



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/1987

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott. Rinaldo d'Aonzo


CUSTODE:

avv. Francesco Mancini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2017

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

MICHELE LAVIANO

CF:LVNMHL50H06B550U

con studio in CAMPOMARINO (CB) LARGO DEL COLLE 6

telefono: 0875538970

fax: 0875538970

email: michelelaviano@virgilio.it

PEC: michele.laviano@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/1987

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTENERO DI BISACCIA via Don Luigi Sturzo 4, della superficie commerciale di **43,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Mini appartamento al primo piano di un palazzina di sei piani fuori terra ed uno interrato. Si accede da via Don Luigi Sturzo 4 attraverso scala comune o ascensore. L'immobile attualmente è adibito a laboratorio di estetica e sono state realizzate diverse pareti di separazione. Originariamente è composto da Ingresso/cucina, bagno e camera. Il pavimento è stato realizzato con piastrelle in ceramica cm. 30x30, le porte interne sono in legno tamburate tipo noce chiaro, gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice con presenza di doppio infisso in alluminio in camera e tapparelle in PVC. L'impianto elettrico risulta a norma, il riscaldamento è ottenuto mediante tre pompe di calore. Nel complesso l'immobile risulta in buono stato di conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 212 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 187,22 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo 4, piano: 1, intestato a derivante da Tabella di variazione del 02.02.1982 in atti dal 30.10.1982, n. 5282
Coerenze: Proprietà proprietà vano scala condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43,66 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.111,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.000,00
Data della valutazione:	09/06/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da senza alcun titolo. L'immobile è concesso alla sig.ra figlia di in comodato d'uso.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/08/1981 a firma di notaio [redacted] ai nn. 772 di repertorio, registrata il 11/08/1981 a Campobasso ai nn. 656, iscritta il 13/08/1981 a Campobasso ai nn. rg 7263, rp 440, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: £ 500.000.000.

Importo capitale: £ 200.000.000.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato in corso di costruzione su foglio n 41 particella 112

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/12/1987 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 4135 di repertorio, trascritta il 02/05/1988 a Campobasso ai nn. rg 4916, rp 4086, a favore di Massa dei creditori di [redacted]

La formalità è riferita solamente a N.C.T. foglio n. 41 partt. 90 e 112 Comune di Montenero di Bisaccia

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 18/09/1979), con atto stipulato il 18/09/1979 a firma di notaio [redacted] registrato il 08/10/1979 a Termoli ai nn. 1927, trascritto il 13/10/1979 a Campobasso ai nn. rg 8906, rp 7606.

Il titolo è riferito solamente al Terreno edificabile nel comune di Montenero di Bisaccia di cui al foglio 41 part. 112

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] ciascuno per i propri diritti per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (fino al 18/09/1979). con atto stipulato il 18/09/1979 a

firma di notaio [REDACTED] registrato il 08/10/1979 a Termoli ai nn. 1927, trascritto il 13/10/1979 a Campobasso ai nn. rg 8906, rp 7606.

Il titolo è riferito solamente al Terreno edificabile nel comune di Montenero di Bisaccia di cui al foglio 41 part. 112

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Negli archivi comunali non sono state rinvenute altre pratiche edilizie; manca il progetto originale e la relativa concessione edilizia. E' stato rilasciato dal responsabile del settore il relativo attestato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **68/11** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante al progetto originale, presentata il 06/03/1979 con il n. prot. 1226 di protocollo, rilasciata il 19/11/1980, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. **102/11** intestata a [REDACTED] per lavori di Variante in corso d'opera e locale accessorio, presentata il 18/06/1982 con il n. prot. 5743 di protocollo, rilasciata il 19/10/1982, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C. R. n. 181 del 30/04/2002, l'immobile ricade in zona B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile accatastato e oggetto di perizia è parte di un appartamento più grande di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: scia

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di scia: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli ambienti interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova Denuncia al NCEU

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova denuncia al NCEU: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTENERO DI BISACCIA VIA DON LUIGI STURZO 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTENERO DI BISACCIA via Don Luigi Sturzo 4, della superficie commerciale di **43,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Mini appartamento al primo piano di un palazzina di sei piani fuori terra ed uno interrato. Si accede da via Don Luigi Sturzo 4 attraverso scala comune o ascensore. L'immobile attualmente è adibito a laboratorio di estetica e sono state realizzate diverse pareti di separazione. Originariamente è composto da Ingresso/cucina, bagno e camera. Il pavimento è stato realizzato con piastrelle in ceramica cm. 30x30, le porte interne sono in legno tamburrate tipo noce chiaro, gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice con presenza di doppio infisso in alluminio in camera e tapparelle in PVC. L'impianto elettrico risulta a norma, il riscaldamento è ottenuto mediante tre pompe di calore. Nel complesso l'immobile risulta in buono stato di conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 212 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 187,22 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo 4 , piano: 1, intestato a [REDACTED] derivante da Tabella di variazione del 02.02.1982 in atti dal 30.10.1982, n. 5282
Coerenze: Proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] vano scala condominiale.



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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso/cucina	19,40	x	100 %	=	19,40
bagno	5,40	x	100 %	=	5,40
camera	14,00	x	100 %	=	14,00
disimpegno	2,70	x	100 %	=	2,70
balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
balcone	4,20	x	30 %	=	1,26
Totale:	48,70				43,66

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: web

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via argentieri

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 810,81 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Montenero di Bisaccia e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per appartamenti in zona centrale, una richiesta media di €/mq 770,00 riferita alla superficie lorda. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 20%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato di conservazione, la superficie netta e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 850,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,66 x 850,00 = 37.111,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 37.111,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 37.111,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	43,66	0,00	37.111,00	37.111,00
				37.111,00 €	37.111,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 34.111,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 3.411,10**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 699,90**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/1987

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a MONTENERO DI BISACCIA Via Don Luigi sturzo, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Box al piano interrato a cui si accede attraverso una rampa da via Don Luigi Sturzo. All'interno è stata realizzata una vasca di dimensioni pari a cm. 250 x cm. 250 x cm. 200 di altezza ed installato un autoclave per la riserva idrica a servizio dell'intero condominio. Il pavimento è in ceramica, le pareti risultano intonacate. Il locale è protetto da una porta in lamiera.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 212 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 23,76 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, piano: S1, intestato a
derivante da Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Corsia di manovra, proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22,00 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:	€. 7.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.000,00
Data della valutazione:	09/06/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Condominio senza alcun titolo.
L'immobile è sempre stato utilizzato quale sede della riserva idrica condominiale.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/08/1981 a firma di notaio [redacted] ai nn. 772 di repertorio, registrata il 11/08/1981 a Campobasso ai nn. 656, iscritta il 13/08/1981 a Campobasso ai nn. rg 7263, rp 440, a favore di [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] derivante da Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: £ 500.000.000.

Importo capitale: £ 200.000.000.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato in corso di costruzione su foglio n 41 particella 112

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 23/12/1987 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 4135 di repertorio, trascritta il 02/05/1988 a Campobasso ai nn. rg 4916, rp 4086, a favore di Massa dei creditori di [redacted]

La formalità è riferita solamente a N.C.T. foglio n. 41 partt. 90 e 112 Comune di Montenero di Bisaccia

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 18/09/1979), con atto stipulato il 18/09/1979 a firma di notaio [redacted] registrato il 08/10/1979 a Termoli ai nn. 1927, trascritto il 13/10/1979 a Campobasso ai nn. rg 8906, rp 7606, in forza di Compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Terreno edificabile comune di Montenero di Bisaccia foglio 41 part. 112

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] ciascuno per i propri diritti per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (fino al 18/09/1979), con atto stipulato il 18/09/1979 a firma di notaio [redacted] registrato il 08/10/1979 a Termoli ai nn. 1927, trascritto il 13/10/1979 a Campobasso ai nn. rg 8906, rp 7606, in forza di Compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Terreno edificabile comune di Montenero di Bisaccia foglio 41 part. 112

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Negli archivi comunali non sono state rinvenute altre pratiche edilizie; manca il progetto originale e la relativa concessione edilizia. E' stato rilasciato dal responsabile del settore il relativo attestato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **68/11** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante al progetto originale, presentata il 06/03/1979 con il n. prot. 1226 di protocollo, rilasciata il 19/11/1980, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. **102/11** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante in corso d'opera e locale accessorio, presentata il 18/06/1982 con il n. prot. 5743 di protocollo, rilasciata il 19/10/1982, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C. R. n. 181 del 30/04/2002, l'immobile ricade in zona B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTENERO DI BISACCIA VIA DON LUIGI STURZO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MONTENERO DI BISACCIA Via Don Luigi sturzo, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Box al piano interrato a cui si accede attraverso una rampa da via Don Luigi Sturzo. All'interno è stata realizzata una vasca di dimensioni pari a cm. 250 x cm. 250 x cm. 200 di altezza ed installato un autoclave per la riserva idrica a servizio dell'intero condominio. Il pavimento è in ceramica, le pareti risultano intonacate. Il locale è protetto da una porta in lamiera.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 212 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 23,76 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Corsia di manovra, proprietà [REDACTED]

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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Descrizione: Box

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 26.000,00 pari a 260,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 39.000,00 pari a 390,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Montenero di Bisaccia e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per garage in zona semi centrale, una richiesta media di €/mq 320,00 riferita alla superficie lorda. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 20%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato di conservazione, la superficie netta e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 350,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,00 x 350,00 = 7.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	box singolo	22,00	0,00	7.700,00	7.700,00
				7.700,00 €	7.700,00 €

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: € 7.700,00

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: € 1.155,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 545,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 6.000,00

data 09/06/2017

il tecnico incaricato
MICHELE LAVIANO

- Volume mc.
- Arretramento dal ciglio stradale ml.
- Arretramento dai confini interni di proprietà ml.

VISTO il parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data 8/3/1979

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'articolo 220 del T. U. delle Leggi Sanitarie 27-7-1934, n. 1265;

VEDUTO il benessere in data n. della Soprintendenza ai monumenti;

VEDUTO il Regolamento Edilizio comunale vigente;

VISTO il P.R.

VISTA la legge Urbanistica 17-8-1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la legge 29-1-1977, n. 10;

VISTA la Convenzione l'atto unilaterale d'obbligo registrata a il n. Vol. trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il n. art. ;

VISTO che l'opera di cui alla presente concessione ~~XXXXXX~~ non ricade nel caso di concessione gratuita;

Ai sensi dell'art.9 comma "A" e seguenti della legge n°10 del 28/1/1977;

VISTO l'art.47 della legge 457 del 5/8/1978.

VISTO che il richiedente ha versato ~~la prima rata~~ ~~XXXXXXXXXX~~ di cui all'art. 5 della legge 29-1-1977, n. 10, corrispondente all'incidenza degli oneri di urbanizzazione avente l'importo di Lire 8.926.863==== PARI AL 35%====
~~XXX~~ La restante somma di £. 16.578.461 garantita con polizza Fidejussoria n°8.052.827 del 17/11/1980 stipulata con la sarà versata in tre rate semestrali per gli importi pari rispettivamente del 20% - 20% - 25% =====.

STABILITO che il contributo di cui all'art. 6 della Legge 29-1-1977, n. 10, è determinato nella misura di 9.028.130 Lire ~~XXXXXXXXXX~~ corrispondente al 5 % del costo di costruzione ai sensi dell'art.3 e 6 che in conformità della deliberazione n°516 del 7/12/1979 ha pagato per lire 2.979.282 con bolletta n°560 del 28/10/80 alla Tesoreria Comunale di Montenero di Bisceglie pari al 33% e per la differenza per £.2.979.282 pari al 33% si provvederà entro mesi ~~XXXXXXXXXX~~ sei dalla data del rilascio e per la restante somma alla ultimazione delle rifiniture essenziali.==

1 - La concessione, salvo diritti verso terzi, ad eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa, alle seguenti condizioni:

- a) inizio lavori entro il 1° anno dal rilascio;
- b) ultimazione lavori entro il 3° anno dall'inizio dei lavori;
- (*) c) versamento al Comune del Contributo di L. nel seguente modo:
 - quanto a L. entro il
 - quanto a L. entro il
 - quanto a L. entro il

e comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere;

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2 - Non potranno all'atto esecutivo apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3 - Ai sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo:

- a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C. A.;
- b) al committente di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere stato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità;

4 - La Ditta intestataria della presente Concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio alle opere, dovrà darne comunicazione per iscritto, ed ottenere il prescritto nulla-osta, sull'apposito dolo del tecnico di zona.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di Concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa esecutrice e quelli del direttore delle opere, come di regola ~~.....~~ almente a segnare per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della Concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

~~.....~~ per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità di direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3, non potrà avere luogo se prima il costruttore avrà effettuato la denuncia delle opere in C. A. conformemente alla clausola 3ª della presente Concessione.

(*) Da annullarsi in caso concessione gratuita o di Edilizia Convenzionata ai sensi della legge n. 10 del 29-1-1977.

COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA

Provincia di Campobasso

Prot. N.

li

CONCESSIONE EDILIZIA

L'ASSESSORE all'URBANISTICA

VISTA la domanda di concessione edilizia presentata in data 18/06/1982 prot. n. 5743

da [redacted] [redacted]

residente in Montenero di Bisaccia Via Don Sturzo n.

e gli elaborati di progetto allegati per la esecuzione di VARIANTE IN CORSO D'OPERA E LOCALE ACCES-
SORIO, COME DA PROGETTO.

piani vani utili accessori

destinazione ubicato in Montenero di Bisaccia

Via Don Sturzo n°4 sull'area identificata nel catasto URBANO

..... al fog. 41. col n. 112 della superficie di mq.

della quale dimostra di essere proprietario come risulta da (*)
avente titolo

VISTA la dichiarazione personale del con la quale il richiede
conferma che il titolo di cui sopra è tuttora valido;

VISTE le previsioni urbanistiche DELLA ZONA;

VISTE le altre caratteristiche del progetto:

— Superficie utile mq.

— Altezza massima ml.

(*) La dimostrazione del titolo si effettua presentando il Certificato della Conservatoria Registri Immobiliari di Campobasso attestante le trascrizioni a favore e contro del Richiedente, limitatamente al bene oggetto di Concessione.
Per gli atti antecedenti la data dell'1-1-1974 va presentato anche l'analogo Certificato rilasciato dalla Conservatoria Registri Immobiliari di Campobasso.

D I S P O N E

1 - La concessione, salvo diritti verso terzi, ad eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa, all
seguenti condizioni:

a) inizio lavori entro il 1° anno dal rilascio;

b) ultimazione lavori entro il 3° anno dall'inizio dei lavori;

(*) c) versamento al Comune del Contributo di L. nel seguente modo:

— quanto a L. entro il ;

— quanto a L. entro il ;

— quanto a L. entro il ;

e comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere;

-VISTA la nota n°7696 dell'8/9/1982 da parte del richiedente [redacted] in merito
al cambiamento di destinazione da garage a magazzino con LA PRESENTE non si autorizz
il cambiamento di destinazione, pertanto il locale rimarrà con la destinazione origin
(garage).---

2 - Non potranno all'atto esecutivo apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3 - Ai sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere
conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo:

a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C.A.;

b) al committente di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere
stato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità;

4 - La Ditta intestataria della presente Concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo sca
delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto, ed ottenere il prescritto nulla-osta, sull'apposito m
dulo del tecnico di zona.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di Concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa eser
trice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnala
per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della Concessione dov
darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità de
direzioni lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3, non potrà avere luogo se prima il costruttore n
avrà effettuato la denuncia delle opere in C.A. conformemente alla clausola 3ª della presente Concessione;

(*) Da annullarsi in caso concessione gratuita o di Edilizia Convenzionata ai sensi della legge n. 10 del 29-1-1977.

- 5 - Nei cantieri dove si eseguono le opere dev'essere apposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la Concessione edilizia;
- 6 - La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere preposta alla Divisione Servizi Urbanistici del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori;
- 7 - Il titolare della Concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti Comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente Concessione.
L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica;
- 8 - Si dà atto che, per tutti gli effetti della presente Concessione, il titolare ha eletto domicilio in.....

..... presso

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

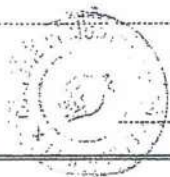


L'ASSESSORE all'URBANISTICA

[Redacted signature]

RELAZIONE DI NOTIFICA

Dichiaro io sottoscritto messo comunale di avere oggi 19-10-87 del mese di.....
 dell'anno millenovecento..... notificato la presente Concessione edilizia al
 Signor [Redacted]
 consegnandone l'originale a mani di proprietà



IL MESSO COMUNALE

[Redacted signature]

Publicata all'Albo comunale il 19-X-87 e per 15 gg. consecutivi

Addi 19-X-87



IL S... UNALE

[Redacted signature]



AVVERTENZA - I pagamenti previsti dalla presente Concessione dovranno essere effettuati sul C.C.P. n.
 intestato a:



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

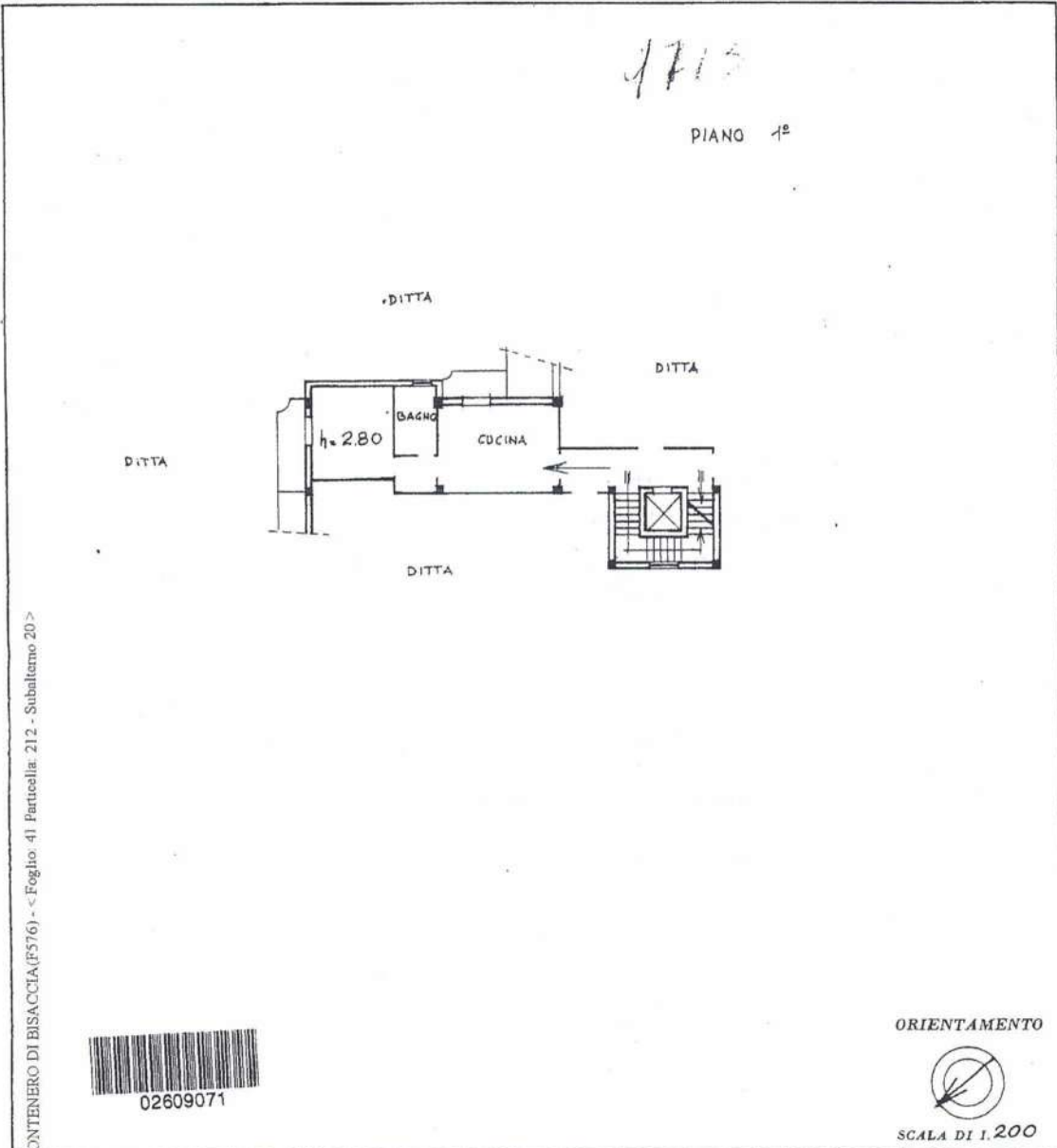
Lire
50

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1929, N. 681)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTENERO DI BISACCIA (CB) Via CONTRADA GIANCOLA LEMME

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



Comune di MONTENERO DI BISACCIA (F576) - Foglio 41 Particella: 212 - Subalterno 20 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 16/12/81
 ROT. N° [REDACTED]

[Handwritten notes and signatures]

Compilata dal ING. [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI AL [REDACTED]
 della Provincia di CAMPOBASSO

DATA 7/12/1981

Firma [REDACTED]



Lire
50

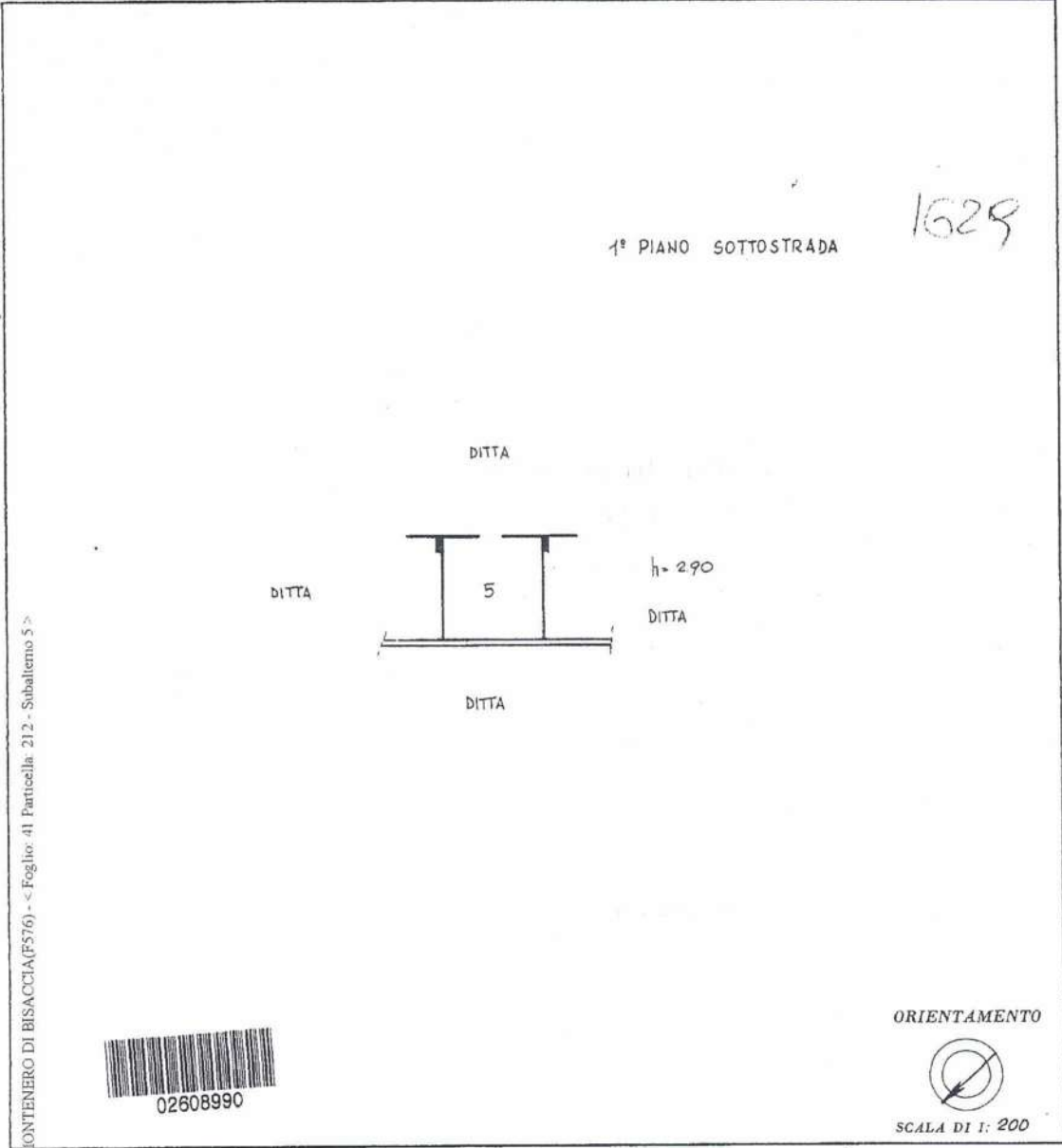
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1949, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTENERO DI BISACCIA Via DON STURZO, 4 (EX C.A. GIANCOLA LEHNE)

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO



MONTENERO DI BISACCIA (FS76) - < Foglio 41 Particella 212 - Subalterno 5 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

12 MAG 1982

DATA PROT. N° 1340

F. 11
212
15

Compilata dal ING. [REDACTED]

Iscritto all'Albo de GLI INGEGNERI AL [REDACTED]

della Provincia di CAMPOBASSO

DATA 11-5-1982

Firma: [REDACTED]