



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROCU SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Rinaldo D'Alonzo

CUSTODE:

Avv. M. Franchella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Francesco Paolo Avellino

CF: VLLFNC82H19H926B

con studio in TORREMAGGIORE (FG) via A. Daolio

telefono: 3295660154

email: paoloavellino@gmail.com

PEC: fpavellino@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASACALENDA STRADA C. BATTISTI 11, della superficie commerciale di **192,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente perizia di stima è una unità immobiliare per civile abitazione ubicata in una zona urbana centrale del Comune di Casacalenda (CB).

Detto immobile è inserito in un fabbricato a catattere residenziale composto da più immobili in aderenza, costituito da cinque piani fuori terra.

L' unità immobiliare è posta su più livelli (piano primo-secondo-terzo e quarto) e confina a nord-est e sud-est con la vie pubbliche, mentre a sud-ovest e nord-ovest in aderenza con altre unità immobiliari.

L'accesso è posto sulla strada C. Battisti, al civico 11 , che si diparte come traversa da Corso Roma.

Il fabbricato è in muratura portante ed è rivestito esternamente con mattoncino a vista. Lo stato conservativo/manutentivo è buono. L'unità immobiliare in oggetto ha l'esposizione principale a nordovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-3-4, ha un'altezza interna di (VARIE - VEDASI ALLEGATO RILIEVO METRICO).Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 62 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VICO CESARE BATTISTI, 11, piano: T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: CONFINI CON DUE STRADE PUBBLICHE E DUE ALTRE U.I.U.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	192,64 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.586,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.500,00
Data della valutazione:	02/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rileva la TRASCRIZIONE del 15/10/2020 - Registro Particolare 6584 Registro Generale 8249 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 798 del 02/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con Annotazione n. 783 del 11/08/2022 di CANCELLAZIONE.

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 05/11/2012 a firma di NOT. COLAVITA LUIGI ai nn. 36909/11641 di repertorio, iscritta il 14/11/2012 a CAMPOBASSO ai nn. 948/11850, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 20/12/2022 del TRIBUNALE DI LARINO ai nn. 1367 di repertorio, trascritta il 26/01/2023 a CAMPOBASSO ai nn. 802/936, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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: **€ 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:

L'appartamento è parte di uno stabile con più immobili, pertanto sussistono spazi e utenze comuni gestiti a livello comune che sono godute da diritti di comproprietà sulle parti, impianti e servizi comuni della palazzina di cui fanno parte a norma di legge e con tutti gli obblighi, diritti e limitazioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 19/11/1999 a firma di GIUSEPPE CARRIERO ai nn. 41489 di repertorio, trascritto il 30/12/1999 a CAMPOBASSO ai nn. 4712.2/1999

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'ultima pratica edilizia agli atti dell' Ufficio tecnico comunale è la variante al P.E.U. 151 sottoprogetto n. 3 approvata con Determinazione dell'Ufficio Sisma del Comune di Casacalenda N.7 del 06.02.2017.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia post sisma del 2002 **N. PEU n. 151 s.p. 03** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riparazione con miglioramento sismico, rilasciata il 16/02/2011 con il n. 08 di protocollo.

La pratica interessa più immobili dello stesso fabbricato, tra qui il bene staggito.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. L'immobile ricade in zona omogenea del P.R.G. a carattere residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica delle partizioni interne rilevate su tutti i piano dell'appartamento. Al piano quarto si rileva una difformità di uso della soffitta di progetto, utilizzata come camera da letto oltre alla chiusura della finestra su vico Bologna ed alla apertura di due finestre ad abbaino sulla copertura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.c.i.a. in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- OBLAZIONE: €516,00
- SPESE TECNICHE e DIRITTI AMMINISTRATIVI: €1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica partizioni interne
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SPESE TECNICHE: €500,00
- DIRITTI: €50,00

La planimetria depositata in catasto si riferisce alla situazione antecedente i lavori di riparazione post sisma 2002

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASACALENDA STRADA C. BATTISTI 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASACALENDA STRADA C. BATTISTI 11, della superficie commerciale di **192,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente perizia di stima è una unità immobiliare per civile abitazione ubicata in una zona urbana centrale del Comune di Casacalenda (CB).

Detto immobile è inserito in un fabbricato a catattere residenziale composto da più immobili in aderenza, costituito da cinque piani fuori terra.

L'unità immobiliare è posta su più livelli (piano primo-secondo-terzo e quarto) e confina a nord-est e sud-est con la vie pubbliche, mentre a sud-ovest e nord-ovest in aderenza con altre unità immobiliari. L'accesso è posto sulla strada C. Battisti, al civico 11 , che si diparte come traversa da Corso Roma.

Il fabbricato è in muratura portante ed è rivestito esternamente con mattoncino a vista. Lo stato conservativo/manutentivo è buono. L'unità immobiliare in oggetto ha l'esposizione principale a nordovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-3-4, ha un'altezza interna di (VARIE - VEDASI ALLEGATO RILIEVO METRICO).Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 62 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VICO CESARE BATTISTI, 11, piano: T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: CONFINI CON DUE STRADE PUBBLICHE E DUE ALTRE U.I.U.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2016.



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 e Larino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 MT

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La distribuzione degli spazi interni appare leggermente difforme rispetto alla originaria planimetria di progetto allegata alla pratica edilizia depositata in comune e rispetto alla planimetria depositata in catasto.

Allo stato attuale l'unità immobiliare comprende:

- un piano primo adibito a un soggiorno con servizio igienico cieco, dotato di finestra su vicolo Bologna e porta-finestra con balcone e finestra su strada C. Battisti, con altezza interna pari a 2,87 mt;
- un piano secondo che ospita la cucina, dotata di finestra su vicolo Bologna e porta-finestra con balcone e finestra su strada C. Battisti, con altezza interna pari a 2,85 mt;
- un piano terzo che ospita un servizio igienico cieco e due camere da letto, di cui una dotata di cabina armadio. Le camere sono dotate di finestra su vicolo Bologna e porta-finestra con balcone su strada C. Battisti, con altezza interna pari a 2,88 mt;
- un piano quarto che ospita un servizio igienico cieco ed una camera da letto, dotata di due aperture ad abbaino sulla copertura in legno. dalla camera si accede ad un vano sottotetto non abitabile allo stato adibito a deposito. L'altezza interna media è pari a 2,23 mt.

I vari livelli sono collegati da scale interne rivestite in marmo.

Sostanzialmente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione, presenta finiture costituite da pavimenti effetto cotto nella zona giorno e effetto parquet (laminato) nella zona notte; le porte sono in legno tinta scura; gli infissi esterni sono in pvc con doppio vetro, dotati per la gran parte di persiane. I bagni presentano le pareti rivestite con piastrelle ceramiche e apparecchiature sanitarie. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, mentre l'impianto termico è autonomo, con alimentazione mediante caldaia a gas-metano ed elementi radianti.

Non è stato reperito l'Attestato di Prestazione energetica, ne' le certificazioni di conformità degli impianti.

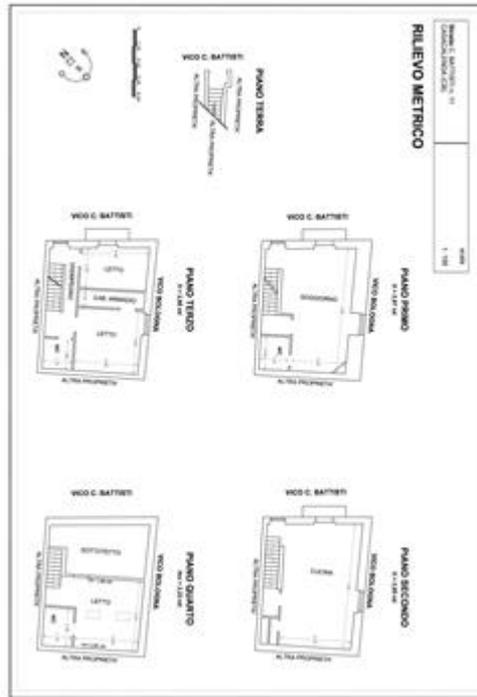


CONSISTENZA:

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 PIANO 1-2-3-4	187,00	x	100 %	=	187,00
BALCONI	4,80	x	30 %	=	1,44
SOTTOTETTO DEPOSITO	21,00	x	20 %	=	4,20
Totale:	212,80				192,64



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di pignoramento, il metodo di stima utilizzato è quello definito sintetico-comparativo. Ossia attraverso la considerazione del più probabile valore di mercato di beni immobili simili per tipologia, ubicazione, dotazione di servizi della zona di riferimento, consistenza dimensionale, livello di piano, caratteristiche costruttive, stato conservativo ed epoca di costruzione. 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, per immobili in fascia media è emerso un valore di vendita variabile tra 400,00 €/mq.e 500,00 €/mq. Per il caso specifico, considerato i recenti interventi di rafforzamento sismico operati sull'immobile, si è adottato un valore di vendita pari a 550,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 192,64 x 550,00 = **105.952,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.952,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.952,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di avvalorare la stima, sono state condotte indagini sul posto tra mediatori immobiliari e sulla stampa locale, anche presso il portale delle vendite Giudiziarie pendenti presso il locale Tribunale di recenti esecuzioni immobiliari o avvisi d'asta in corso dai quali dedurre utili elementi di raffronto per la presente stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CAMPOBASSO, ufficio tecnico di CASACALENDA, agenzie: CASACALENDA, osservatori del mercato immobiliare VALORI O.M.I.

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	192,64	0,00	105.952,00	105.952,00
				105.952,00 €	105.952,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni staggiti sono di proprietà esclusiva dell' esecutato

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.366,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.586,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 86,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.500,00**

data 02/04/2024

il tecnico incaricato
Francesco Paolo Avellino