



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Rinaldo D'Alonzo

CUSTODE:

avv. Valentina Flocco

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2023

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

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a SANTA CROCE DI MAGLIANO Via delle Croci 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

- Le unità immobiliari sono parte di fabbricati in linea, costituiti da due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

L'abitazione è al piano primo con ingresso indipendente e diretto da via delle Croci e costituito da locale soggiorno, cucina/pranzo, tre camere da letto e un solo bagno con balconi su entrambi i prospetti mentre il garage è al piano terra, adiacente all'ingresso dell'abitazione ma facente parte di un altro corpo di fabbrica, con ingresso diretto da via delle Croci.

- Struttura portante in cemento armato. I pavimenti sono parte in granito nella zona cucina/pranzo e in una camera da letto e parte in marmittoni delle dimensioni di cm 40x40 tipici del periodo di costruzione dell'immobile. I rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi interni sono in legno con vetro singolo mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato anch'essi con vetro singolo. I balconi sono di dimensioni minime con parapetti in metallo a disegno semplice nella parte posteriore e parapetti misti in muratura e ringhiera metallica nel prospetto principale.

- L'impianto di riscaldamento/condizionamento è autonomo con caldaia a gas posta nella cantina e con split solo nella zona pranzo e nella camera da letto matrimoniale. Nel bagno è presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda. L'impianto elettrico è sottotraccia. Non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti.

- Le facciate esterne del fabbricato sono parte in mattoncino a f. v. e parte intonacate e tinteggiate. Il portone d'ingresso a due ante è in legno. L'androne è pavimentato in marmittoni delle dimensioni di cm 40x40 mentre la scala è rivestita in pietra di Trani. Il tetto è a due falde, le gronde ed i pluviali sono in lamiera preverniciata.

-Il garage è pavimentato con marmette delle dimensioni di cm 25x25, intonacato al grezzo e tinteggiato e presenta una porta basculante di accesso in lamiera zincata.

- L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa mq 135,00, una superficie utile calpestabile di circa mq 107,00 con altezza utile interna pari a m 2,95, una superficie dei balconi pari a circa mq 20,00; la cantina al piano seminterrato ha una superficie lorda di circa mq 32,00, una superficie netta di circa mq 26,00 ed altezza interna di m 2,00; il garage ha una superficie lorda di circa mq 36,00 ed una superficie utile calpestabile di circa mq 32,00. Lo stato di manutenzione degli immobili è nel complesso discreto così come le finiture interne.

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. comm.</u>	<u>Condizioni</u>
<u>Abitazione</u>	135,00	1	135,00	<u>buone</u>
<u>Balconi</u>	20,00	0,33	6,60	<u>discrete</u>
<u>Cantina</u>	32,00	0,33	10,56	<u>discrete</u>
<u>Garage</u>	36,00	0,50	18,00	<u>buone</u>

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 285 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: Via delle Croci, piano: 1
Coerenze: da ovest in senso orario, proprietà [REDACTED] via Delle Croci, proprietà [REDACTED]

- foglio 22 particella 304 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 61,46 Euro
Coerenze: via Delle Croci, stessa proprietà, proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 134.370,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.214,50
Data della valutazione:	20/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni : **Nessuna**

Trascrizioni :- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto c/o l'Ufficio del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Campobasso, in data 15.01.2023, ai nn° 155/30, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Larino del 30.12.2022, rep. 1364, **a favore di** [REDACTED] nato il [REDACTED] (C. Fis.: [REDACTED]) e contro [REDACTED]

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*: **Nessuna.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento*:

pignoramento, a favore di [REDACTED]

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:

Non risulta che vi sia una gestione condominiale, nè lavori di manutenzione in corso

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano di proprietà di

[REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato relativo all'abitazione, **individuata al Foglio 22, p.lla 285, sub 4, cat. A/3**, è stato costruito con C. E. n° 61 del 14.12.1967 intestata al sig. [REDACTED]

Il fabbricato relativo al garage, **individuato al Foglio 22, p.lla 304, categoria C/6**, è stato costruito con C. E. n° 69/80 del 21.07.1980 intestata al sig. M. [REDACTED]

[REDACTED]

Non risulta agli atti del Comune di S. Croce di Magliano né il certificato di agibilità né l'attestazione di qualificazione e/o certificazione energetica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **61**, intestata a [REDACTED]

Concessione edilizia N. **69/80**, intestata a [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rotello sono state reperite :

- la Concessione Edilizia n° 61 del 14.12.1967 intestata al sig. [REDACTED]
[REDACTED] relativa alla costruzione di un piano programmato di fabbricati ad uso residenziale in via delle Croci

(l'attuale abitazione individuata al Foglio 22, p.lla 285, sub 4, cat. A/3);

- la Concessione Edilizia n° 69/80 del 21.07.1980 intestata al sig. [REDACTED]
[REDACTED] relativa ai lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione in via delle Croci

(l'attuale garage individuato al Foglio 22, p.lla 304, categoria C/6).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità riscontrate : dalla scarna documentazione presente e reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Croce di Magliano l'immobile risulterebbe difforme dal progetto approvato con C. E. n° 61 del 14. 12.1967. Tali difformità al momento non sarebbero sanabili e non risultano presentate istanze di condono. Difformità relativa alla sola abitazione.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a abitazione

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

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO VIA DELLE CROCI 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTA CROCE DI MAGLIANO Via delle Croci 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

- Le unità immobiliari sono parte di fabbricati in linea, costituiti da due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

L'abitazione è al piano primo con ingresso indipendente e diretto da via delle Croci e costituito da locale soggiorno, cucina/pranzo, tre camere da letto e un solo bagno con balconi su entrambi i prospetti mentre il garage è al piano terra, adiacente all'ingresso dell'abitazione ma facente parte di un altro corpo di fabbrica, con ingresso diretto da via delle Croci.

- Struttura portante in cemento armato. I pavimenti sono parte in granito nella zona cucina/pranzo e in una camera da letto e parte in marmittoni delle dimensioni di cm 40x40 tipici del periodo di costruzione dell'immobile. I rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi interni sono in legno con vetro singolo mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato anch'essi con vetro singolo. I balconi sono di dimensioni minime

con parapetti in metallo a disegno semplice nella parte posteriore e parapetti misti in muratura e ringhiera metallica nel prospetto principale.

- L'impianto di riscaldamento/condizionamento è autonomo con caldaia a gas posta nella cantina e con split solo nella zona pranzo e nella camera da letto matrimoniale. Nel bagno è presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda. L'impianto elettrico è sottotraccia. Non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti.

- Le facciate esterne del fabbricato sono parte in mattoncino a f. v. e parte intonacate e tinteggiate. Il portone d'ingresso a due ante è in legno. L'androne è pavimentato in marmittoni delle dimensioni di cm 40x40 mentre la scala è rivestita in pietra di Trani. Il tetto è a due falde, le gronde ed i pluviali sono in lamiera preverniciata.

-Il garage è pavimentato con marmette delle dimensioni di cm 25x25, intonacato al grezzo e tinteggiato e presenta una porta basculante di accesso in lamiera zincata.

- L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa mq 135,00, una superficie utile calpestabile di circa mq 107,00 con altezza utile interna pari a m 2,95, una superficie dei balconi pari a circa mq 20,00; la cantina al piano seminterrato ha una superficie lorda di circa mq 32,00, una superficie netta di circa mq 26,00 ed altezza interna di m 2,00; il garage ha una superficie lorda di circa mq 36,00 ed una superficie utile calpestabile di circa mq 32,00. Lo stato di manutenzione degli immobili è nel complesso discreto così come le finiture interne.

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.	Condizioni
<u>Abitazione</u>	135,00	1	135,00	buone
<u>Balconi</u>	20,00	0,33	6,60	discrete
<u>Cantina</u>	32,00	0,33	10,56	discrete
<u>Garage</u>	36,00	0,50	18,00	buone

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 285 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: Via delle Croci, piano: 1
Coerenze: da ovest in senso orario, proprietà [REDACTED] Delle Croci, proprietà [REDACTED];
- foglio 22 particella 304 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 61,46 Euro
Coerenze: via Delle Croci, stessa proprietà, proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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.



SERVIZI
farmacie
municipio

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in mattoncini f.v. e intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in granito e marmettoni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : battente doppia anta realizzate in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>condizionamento</i> : autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

- balconi*: costruiti in cemento armato
- copertura*: doppia falda costruita in latero-cemento
- scale interne*: a rampe parallele realizzate in cemento armato
- solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele
- strutture verticali*: costruite in cemento armato
- travi*: costruite in cemento armato

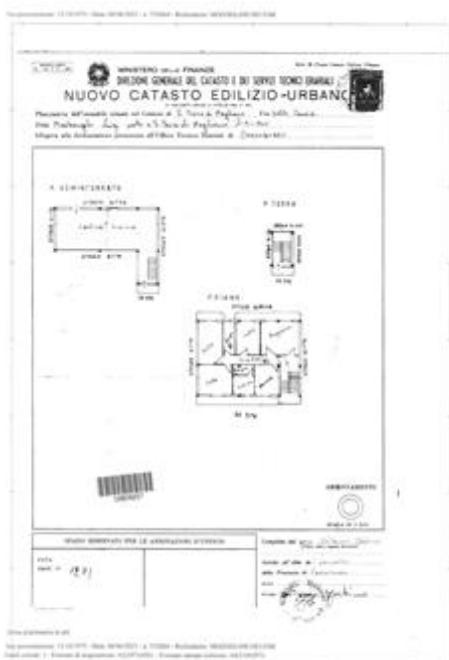


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. comm.</u>	<u>€/mq</u>	<u>Valore</u>
<u>Abitazione</u>	135,00	1	135,00	750,00	€ 101.250,00
<u>Balconi</u>	20,00	0,33	6,60	750,00	€ 4.950,00
<u>Cantina</u>	32,00	0,33	10,56	750,00	€ 7.920,00
<u>Garage</u>	36,00	0,75	27,00	750,00	€ 20.250,00

Totale € 134.370,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **134.370,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 134.370,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 134.370,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene 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, 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'attuale andamento del mercato e, soprattutto, la regolarità urbanistica e catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Santa Croce di Magliano, agenzie: Santa Croce di Magliano, ed inoltre: Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	134.370,00	134.370,00
				134.370,00 €	134.370,00 €

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: **€. 134.370,00**

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: **€. 20.155,50**

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: **€. 114.214,50**

data 20/09/2023

il tecnico incaricato
Giovanni Di Tella