



# TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 47/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL PROCURATRICE DI AMCO ASSET  
MANAGEMENTCOMPANY SPA

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Vincenzo Ricci**

CF:RCCVCN62A06L113C  
con studio in TERMOLI (CB) VIA MASCILONGO 67  
telefono: 0875701918  
email: studios.ricci@tin.it  
PEC: vincenzo.ricci@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 47/2023

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

**A** **appartamento** a MONTENERO DI BISACCIA via Filippo Massangioli 65, frazione --, quartiere --, della superficie commerciale di **97,37** mq per la quota di:

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

Trattasi di un immobile a destinazione residenziale ubicato al civico 65 di via Filippo Massangioli inserito all'interno di una cortina edilizia, di vecchia costruzione, ubicato nel centro storico di Montenero di Bisaccia. Nella zona sono presenti i servizi pubblici di carattere primario e secondario. Il fabbricato periziato, che si sviluppa da cielo a terra (ad eccezione del locale wc situato al Piano Terra), è dotato di ingresso autonomo a piano strada e si sviluppa su tre livelli, tra loro collegati da una scala interna, oltre ad un piano sottotetto . Il piano terra consta di un ampia zona giorno open space oltre ad un ripostiglio ed il servizio igienico. Il piano superiore presenta un vano di passaggio oltre ad una camera da letto; il piano secondo presenta un ulteriore locale igienico oltre ad una stanza da letto. Il sottotetto non è abitabile e non rifinito. Lo stato d'uso è scadente. Le finiture mediocri. La dotazione impiantistica è deficitaria. L'aspetto strutturale dell'immobile è soddisfacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1<sup>^</sup>, 2<sup>^</sup> e 3<sup>^</sup> (sottotetto), interno -, scala -, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 928 sub 5 - 929 sub 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 190,88 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO MASSANGIOLI n. 65, piano: T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 13/11/2006 Pubblico ufficiale BAFUNNO ANDREA Sede SAN SALVO (CH) Repertorio n. 43199 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9864.1/2006 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 21/11/2006  
Coerenze: via F. Massangioli - propr. Benedetto Maria Antonietta, Magagnato Franco (p.lla 930)- propr. Pezzotta Antonio, Pezzotta Giancarlo, Pezzotta Patrizio (p.lla 924 sub 2) - prpr. Benedetto Filomena (p.lla 929 sub 2) -

L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piani, 3 + sottotetto piani fuori terra, 0 piano interrato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>97,37 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>€. 31.845,50</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 31.845,50</b>        |

Data della valutazione:

23/02/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/11/2006 a firma di notaio Bafunno Andrea ai nn. 43200/9458 di repertorio, iscritta il 21/11/2006 a Campobasso ai nn. 13293/2057, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 80.000,00.

Importo capitale: 40.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

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

pignoramento, stipulata il 02/10/2023 a firma di Uff. Giud. Unep Tribunale di Larino ai nn. 959 di repertorio, trascritta il 23/10/2023 a Campobasso ai nn. 11435/9455, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento

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:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/2006), con atto stipulato il 13/11/2006 a firma di notaio Bafunno Andrea ai nn. 43199/9457 di repertorio, trascritto il 21/11/2006 a Campobasso ai nn. 13292/9864

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 13/11/2006), registrato il 13/05/1998 a Campobasso ai nn. 25/137, trascritto il 23/07/1998 a Campobasso ai nn. 7709/6237.

Il bene, oltre ad altri, è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione da Migioia Michelino per diritti pari a 1/1 deceduto in data 18 aprile 1997.

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

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

Concessione Edilizia N. **57/6**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica prospetto, presentata il 19/01/1978 con il n. 317 di protocollo, rilasciata il 20/02/1978 con il n. 57/6/1978 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a modifica prospetto del fronte su via Massangioli

Concessione Edilizia N. **177/6**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento copertura, presentata il 11/08/1989 con il n. 6081 di protocollo, rilasciata il 17/04/1991 con il n. 177/6/1989 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Regionale n. 181 del 30.04.2002 (Variante Generale al P.R.C.G.), l'immobile ricade in zona A (centro storico). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le Z.T.O. di tipo A sono assoggettate a quanto previsto dal D.M. 2.4.68 n. 1444 e dalla Legge 5.8.1978 n. 457. Al loro interno in assenza di definizione della classificazione dei gradi di protezione, in assenza di Piano Particolareggiato o Piano di recupero, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della Legge 5.8.1978 n. 457.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come riportato nell'attestazione rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di Montenero di Bisaccia - il fabbricato è stato realizzato nel periodo ante '67. Le uniche pratiche edilizie ritrovate fanno riferimento ad una modifica di prospetto (anno 1978) lungo via Massangioli ed al rifacimento della copertura (anno 1989) . Inoltre non è stato possibile reperire planimetrie catastali di primo impianto. Facendo riferimento alla C.E. n. 57/6 del 1978 vi è una difformità di prospetto costituita dalla presenza, su via Massangioli, di una porta finestra, ora

finestra. Vi sono anche possibili difformità sui piani superiori (balconi più ampi e diverso posizionamento delle aperture) ma, sono presumibilmente riconducibili ad imprecisioni di carattere grafico nella rappresentazione del prospetto. Si rileva, inoltre, rispetto il progetto di cui alla C.E. n. 177/6 del 1989, una differente altezza interna del piano sottotetto (indicata negli elaborati progettuali pari a m. 1,60 ma, attualmente apri a circa m. 2,00) (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria dell'intervento realizzato, conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della segnalazione, ai sensi dell'articolo 37, comma 4 del d.P.R. n. 380/01.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria in applicazione dell'art. 167, c. 5, del D. Lgs n. 42/2004,: €516,00
- oblazione: €516,00
- spese tecniche: €800,00
- diritti di segreteria: €52,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4-6 mesi.

Si precisa che gli importi indicati negli oneri e costi di regolarizzazione sono determinati dal settore tecnico del Comune e pertanto vanno considerati come importo minimo.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna relativa al Piano Terra. Diverso utilizzo degli ambienti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri catastali: €50,00
- spese tecniche: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



Planimetrie catastali



Planimetrie rilevate nel corso del sopralluogo

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

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

BENI IN MONTENERO DI BISACCIA VIA FILIPPO MASSANGIOLI 65, FRAZIONE --,  
QUARTIERE --

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTENERO DI BISACCIA via Filippo Massangioli 65, frazione --, quartiere --, della superficie commerciale di **97,37** mq per la quota di:

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

Trattasi di un immobile a destinazione residenziale ubicato al civico 65 di via Filippo Massangioli inserito all'interno di una cortina edilizia, di vecchia costruzione, ubicato nel centro storico di Montenero di Bisaccia. Nella zona sono presenti i servizi pubblici di carattere primario e secondario. Il fabbricato periziato, che si sviluppa da cielo a terra (ad eccezione del locale wc situato al Piano Terra), è dotato di ingresso autonomo a piano strada e si sviluppa su tre livelli, tra loro collegati da una scala interna, oltre ad un piano sottotetto . Il piano terra consta di un ampia zona giorno open space oltre ad un ripostiglio ed il servizio igienico. Il piano superiore presenta un vano di passaggio oltre ad una camera da letto; il piano secondo presenta un ulteriore locale igienico oltre ad una stanza da letto. Il sottotetto non è abitabile e non rifinito. Lo stato d'uso è scadente. Le finiture mediocri. La dotazione impiantistica è deficitaria. L'aspetto strutturale dell'immobile è soddisfacente.

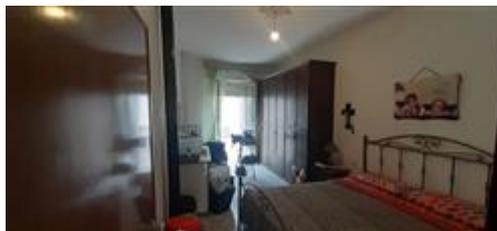
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1<sup>^</sup>, 2<sup>^</sup> e 3<sup>^</sup> (sottotetto), interno -, scala -, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 928 sub 5 - 929 sub 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 190,88 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO MASSANGIOLI n. 65, piano: T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 13/11/2006 Pubblico ufficiale BAFUNNO ANDREA Sede SAN SALVO (CH) Repertorio n. 43199 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9864.1/2006 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 21/11/2006  
Coerenze: via F. Massangioli - propr. [REDACTED] (p.lla 930)- propr. [REDACTED] (p.lla 924 sub 2) - prpr. [REDACTED] (p.lla 929 sub 2) -

L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piani, 3 + sottotetto piani fuori terra, 0 piano interrato.



Veduta interna Piano Terra



Veduta interna camera da letto P 2<sup>^</sup>

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto su base catastale con individuazione immobile



Foto esterna da via Massangioli

SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 16 KM (Casello Vasto San Salvo)

nella media ★★☆☆☆☆

aeroporto distante 96 km (Pescara)

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 25 km (Termoli) - 16 km Vasto-San Salvo

nella media ★★☆☆☆☆

porto distante 28 (Termoli)

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆

luminosità:

molto scarso ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un immobile a destinazione residenziale ubicato al civico 65 di via Filippo Massangioli inserito all'interno di una cortina edilizia, di vecchia costruzione, ubicato nel centro storico di Montenero di Bisaccia. Nella zona sono presenti i servizi pubblici di carattere primario e secondario. Il fabbricato periziato, che si sviluppa da cielo a terra (ad eccezione del locale wc situato al Piano Terra), è dotato di ingresso autonomo a piano strada e si sviluppa su tre livelli, tra loro collegati da una scala interna, oltre ad un piano sottotetto raggiungibile per mezzo di una scala retrattile, attraverso una botola. Il piano terra consta di un'ampia zona giorno, della superficie utile di mq 23,50,

oltre ad un ripostiglio ed il servizio igienico. L'ambiente è dotato di aperture (ingresso e finestra) solo su via Massangioli e dunque l'apporto aeroilluminante risulta insufficiente. Il piano superiore presenta un vano di passaggio oltre ad una camera da letto per una superficie di mq 2,720; il piano secondo presenta un ulteriore locale igienico oltre ad una stanza da letto per mq 26,20. Il sottotetto, non abitabile, non risulta rifinito. Lo stato d'uso è scadente. Le finiture mediocri. La dotazione impiantistica è deficitaria: l'impianto di riscaldamento, costituito da generatore a gas e termosifoni, attualmente non funzionante, è attualmente assolto da stufa a legna ubicata al Piano Terra. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico situato nel wc al 2° piano. L'aspetto strutturale dell'immobile è soddisfacente. Al piano terra, nella zona antistante il ripostiglio, è visibile un abbassamento del piano di calpestio presumibilmente causato da infiltrazione di acqua proveniente da ambienti confinanti, peraltro ben visibili sulla parete sx prima della scalinata.

Delle Componenti Edilizie:

- infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in metallo senza taglio termico. Gli infissi esterni sono dotati di tapparella in materiale plastico e controinfissi esterni in alluminio anodizzato mediocre 
- manto di copertura:* realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in assente. condizioni non valutabili 
- pareti esterne:* costruite in intonaco con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in pittura murale mediocre 
- pavimentazione interna:* realizzata in monocottura (PT) - marmette di cemento e graniglia (P 1° e 2°) mediocre 
- portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno metallo mediocre 
- scale:* lungo parete di fondo con rivestimento in lastre di pietra locale mediocre 

Degli Impianti:

- gas:* assente 
- elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V. condizioni non valutabili 
- idrico:* sottotraccia con alimentazione in rete acquedottizia comunale, la rete di distribuzione è realizzata in non rilevabile. condizioni non rilevabili 

Delle Strutture:

- solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera nella media 
- strutture verticali:* costruite in muratura portante nella media 

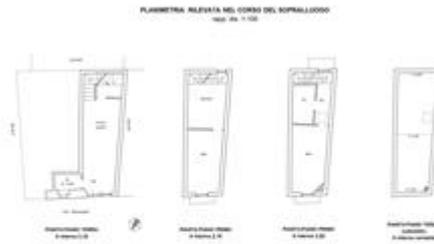
CONSISTENZA:

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 |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|

|                          |               |   |       |   |              |
|--------------------------|---------------|---|-------|---|--------------|
| Abitazione Piano Terra   | 39,70         | x | 75 %  | = | 29,78        |
| Abitazione Piano Primo   | 31,30         | x | 100 % | = | 31,30        |
| Balcone Piano Primo      | 1,25          | x | 25 %  | = | 0,31         |
| Abitazione Piano Secondo | 31,30         | x | 100 % | = | 31,30        |
| Balconi Piano Secondo    | 3,20          | x | 25 %  | = | 0,80         |
| Sottotetto Piano Terzo   | 38,80         | x | 10 %  | = | 3,88         |
| <b>Totale:</b>           | <b>145,55</b> |   |       |   | <b>97,37</b> |



Planimetria stato di fatto

## 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: 02/02/2024

Fonte di informazione: portale telematico

Descrizione: XXXXXXXX Immobiliare propone in vendita un intero stabile composto da 3 appartamenti con garage e piano sottotetto. Sito a Montenero Di Bisaccia, tra le colline molisane, a pochi chilometri dalla meravigliosa "Costa Verde" e ben collegata con città p

Indirizzo: viale dei Borghi

Superfici principali e secondarie: 345

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 344,93 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/02/2024

Fonte di informazione: portale telematico

Descrizione: La casa è disposta al piano rialzato appartamento di 70 mq con 2 bagni 2 camere cucina

+soggiorno in unico ambiente e ripostiglio annesso, Balconcino e finestre, completamente arredata. Ristrutturata e tetto nuovo, nessun lavoro da fare.

Indirizzo: via Regina Elena

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/02/2024

Fonte di informazione: portale telematico

Descrizione: Trattasi di un terra-cielo di circa 80 mq posto su due livelli, piano terra e primo composto di cucina, soggiorno, camera padronale, cameretta, un balcone ed un bagno. Abbiamo inoltre due pratiche cantinole, una posta al piano terra ed una al seminte

Indirizzo: via Regina Elena

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 244,44 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche di mercato effettuate è emerso che nella zona vecchia di Montenero di Bisaccia, gli immobili indipendenti, simili all'immobile periziato, e ubicati nella zona vecchia del centro urbano vengono compravenduti tra 240,00 €/mq fino a 700,00 €/mq (questi ultimi se ristrutturati). Le indicazioni fornite dall'OMI, riferito alla compravendita di alloggi di tipo "economico" relativi al 1° semestre 2023, attribuiscono un valore compreso tra 420,00 e 630,00 €/mq. Nell'attribuzione del valore unitario, ed in definitiva della valutazione dell'immobile, si è tenuto conto dei seguenti fattori positivi:- buona accessibilità; e dei seguenti fattori negativi:- scarso rapporto aero-illuminante; distribuzione degli ambienti su più livelli; - dotazione impiantistica minimale; - stato d'uso:mediocre; presenza di infiltrazioni al piano terra. Per i motivi su esposti si ritiene congruo un valore unitario di 350,00 €/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 97,37 | x | 350,00 | = | <b>34.079,50</b> |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 34.079,50</b> |
|--|---------------------|

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 34.079,50</b> |
|---|---------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo. Questo criterio, infatti, basandosi sul confronto delle caratteristiche dell'immobile con quelle di altri immobili aventi valore noto, consente di pervenire, per similitudine, al valore commerciale. Si sono dunque effettuate opportune indagini relative al mercato immobiliare di

Montenero di Bisaccia con particolare riferimento al valore medio riscontrabile, in condizioni di

libera contrattazione, nella zona in cui è ubicato l'immobile. In secondo luogo si sono esaminate le caratteristiche maggiormente influenti sul valore di mercato quali l'ubicazione, la facile accessibilità, le caratteristiche intrinseche quali le caratteristiche tecnologiche, costruttive, dotazione di infrastrutture, ecc..

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Montenero di Bisaccia, agenzie: Montenero, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Annunci di vendita del Portale telematico

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 | 97,37       | 0,00            | 34.079,50          | 34.079,50          |
|    |              |             |                 | <b>34.079,50 €</b> | <b>34.079,50 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.234,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.845,50**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.845,50**

data 23/02/2024

il tecnico incaricato  
Vincenzo Ricci