra int. 1 Hnk +2.02m



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari e dal Borsino Immobiliare Molise si ha un valore medio unitario di 1.155 €/mq; dagli annunci di vendita sul web in via delle Tamerici (n.3) si ha un valore medio unitario di 1.900 €/mq circa; in considerazione della ubicazione, della qualità delle finiture e dello stato di conservazione e manutenzione e dell'ampia area esterna si ritiene congruo un valore di 1.500 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 1.500,00 = **150.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 150.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 150.000,00**



BENI IN TERMOLI VIA DELLE TAMERICI 32

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**Box singolo** in TERMOLI alla via delle Tamerici snc, della superficie catastale lorda di **23,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato comprendente l'autorimessa pignorata è quello descritto per il corpo A; l'accesso carrabile dalla strada è possibile con la rampa censita come sub 44 (bcnc). L'accesso interno è dalla scalinata ubicata nell'androne di ingresso al fabbricato, censita come sub 41 (bcnc).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato ed è individuata come interno 2, ha un'altezza interna di 2,80 m.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 638 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 92,19 Euro, indirizzo catastale: via delle tamerici snc - interno 2, piano: interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione in data 01/12/2004 pratica CB0235554  
Coerenze: [REDACTED] - sub 1; terrapieno; [REDACTED] - sub 3; bcnc - corsia comune dei garages (sub 43)

L'intero edificio sviluppa 6 piani e un sottotetto, 5 piani e il sottotetto sono fuori terra, 1 piano è interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Foggia - Pescara). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale  
supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale garage, contraddistinto come interno 2, è il secondo a destra per chi scende lungo la rampa carrabile condominiale e imbecca la corsia di manovra. Il pavimento è in ceramica monocottura e la porta di accesso, del tipo basculante, è in alluminio; all'interno vi è un punto idrico e di scarico. L'altezza netta è di m 2,80 e la superficie lorda catastale è di mq 23; ad essa si fa riferimento per la stima del bene.

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

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo al piano interrato (superficie catastale)	23,00	x	100 %	=	23,00
<b>Totale:</b>	<b>23,00</b>				<b>23,00</b>



Garage piano interrato int.2 Hint.=2.80m.

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari e dal Borsino Immobiliare Molise si ha un valore medio unitario di 700 €/mq; tale valore lo si ritiene congruo in considerazione della ubicazione, della qualità delle finiture e dello stato di conservazione e manutenzione del bene.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,00 x 700,00 = **16.100,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.100,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.100,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima sintetico-comparativo.

Sono stati consultati operatori locali del settore, agenzie immobiliari, annunci sul web, la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare Molise.

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	100,00	0,00	150.000,00	150.000,00
B	box singolo	23,00	0,00	16.100,00	16.100,00
				<b>166.100,00 €</b>	<b>166.100,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non è il caso di interesse.

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 8.305,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 7.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 150.795,00</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	<b>€. 7.539,75</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 143.300,00</b>

data 15/06/2024

il tecnico incaricato  
ING: TERESA SARNO