



# TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 51/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

omissis

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Rinaldo d'Alonzo

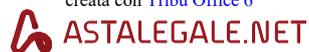
CUSTODE:

Avv. Lucia Scardera

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Nestore Norberto Finizio**

CF: FNZNTR66C16D643I

con studio in CAMPOMARINO (CB) Contrada Marinelle, 5

telefono: 3474502118

email: [norberto.finizio@virgilio.it](mailto:norberto.finizio@virgilio.it)

PEC: [nestorenorberto.finizio@archiworldpec.it](mailto:nestorenorberto.finizio@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2023

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a TERMOLI via Trigno 61, della superficie commerciale di **129,40** mq per la quota di:

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

Oggetto di perizia estimativa del presente lotto è una unità immobiliare per civile abitazione situata in una zona periferica del nucleo urbano del Comune di Termoli (CB) denominata Contrada Ponticelli. L'unità immobiliare è parte di un edificio condominiale composto da un piano terra ed un primo piano destinati alle residenze, da due piani seminterrati, di cui uno occupato da singoli depositi dotati di accesso indipendente, l'altro, avente accesso comune, riservato a posti auto e piccole cantine private, ed infine da un piano sottotetto. Tutti i piani sono tra loro collegati mediante scalinata condominiale interna. L'epoca di costruzione del fabbricato risale al 1982-1985. La tipologia costruttiva è caratterizzata da intelaiatura portante in conglomerato cementizio armato e da pareti in laterizio con solai interpiano latero cementizi e copertura costituita da tetto a padiglione. La finitura esterna delle pareti esterne è costituita da intonaco a base di malta cementizia caratterizzata da tinteggiatura bicolore, in prevalenza tinta ruggine, con tonalità grigio chiaro in corrispondenza delle pareti dei balconi. L'accesso condominiale è situato al civico n. 61 di via Trigno.

L'unità immobiliare è posta al primo piano non servito da ascensore ed è identificata con l'interno 6. Usufruisce di esposizione ed orientamento su tre lati, rispettivamente a nord-ovest, a sud-est e a sud-ovest, disponendo di un balcone per ognuno dei tre lati. La configurazione degli spazi interni comprende un ampio soggiorno, una zona pranzo con separato angolo cottura, tre vani letto e due locali igienici. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche tinta chiara, porte in legno essenza chiara, quella di ingresso è blindata; dispone di infissi esterni e zanzariere in alluminio anodizzato, con avvolgibili in pvc. I bagni presentano pavimentazione ceramica e pareti rivestite anch'esse da piastrelle ceramiche per un'altezza da terra di 2,30 metri; i componenti sanitari sono costituiti da lavabo, wc, bidet, doccia e vasca in quello di maggiori dimensioni, da lavabo e wc in quello minore. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di 124,00 mq. l'altezza utile interna è di 2,76 metri, la superficie dei balconi è di circa 18,00 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente buono, eccezion fatta per alcuni problemi di umidità riscontrati alla parete di un vano letto, causati presumibilmente dal cattivo deflusso dell'acqua di scarico della doccia presente nel locale igienico attiguo. L'impianto termico è alimentato da caldaia a gas metano con elementi radianti in ghisa e da impianto di climatizzazione dotato di quattro unità split collocate nei vani letto e nel soggiorno. L'attestato di prestazione energetica risalente all'anno 2010 (da rinnovare avendo validità 10 anni) attribuisce all'abitazione la classe energetica C. Non è dato sapere circa la conformità degli impianti tecnologici non essendo stata fornita al sottoscritto alcuna documentazione a riguardo. L'abitazione non è dotata del certificato di agibilità.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 612 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Contrada Ponticelli, piano: S2 - 2 Interno 6, intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\*, derivante da Atto del 07/03/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LARINO Sede LARINO (CB) Repertorio n. 1013 - VERBALE DI

SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 2263.1/2019 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 21/03/2019  
Coerenze: Foglio 29 Part. 612 Sub.11; Foglio 29 Part. 612 Sub.2 (vano scale); Area esterna.

**A.1 cantina.** In dotazione all'unità immobiliare di cui al punto precedente vi è un piccolo vano cantina/deposito ubicato al 2° piano seminterrato raggiungibile mediante scalinata interna condominiale. Possiede lo stesso identificativo catastale dell'abitazione (Foglio 29 Part. 612 Sub.12) ed è situata sul lato destro in fondo al corridoio/disimpegno comune delle cantine. La superficie lorda è di 8,25 mq. con altezza interna di 2,50 metri. L'accesso è costituito da una porta in struttura metallica. La cantina dispone di impianto elettrico.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>129,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>3,30 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 172.510,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 165.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/02/2024</b>

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

L'immobile sito in via Trigno n. 61 per effetto del verbale di separazione consensuale tra i coniugi omissis e omissis (genitori degli esecutati) in data 07/03/2019 viene trasferito dal Tribunale di Larino ai figli minori omissis e omissis (esecutati) che ne divengono comproprietari, con trascrizione avvenuta il 21/03/2019 ai nn. 2938/2263. Nel contempo il Tribunale di Larino ha anche assegnato il godimento della casa familiare a omissis come dimora per sè e per i figli minori, con trascrizione avvenuta il 21/03/2019 ai nn. 2937/2262. Con riferimento alla causa civile n. R.g. 78/2021 avente ad oggetto lo scioglimento del matrimonio tra i coniugi omissis e omissis, in data 20/07/2023 il Tribunale di Larino ha assegnato a omissis l'uso della casa familiare sita in Termoli alla via Trigno n. 61. Ad oggi l'immobile è occupato da omissis e omissis, tuttavia la trascrizione dell'assegnazione a favore di omissis risulta tuttora in essere. Si precisa che detta trascrizione è successiva in ordine temporale all'iscrizione ipotecaria da parte del Creditore ipotecario precedente. Ne consegue che il provvedimento di assegnazione non è opponibile al creditore ipotecario avendo questi iscritto la sua ipoteca sull'immobile prima della trascrizione dell'atto di assegnazione della casa familiare. Per tali ragioni ai fini della procedura l'immobile può intendersi libero.

## 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. 1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/04/2012 a firma di notaio omissis ai nn. 36416 di repertorio, iscritta il 27/04/2012 a Campobasso ai nn. 4248 Reg. gen. 324 Reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: euro 120.000,00.

Importo capitale: euro 60.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/07/2010 a firma di notaio omissis ai nn. 34541 di repertorio, iscritta il 11/08/2010 a Campobasso ai nn. 9647 Reg. gen. 2012 Reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: euro 256.000,00.

Importo capitale: euro 128.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/04/2011 a firma di notaio omissis ai nn. 35333 di repertorio, iscritta il 28/04/2011 a Campobasso ai nn. 4415 Reg. gen. 644 Reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: euro 276.000,00.

Importo capitale: euro 138.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/04/2012 a firma di notaio omissis ai nn. 36415 di repertorio, iscritta il 27/04/2012 a Campobasso ai nn. 4247 Reg. gen. 323 Reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: euro 280.000,00.

Importo capitale: euro 140.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento del 02/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Larino (CB) ai nn. 978/2018 di repertorio, trascritto il 19/09/2018 a Campobasso ai nn. 9626 Reg. gen. 7579 Reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento del 30/10/2023 a firma di Unep del Tribunale di Larino (CB) ai nn. 1191 di repertorio, trascritto il 10/11/2023 a Campobasso ai nn. 12216 Reg. gen. 10113 Reg. part., 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:

provvedimento di assegnazione della casa coniugale del 07/03/2019 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 1013 di repertorio, trascritto il 21/03/2019 a Campobasso ai nn. 2937 Reg. gen. 2262 Reg. part. a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare.

L'abitazione viene assegnata a omissis (madre degli esecutati) come dimora per sé e per i figli minori (esecutati).

In data 20/07/2023, con riferimento alla causa civile n. R.g. 78/2021 avente ad oggetto lo scioglimento del matrimonio tra i coniugi omissis e omissis, il Tribunale di Larino ha assegnato a omissis l'uso della casa familiare sita in Termoli alla via Trigno n. 61. Ad oggi, l'immobile è occupato da omissis e omissis sebbene risulti ancora in essere la trascrizione con assegnazione a favore di omissis.

## 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:	€. 2.275,25
Millesimi condominiali:	150,200

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 di proprietà, in forza di verbale di separazione consensuale con attribuzione di beni (dal 07/03/2019), con atto stipulato il 07/03/2019 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 1013 di repertorio, trascritto il 21/03/2019 a Campobasso ai nn. 2938 Reg. gen. 2263 Reg. part.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 di proprietà, in forza di verbale di separazione consensuale con attribuzione di beni (dal 07/03/2019), con atto stipulato il 07/03/2019 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 1013 di repertorio, trascritto il 21/03/2019 a Campobasso ai nn. 2938 Reg. gen. 2263 Reg. part.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Larino (CB) (dal 03/02/1999 fino al 26/07/2010), con atto stipulato il 03/02/1999 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 26/99 di repertorio, trascritto il 12/02/1999 a Campobasso ai nn. 1390 Reg. gen. 1092 Reg. part.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Larino (CB) (dal 03/02/1999 fino al 26/07/2010), con atto stipulato il 03/02/1999 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 26/99 di repertorio, trascritto il 12/02/1999 a Campobasso ai nn.

1390 Reg. gen. 1092 Reg. part.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2010 fino al 07/03/2019), con atto stipulato il 26/07/2010 a firma di notaio omissis (CB) ai nn. 34540 di repertorio, trascritto il 11/08/2010 a Campobasso ai nn. 9646 Reg. gen. 6468 Reg. part.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

Dall'esame della documentazione urbanistica relativa ai titoli edilizi rilasciati si evince che la realizzazione dell'edificio è avvenuta mediante edilizia convenzionata tra il Comune di Termoli (CB) e l'impresa di costruzione ai fini del rilascio del titolo edilizio, ma **non agevolata**, vale a dire **non finanziata** in tutto o in parte mediante finanziamenti con risorse pubbliche da parte dello Stato e/o di altri Enti.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **63** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione, rilasciata il 24/08/1982 con il n. 4924 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria N. **21**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione (variante e sanatoria limitatamente al posizionamento dell'orma del fabbricato), rilasciata il 24/03/1984 con il n. 4817/197 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

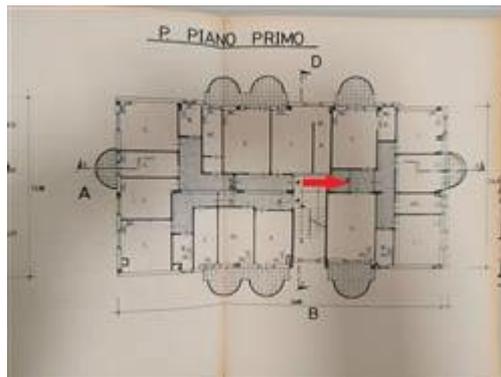
### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 48 del 28/04/1975 del Consiglio Comunale e approvato dal Consiglio Regionale del Molise con deliberazione n. 284 del 28/07/1977, l'immobile ricade in zona C sottozona C2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedasi allegato n.4

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria di progetto (Concessione edilizia n.21 del 24/03/1984)

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA TRIGNO 61

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

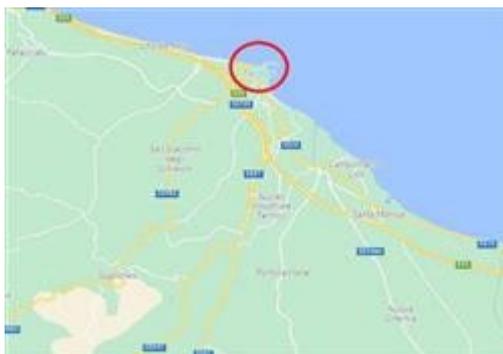
**appartamento** a TERMOLI via Trigno 61, della superficie commerciale di **129,40** mq per la quota di:

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

Oggetto di perizia estimativa del presente lotto è una unità immobiliare per civile abitazione situata in una zona periferica del nucleo urbano del Comune di Termoli (CB) denominata Contrada Ponticelli. L'unità immobiliare è parte di un edificio condominiale composto da un piano terra ed un primo piano destinati alle residenze, da due piani seminterrati, di cui uno occupato da singoli depositi dotati di accesso indipendente, l'altro, avente accesso comune, riservato a posti auto e piccole cantine private, ed infine da un piano sottotetto. Tutti i piani sono tra loro collegati mediante scalinata condominiale interna. L'epoca di costruzione del fabbricato risale al 1982-1985. La tipologia costruttiva è caratterizzata da intelaiatura portante in conglomerato cementizio armato e da pareti in laterizio con solai interpiano latero cementizi e copertura costituita da tetto a padiglione. La finitura esterna delle pareti esterne è costituita da intonaco a base di malta cementizia caratterizzata da tinteggiatura bicolore, in prevalenza tinta ruggine, con tonalità grigio chiaro in corrispondenza delle pareti dei balconi. L'accesso condominiale è situato al civico n. 61 di via Trigno. L'unità immobiliare è posta al primo piano non servito da ascensore ed è identificata con l'interno 6. Usufruisce di esposizione ed orientamento su tre lati, rispettivamente a nord-ovest, a sud-est e a sud-ovest, disponendo di un balcone per ognuno dei tre lati. La configurazione degli spazi interni comprende un ampio soggiorno, una zona pranzo con separato angolo cottura, tre vani letto e due locali igienici. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche tinta chiara, porte in legno essenza chiara, quella di ingresso è blindata; dispone di infissi esterni e zanzariere in alluminio anodizzato, con avvolgibili in pvc. I bagni presentano pavimentazione ceramica e pareti rivestite anch'esse da piastrelle ceramiche per un'altezza da terra di 2,30 metri; i componenti sanitari sono costituiti da lavabo, wc, bidet, doccia e vasca in quello di maggiori dimensioni, da lavabo e wc in quello minore. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di 124,00 mq. l'altezza utile interna è di 2,76 metri, la superficie dei balconi è di circa 18,00 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente buono, eccezion fatta per alcuni problemi di umidità riscontrati alla parete di un vano letto, causati presumibilmente dal cattivo deflusso dell'acqua di scarico della doccia presente nel locale igienico attiguo. L'impianto termico è alimentato da caldaia a gas metano con elementi radianti in ghisa e da impianto di climatizzazione dotato di quattro unità split collocate nei vani letto e nel soggiorno. L'attestato di prestazione energetica risalente all'anno 2010 (da rinnovare avendo validità 10 anni) attribuisce all'abitazione la classe energetica C. Non è dato sapere circa la conformità degli impianti tecnologici non essendo stata fornita al sottoscritto alcuna documentazione a riguardo. L'abitazione non è dotata del certificato di agibilità.

Identificazione catastale:

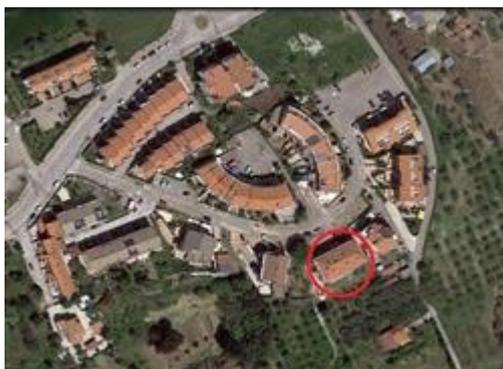
- foglio 29 particella 612 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Contrada Ponticelli, piano: S2 - 2 Interno 6 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 07/03/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LARINO Sede LARINO (CB) Repertorio n. 1013 - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 2263.1/2019 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 21/03/2019  
Coerenze: Foglio 29 Part. 612 Sub.11; Foglio 29 Part. 612 Sub.2 (vano scale); Area esterna.



*Inquadramento territoriale*



*Inquadramento urbano*



*Inquadramento di zona*



*Prospetto nord-ovest*



*Prospetto sud-ovest*



*Prospetto sud-est*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH); Campomarino (CB); Larino (CB)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- ospedale
- supermercato
- centro sportivo

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola elementare

buono 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,5 km.  
tangenziale distante 1,1 km.  
porto distante 3,7 km.  
autobus distante 2,5 km.  
autostrada distante 5,0 km.

nella media   
buono   
nella media   
buono   
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media   
buono   
buono   
buono   
nella media   
buono   
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Soggiorno



Cucina/pranzo



Vano letto 1



Vano letto 2



Vano letto 3



Locale igienico

CLASSE ENERGETICA:



[54,99 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. \*\*\* registrata in data 01/05/2010

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda appartamento	124,00	x	100 %	=	124,00
Superficie balconi	18,00	x	30 %	=	5,40
<b>Totale:</b>	<b>142,00</b>				<b>129,40</b>



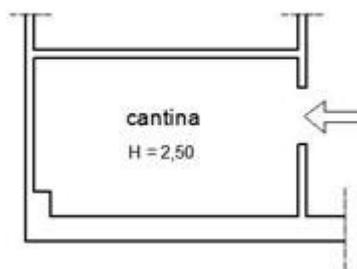
**ACCESSORI:**

**cantina.** In dotazione all'unità immobiliare di cui al punto precedente vi è un piccolo vano cantina/deposito ubicato al 2° piano seminterrato raggiungibile mediante scalinata interna condominiale. Possiede lo stesso identificativo catastale dell'abitazione (Foglio 29 Part.612 Sub.12) ed è situata sul lato destro in fondo al corridoio/disimpegno comune delle cantine. La superficie lorda è di 8,25 mq. con altezza interna di 2,50 metri. L'accesso è costituito da una porta in struttura metallica. La cantina dispone di impianto elettrico.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie cantina	8,25	x	40 %	=	3,30
<b>Totale:</b>	<b>8,25</b>				<b>3,30</b>



Cantinola

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 22/01/2024  
 Fonte di informazione: Trade Immobiliare  
 Descrizione: vendita quadrilocale  
 Indirizzo: via Danubio Termoli (CB)  
 Superfici principali e secondarie: 120  
 Superfici accessorie: 20  
 Prezzo: 200.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 22/01/2024  
 Fonte di informazione: Muccimmobiliare

Descrizione: vendita appartamento  
 Indirizzo: via Torino - Termoli (CB)  
 Superfici principali e secondarie: 120  
 Superfici accessorie: 18  
 Prezzo: 140.000,00 pari a 1.014,49 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 30/01/2024  
 Fonte di informazione: Immobiliare Mondo  
 Descrizione: Quadrilocale in vendita  
 Indirizzo: via Asia, 25  
 Superfici principali e secondarie: 130  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 170.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	129,40	x	1.300,00	=	<b>168.220,00</b>
Valore superficie accessori:	3,30	x	1.300,00	=	<b>4.290,00</b>
					<b>172.510,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 172.510,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 172.510,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di stima il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, destinazione d'uso, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Dalla consultazione degli annunci di vendite presso agenzie immobiliari e riviste del settore, dall'analisi dei dati emessi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2023) e dal Borsino Immobiliare, è emerso un valore di vendita per la zona di riferimento di 1000,00/1500,00 €/mq. Per l'unità immobiliare in oggetto considerati i fattori e le caratteristiche riscontrate (ubicazione periferica, livello di piano non servito da ascensore) si ritiene attendibile adottare un valore di vendita di 1300,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2023, ed inoltre: Annunci di compravendite immobiliari su riviste e siti dedicati on line, tecnici del settore immobiliare e costruttori edili

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	129,40	3,30	172.510,00	172.510,00
				<b>172.510,00 €</b>	<b>172.510,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 172.510,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 5.175,30**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.275,25**

Riduzione per arrotondamento: **€. 59,45**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 165.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2023

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a URURI via Dei Ciclamini 23, della superficie commerciale di **90,01** mq per la quota di:

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

Oggetto di perizia estimativa del presente lotto è una unità immobiliare per civile abitazione ed un box ubicati nel Comune di Ururi (CB). Il contesto insediativo di riferimento è costituito da un lotto di sei edifici residenziali, di analoga tipologia, localizzati alla periferia occidentale del nucleo urbano, realizzati nel periodo 1975-1980. Ogni edificio è servito da due scalinate e si compone di un piano terra destinato ai box, da due piani destinati alle residenze e da un piano sottotetto. Ogni scalinata a sua volta serve due appartamenti per piano. L'unità abitativa oggetto di perizia ha accesso dalla scalinata situata al civico n.23 di via Dei Ciclamini. La tipologia dell'edificio è quella del tipo "in linea" con struttura costituita da intelaiatura portante in conglomerato cementizio armato e da pareti in laterizio, con solai interpiano latero cementizi e copertura costituita da tetto a falde. La finitura esterna è costituita da intonaco a base di malta cementizia tinteggiata. L'appartamento usufruisce di esposizione ed orientamento su due lati, rispettivamente a est e ad ovest, disponendo di un balcone per ogni lato. La configurazione degli spazi interni comprende un soggiorno, una cucina, due vani letto ed un locale igienico. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche in tinta chiara, formato 25x25, con inserti formato 10x10 in tinta scura; le porte sono in legno tamburato; dispone di doppi infissi esterni privi di vetrocamera, in legno e in alluminio anodizzato, con avvolgibili in pvc. Il bagno presenta pavimentazione ceramica e pareti rivestite anch'esse da piastrelle ceramiche, dotato di lavabo, wc, bidet e vasca. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di 86,50 mq. l'altezza utile interna è di 2,78 metri, la superficie dei balconi è di 11,70 mq. L'impianto termico è alimentato da caldaia a gas metano con elementi radianti in alluminio. L'attestato di prestazione energetica attribuisce all'abitazione la classe energetica G. Gli impianti tecnologici non sembrano rispettosi delle vigenti normative di conformità. L'abitazione non è dotata del certificato di agibilità. Lo stato manutentivo-conservativo generale può ritenersi sufficiente, all'interno dell'appartamento si riscontrano fenomeni di condensa nel vano soggiorno, mentre la soletta dei balconi denota segni di infiltrazioni causati presumibilmente dal cattivo stato di tenuta della pavimentazione sovrastante.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 156 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Dei Ciclamini snc, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 07/03/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LARINO Sede LARINO (CB) Repertorio n. 1013 - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 2263.1/2019 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 21/03/2019  
Coerenze: area esterna; vano scale; aventi causa omissis

**B** box singolo a URURI via Dei Ciclamini 23, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di:

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

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

il box è situato al piano terra dell'edificio, identificato con la lettera D. Ad esso vi si accede sia dall'esterno mediante porta in struttura metallica a due ante situata sul fronte ovest dell'edificio, sia direttamente dall'interno dell'edificio mediante porta situata in corrispondenza del vano scale. La parte del box situata ad est risulta invece seminterrata e presenta due finestrini posti a livello del piano stradale. L'altezza utile interna rilevata è di 2,50 metri, la superficie complessiva desunta dal dato catastale è di 43 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 156 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 43 mq, rendita 106,60 Euro, indirizzo catastale: via Dei Ciclamini snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Atto del 07/03/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LARINO Sede LARINO (CB) Repertorio n. 1013 - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 2263.1/2019 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 21/03/2019  
Coerenze: area esterna; terrapieno; aventi causa omissis

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>133,01 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 53.239,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 53.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile situato al primo piano (censito in catasto urbano al Foglio 19 Part.156 Sub.15 categoria A/2) risulta occupato dalla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto di anni 6 + 6, stipulato il 16/05/2022, con scadenza il 15/05/2028, registrato il 19/05/2022 a Frascati (Rm) con Prot. 22051917124627035 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 7200,00 euro. Il conduttore ha comunicato il recesso del contratto di locazione mediante regolare preavviso con decorrenza dal 01/04/2024. Si precisa inoltre che il dato catastale e l'indirizzo riportati nel contratto di locazione non corrispondono a quello dell'immobile effettivamente locato.

L'immobile situato al piano terra (censito in catasto urbano al Foglio 19 Part.156 Sub.5 categoria C/6) è gestito dal Sig. omissis genitore avente la responsabilità genitoriale dei due figli minori eseguiti.

## 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. 1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/07/2010 a firma di notaio omissis ai nn. 34541 di repertorio, iscritta il 11/08/2010 a Campobasso ai nn. 9647 Reg. gen. 2012 Reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: euro 256.000,00.

Importo capitale: euro 128.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/04/2011 a firma di notaio omissis ai nn. 35333 di repertorio, iscritta il 28/04/2011 a Campobasso ai nn. 4415 Reg. gen. 644 Reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: euro 276.000,00.

Importo capitale: euro 138.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/04/2012 a firma di notaio omissis ai nn. 36415 di repertorio, iscritta il 27/04/2012 a Campobasso ai nn. 4247 Reg. gen. 323 Reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: euro 280.000,00.

Importo capitale: euro 140.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/04/2012 a firma di notaio omissis ai nn. 36416 di repertorio, iscritta il 27/04/2012 a Campobasso ai nn. 4248 Reg. gen. 324 Reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: euro 120.000,00.

Importo capitale: euro 60.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento del 02/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Larino (CB) ai nn. 978/2018 di repertorio, trascritto il 19/09/2018 a Campobasso ai nn. 9626 Reg. gen. 7579 Reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento del 30/10/2023 a firma di Unep del Tribunale di Larino (CB) ai nn. 1191 di repertorio,

trascritto il 10/11/2023 a Campobasso ai nn. 12216 Reg. gen. 10113 Reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro omissis per i diritti pari a 1/2 di proprietà; omissis per i diritti pari a 1/2 di proprietà, 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:	€ 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:

I passaggi di proprietà e le quote di attribuzione sono quelli desunti dalla visura catastale storica per immobile e dal certificato notarile allegato al fascicolo di procedura. Da questi si evince che non risultano atti di passaggio intermedi e nel contempo si riscontrano irregolarità nell'attribuzione delle quote di possesso e del periodo di riferimento.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 di proprietà, in forza di verbale di separazione consensuale con attribuzione di beni (dal 07/03/2019), con atto stipulato il 07/03/2019 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 1013 di repertorio, trascritto il 21/03/2019 a Campobasso ai nn. 2938 Reg. gen. 2263 Reg. part..

Si precisa che il periodo di riferimento sopra indicato e la relativa quota di proprietà riportata nei dati catastali risultano non esatti poiché alla data del 07/03/2019, allorquando il Tribunale di Larino ne trasferì quota parte del bene all'esecutato, la omissis era ancora in vita e ne deteneva l'usufrutto per la quota di 1/2.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 di proprietà, in forza di verbale di separazione consensuale con attribuzione di beni (dal 07/03/2019), con atto stipulato il 07/03/2019 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 1013 di repertorio, trascritto il 21/03/2019 a Campobasso ai nn. 2938 Reg. gen. 2263 Reg. part..

Si precisa che il periodo di riferimento sopra indicato e la relativa quota di proprietà riportata nei dati catastali risultano non esatti, poiché alla data del 07/03/2019 allorquando il Tribunale di Larino ne trasferì quota parte del bene all'esecutato, la omissis era ancora in vita e ne deteneva l'usufrutto per la quota di 1/2.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 della nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 28/06/1984 fino al 07/03/2019), con atto stipulato il 28/06/1984 a firma di notaio omissis (CB), trascritto il 18/07/1984 a Campobasso ai nn. 7072 Reg. gen. 6051 Reg. part..

Si precisa che il periodo di riferimento sopra indicato (dal 28/06/1984 al 07/03/2019), desunto dai dati catastali, non è esatto in quanto mancano atti di passaggio intermedi. Il Sig. omissis a seguito del decesso di omissis (suo genitore) avvenuta il 12/05/1988, per riunione di usufrutto diviene titolare dei diritti di 1/2 della piena proprietà e di 1/2 della nuda proprietà degli immobili fino al 07/03/2019.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 di usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 28/06/1984 fino al 07/03/2019), con atto stipulato il 28/06/1984 a firma di notaio omissis (CB), trascritto il 18/07/1984 a Campobasso ai nn. 7072 Reg. gen. 6051 Reg. part..

Si precisa che il periodo di riferimento sopra indicato, desunto dai dati catastali, risulta non esatto in quanto il omissis è deceduto in data 12/05/1988. La quota di 1/2 dell'usufrutto è dunque da intendersi riferita al periodo compreso tra il 28/06/1984 e il 12/05/1988.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 di usufrutto, in forza di atto di compravendita (dal 28/06/1984 fino al 07/03/2019), con atto stipulato il 28/06/1984 a firma di notaio omissis (CB), trascritto il 18/07/1984 a Campobasso ai nn. 7072 Reg. gen. 6051 Reg. part..

Si precisa che il periodo di riferimento sopra indicato (dal 28/06/1984 al 07/03/2019), desunto dai dati catastali, risulta non esatto in quanto la omissis è deceduta in data 08/03/2022 e fino a tale data ne deteneva l'usufrutto per la quota di 1/2.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

Dall'esame della documentazione urbanistica relativa ai titoli edilizi rilasciati si evince che la realizzazione dell'edificio è avvenuta mediante edilizia convenzionata tra il Comune di Ururi (CB) e l'impresa di costruzione ai fini del rilascio del titolo edilizio, ma **non agevolata**, vale a dire **non finanziata** in tutto o in parte mediante finanziamenti con risorse pubbliche da parte dello Stato e/o di altri Enti.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1140** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di 6 palazzine per uso civile abitazione, rilasciata il 15/10/1974 con il n. 1140 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Licenza edilizia in variante N. **1177**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di 6 palazzine per uso civile abitazione, rilasciata il 12/05/1975 con il n. 1177 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera n.5 del 23/03/1978, l'immobile ricade in zona C di espansione semintensiva

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

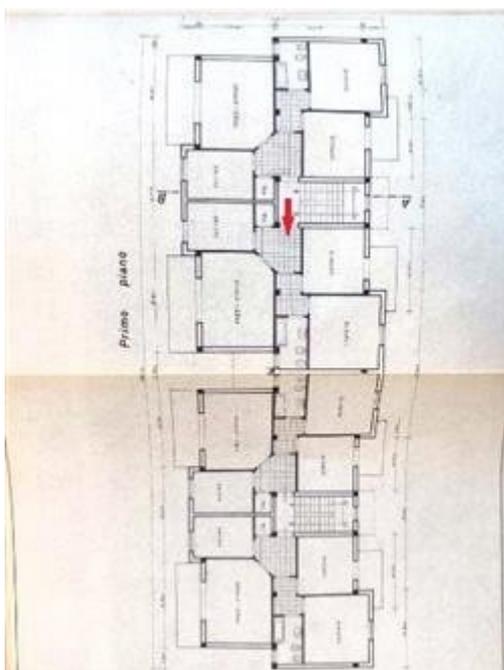
**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: per l'immobile ubicato al primo piano (Foglio 19 Part. 156 Sub.15) si riscontrano lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni dovute all'eliminazione di un vano ripostiglio, previsto da progetto, a vantaggio dell'ampliamento del vano cucina. Per l'immobile ubicato al piano terra (Foglio 19 Part. 156 Sub.5) si riscontra una diversa configurazione planimetria ed una maggiore consistenza della superficie rispetto al titolo edilizio rilasciato. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successivi)

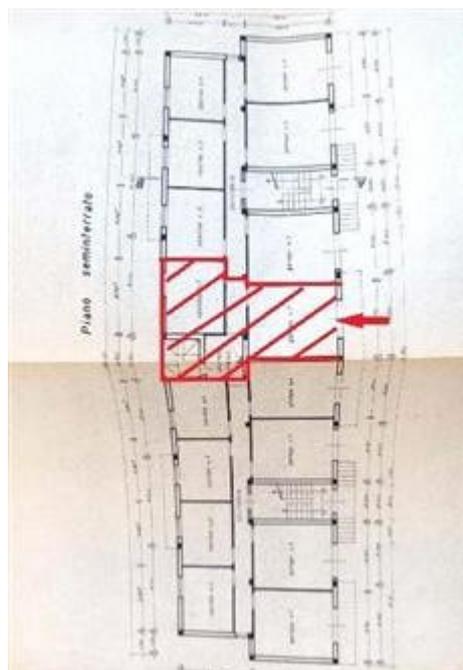
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione planimetria difforme: €2.000,00
- Oblazione da corrispondere al Comune di Ururi: €516,00



Planimetria di progetto (appartamento) - Licenza edilizia n.1177 del 12/05/1975



Planimetria di progetto (box) - Licenza edilizia n.1177 del 12/05/1975

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN URURI VIA DEI CICLAMINI 23

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

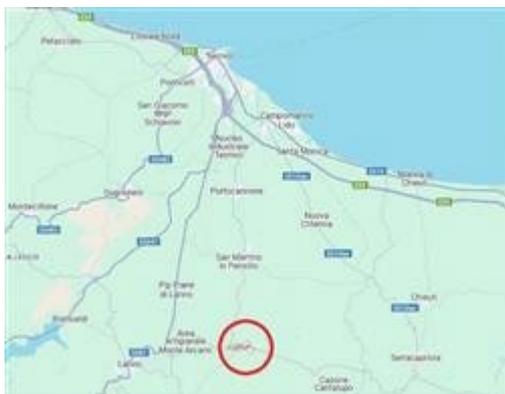
**appartamento** a URURI via Dei Ciclamini 23, della superficie commerciale di **90,01** mq per la quota di:

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

Oggetto di perizia estimativa del presente lotto è una unità immobiliare per civile abitazione ed un box ubicati nel Comune di Ururi (CB). Il contesto insediativo di riferimento è costituito da un lotto di sei edifici residenziali, di analoga tipologia, localizzati alla periferia occidentale del nucleo urbano, realizzati nel periodo 1975-1980. Ogni edificio è servito da due scalinate e si compone di un piano terra destinato ai box, da due piani destinati alle residenze e da un piano sottotetto. Ogni scalinata a sua volta serve due appartamenti per piano. L'unità abitativa oggetto di perizia ha accesso dalla scalinata situata al civico n.23 di via Dei Ciclamini. La tipologia dell'edificio è quella del tipo "in linea" con struttura costituita da intelaiatura portante in conglomerato cementizio armato e da pareti in laterizio, con solai interpiano latero cementizi e copertura costituita da tetto a falde. La finitura esterna è costituita da intonaco a base di malta cementizia tinteggiata. L'appartamento usufruisce di esposizione ed orientamento su due lati, rispettivamente a est e ad ovest, disponendo di un balcone per ogni lato. La configurazione degli spazi interni comprende un soggiorno, una cucina, due vani letto ed un locale igienico. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche in tinta chiara, formato 25x25, con inserti formato 10x10 in tinta scura; le porte sono in legno tamburato; dispone di doppi infissi esterni privi di vetrocamera, in legno e in alluminio anodizzato, con avvolgibili in pvc. Il bagno presenta pavimentazione ceramica e pareti rivestite anch'esse da piastrelle ceramiche, dotato di lavabo, wc, bidet e vasca. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di 86,50 mq. l'altezza utile interna è di 2,78 metri, la superficie dei balconi è di 11,70 mq. L'impianto termico è alimentato da caldaia a gas metano con elementi radianti in alluminio. L'attestato di prestazione energetica attribuisce all'abitazione la classe energetica G. Gli impianti tecnologici non sembrano rispettosi delle vigenti normative di conformità. L'abitazione non è dotata del certificato di agibilità. Lo stato manutentivo-conservativo generale può ritenersi sufficiente, all'interno dell'appartamento si riscontrano fenomeni di condensa nel vano soggiorno, mentre la soletta dei balconi denota segni di infiltrazioni causati presumibilmente dal cattivo stato di tenuta della pavimentazione sovrastante.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 156 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via Dei Ciclamini snc, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 07/03/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LARINO Sede LARINO (CB) Repertorio n. 1013 - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 2263.1/2019 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 21/03/2019  
Coerenze: area esterna; vano scale; aventi causa omissis.





Inquadramento di zona



Prospetto ovest



Prospetto est



Ingresso comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Termoli (CB); Larino (CB); Campomarino (CB); Vasto (CH)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



*Ingresso appartamento*



*Soggiorno*



*Cucina*



*Vano letto 1*



*Vano letto 2*



*Locale igienico*

CLASSE ENERGETICA:



[133,46 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 7008322000012503 registrata in data  
29/04/2022

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie appartamento	86,50	x	100 %	=	86,50
Superficie balconi	11,70	x	30 %	=	3,51
<b>Totale:</b>	<b>98,20</b>				<b>90,01</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $90,01 \times 500,00 = 45.005,00$

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 45.005,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 45.005,00**

BENI IN URURI VIA DEI CICLAMINI 23

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a URURI via Dei Ciclamini 23, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di:

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

il box è situato al piano terra dell'edificio, identificato con la lettera D. Ad esso vi si accede sia dall'esterno mediante porta in struttura metallica a due ante situata sul fronte ovest dell'edificio, sia direttamente dall'interno dell'edificio mediante porta situata in corrispondenza del vano scale. La parte del box situata ad est risulta invece seminterrata e presenta due finestri posti a livello del piano stradale. L'altezza utile interna rilevata è di 2,50 metri, la superficie complessiva desunta dal dato catastale è di 43 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 156 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 43 mq, rendita 106,60 Euro, indirizzo catastale: via Dei Ciclamini snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO (\*\*\*) derivante da Atto del 07/03/2019 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LARINO Sede LARINO (CB) Repertorio n. 1013 - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 2263.1/2019 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 21/03/2019
- Coerenze: area esterna; terrapieno; aventi causa omissis.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Termoli (CB); Larino (CB); Campomarino (CB); Vasto (CH)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

luminosità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

mediocre 

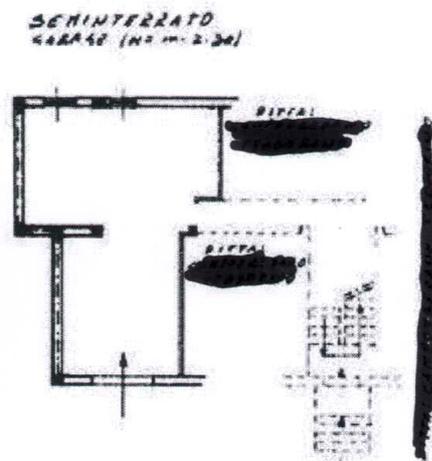
#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie box	43,00	x	100 %	=	43,00
<b>Totale:</b>	<b>43,00</b>				<b>43,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,00 x 250,00 = 10.750,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.750,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del valore di stima il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, destinazione d'uso, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Dalla consultazione degli annunci di vendite presso agenzie immobiliari e riviste del settore, dall'analisi dei dati emessi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2023) e dal Borsino Immobiliare, è emerso un valore di vendita per la zona di riferimento di 350,00/600,00 €/mq. Considerato che per il comune di riferimento e per tutti i nuclei urbani di piccole dimensioni del circondario si assiste ad un andamento dei prezzi in continua riduzione perché aumenta l'offerta mentre la domanda è in forte diminuzione, tenuto conto di fattori discriminanti quali l'ubicazione periferica con scarsa dotazione di servizi e del livello di piano (2° piano senza ascensore), per tali ragioni si ritiene attendibile adottare un valore di vendita di 500,00 €/mq. per l'abitazione e di 250,00 €/mq. per il box.

Le fonti di informazione consultate sono: ufficio tecnico di Ururi (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2023, ed inoltre: Annunci di compravendite immobiliari su riviste e siti dedicati on line,

tecnici del settore immobiliare e costruttori edili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	90,01	0,00	45.005,00	45.005,00
B	box singolo	43,00	0,00	10.750,00	10.750,00
				<b>55.755,00 €</b>	<b>55.755,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.516,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.239,00**

**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: **€. 39,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.200,00**

data 02/02/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Nestore Norberto Finizio