



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

31/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SPRING SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Rinaldo d'Alonzo

CUSTODE:
Dott.ssa Doriana Pescara

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/12/2023

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
PEC: nestorenorberto.finizio@archiworldpcc.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTENERO DI BISACCIA Contrada Padula 5, della superficie commerciale di **100,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di stima del presente lotto è una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un edificio plurifamiliare ubicato nel territorio del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) La zona di riferimento denominata "contrada Padula" è a carattere prevalentemente agricolo, tuttavia prossima sia alla fascia costiera, rappresentata dalla marina di Montenero di Bisaccia (CB), sia al confine regionale e territoriale del Comune di San Salvo (CH) dal quale dista poco meno di un chilometro. L'edificio è costituito da più unità abitative disposte su due piani oltre il piano terra. Nello specifico comprende quattro unità immobiliari al piano terra, una singola unità al primo piano e due unità immobiliari al secondo piano. L'epoca di costruzione dell'edificio risale al 1982, tuttavia è stato oggetto di lavori di ampliamento e sopraelevazione avvenuti in epoca successiva, effettuati senza alcun titolo edilizio e successivamente oggetto di condono. La tipologia costruttiva è caratterizzata da struttura portante costituita da pareti in muratura con solai interpiano latero cementizi e solaio di copertura piana non praticabile. La finitura esterna è costituita da intonaco di malta cementizia tinteggiato. Lo stato conservativo/manutentivo dell'intero edificio può considerarsi sufficiente, le facciate presentano segni di decolorazione causa dilavamento della tinteggiatura e distacchi di parti superficiali di intonaco. Lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di un pozzo nero. L'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica comunale. L'edificio comprende un'area di pertinenza comune delimitata per gran parte da recinzione perimetrale in muratura con punto di accesso rappresentato da un cancello carrabile ad apertura automatizzata. Detta area, seppure circoscritta alla costruzione mediante recinzione, include un altro manufatto edilizio rappresentato da un capannone artigianale, e una porzione di terreno (Foglio 2 Part.391) di proprietà della eseguita ma non oggetto di pignoramento. Attigua ed esterna all'area recintata è presente a sua volta un'altra porzione di terreno (Foglio 2 Part.392) anch'essa di proprietà della eseguita ma non oggetto di pignoramento. Detta porzione di terreno è attraversata da un canale interrato mediante cementificazione, la cui funzione è quella di far confluire i reflui nel depuratore comunale poco distante. L'accesso agli immobili oggetto di valutazione non avviene dunque direttamente da pubblica via ma risulta intercluso dalle due porzioni di terreno innanzi citate. Trattandosi di beni appartenenti alla stessa proprietà si presuppone che, per il reale godimento delle unità immobiliari pignorate, non debba necessariamente costituirsi una servitù di passaggio, in quanto tale diritto era già garantito in origine.

L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterno 6 è situata al secondo piano dell'edificio. Detto piano ospita due unità immobiliari, entrambe raggiungibili mediante un corpo scala esterno distaccato rispetto alla sagoma del fabbricato, a servizio esclusivo del secondo piano dell'edificio. Il corpo scala è costituito da un manufatto edilizio dalla forma cilindrica, con scale interne rivestite in granito che seguono un andamento elicoidale. L'unità immobiliare occupa la parte più a nord dell'edificio, nello specifico presenta la porta di ingresso alla sinistra del pianerottolo di arrivo del corpo scala avanti descritto. Planimetricamente si sviluppa su tre fronti espositivi, rispettivamente ad ovest, a nord e ad est. Comprende una zona giorno caratterizzata da un ampio vano privo di partizioni interne, adibito a soggiorno e cucina, quest'ultima con annesso un piccolo locale igienico, vi è poi la zona notte separata da apposito disimpegno che include una camera da letto ed un bagno. L'unità immobiliare, tuttavia è stata oggetto di interventi successivi che ne hanno mutato l'originaria distribuzione planimetrica tanto che a seguito di detti interventi la sua consistenza risulta ridimensionata in quanto oggetto di frazionamento, motivo per cui un vano è stato



annesso all'unità immobiliare attigua (Foglio 2 Particella 80 Subalterno 7). Per tali ragioni i dati catastali in atti non rappresentano lo stato reale dei luoghi né in termini di superficie né in termini di rendita catastale. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa si connota per la presenza di pavimentazione in parquet, porte in legno, essenza chiara; gli infissi esterni sono in legno, con oscuranti anch'essi in legno; la porta di ingresso è blindata. Il bagno situato nella zona notte è caratterizzato da pavimentazione in ceramica e pareti rivestite anch'esse con piastrelle ceramiche. Le sue dimensioni sono tali da poter contenere lavabo, wc, bidet, doccia e vasca; il locale igienico attiguo alla cucina ospita un piccolo lavatoio ed un wc. Con riferimento allo stato dei luoghi attuale e alle modifiche planimetriche intervenute, la superficie lorda complessiva è di 92,30 mq., l'altezza utile interna di metri 2,70. L'unità immobiliare è dotata di balconi che si sviluppano senza soluzione di continuità lungo tutto il perimetro esterno e senza delimitazione alcuna con l'unità immobiliare attigua. La superficie dei balconi è di 34,40 mq. Lo stato manutentivo-conservativo interno dell'unità immobiliare può ritenersi complessivamente buono. L'impianto di riscaldamento è alimentato con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio, dispone inoltre di un camino situato nell'ambiente soggiorno. L'abitazione non è dotata del certificato di agibilità, né dell'attestato di prestazione energetica. Non è dato sapere circa la conformità degli impianti non essendo stata fornita al sottoscritto alcuna documentazione a riguardo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 80 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: Contrada Padula n.5, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 10/04/2009 pratica n. cb0081351 in atti dal 10/04/2009 variazione di classamento (n. 2654.1/2009) notifica in corso con protocollo n. cb0092619 del 27/04/2009
Coerenze: Foglio 2 Part. 80 Sub.7; area cortilizia esterna su tre lati; pianerottolo vano scale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,74 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.314,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.900,00
Data della valutazione:	07/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 23/10/2023 l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata. Ai fini della procedura 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. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/01/2010 a firma di Notaio Bafunno Andrea di San Salvo (CH) ai nn. 49957/14103 di repertorio, iscritta il 22/01/2010 a Campobasso ai nn. 745 Reg. gen. 139 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-19-20-21-22.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/12/2013 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 359/2013 di repertorio, iscritta il 24/03/2014 a Campobasso ai nn. 2517 Reg. gen. 207 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 255.669,00.

Importo capitale: € 254.145,06.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particelle 391-392.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/10/2015 a firma di Tribunale Civile di Pesaro ai nn. 1217/2015 di repertorio, iscritta il 09/11/2015 a Campobasso ai nn. 10091 Reg. gen. 1083 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 125.000,00.

Importo capitale: € 98.557,81.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particella 391; al Foglio 2 Particella 392; al Foglio 2 Particella 1353 Sub. 1; al Foglio 2 Particelle 1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-699-700-701-702.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/04/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma ai nn. 1929/2719 di repertorio, iscritta il 05/04/2019 a Campobasso ai nn. 13511 Reg. gen. 441 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di accertamento.

Importo ipoteca: € 50.318,06.

Importo capitale: € 25.159,03.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particelle 391-392.



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 02/05/2023 a firma di Uffic. Giud. del Tribunale di Larino (CB) ai nn. 504 di repertorio, trascritto il 22/05/2023 a Campobasso ai nn. 5792 Reg. gen. 4817 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: 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 22/05/1982), con atto stipulato il 22/05/1982 a firma di Notaio Bernardetta Cavallo Marincola Maria con sede a Vasto (CH) ai nn. 7120/1434 di repertorio, trascritto il 19/06/1982 a Campobasso ai nn. 5965 Reg. gen. 5910 Reg. part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **103/27**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato rurale, presentata il 11/06/1982 con il n. 5582 di protocollo, rilasciata il 26/02/1983 con il n. 103/27 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **01/11/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un capannone artigianale e di un fabbricato per civile abitazione, quest'ultimo in totale difformità rispetto alla concessione edilizia già rilasciata, presentata il 05/05/1986 con il n. 4482 di protocollo, rilasciata il 06/11/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Regionale n.181 del 2002, l'immobile ricade in zona E - agricola



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

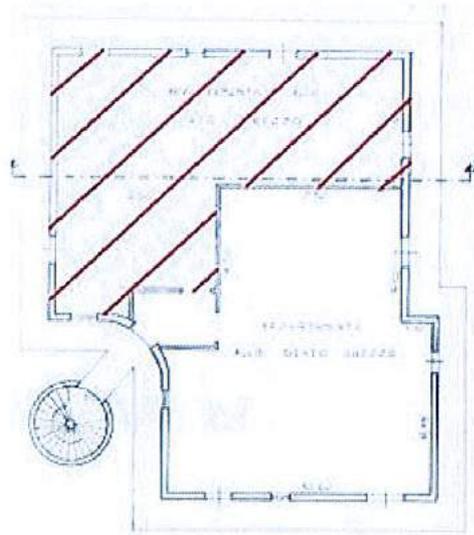
Sono state rilevate le seguenti difformità: Con riferimento al progetto approvato mediante pratica edilizia di condono (Legge 47/1985) l'unità immobiliare in oggetto viene rappresentata allo stato grezzo, ossia priva di alcuna partizione degli spazi interni e di alcuna dotazione impiantistica. Allo stato detta unità si presenta ultimata sia dal punto di vista planimetrico, sia per la completa dotazione impiantistica. Tuttavia non è stato possibile reperire presso gli uffici tecnici preposti alcuna documentazione o pratica edilizia attestanti lo stato dei luoghi riscontrato. L'unità immobiliare risulta censita in catasto urbano e dotata di rendita catastale. La planimetria catastale in atti risulta difforme in quanto l'unità immobiliare ha subito ulteriori modifiche interne a seguito di un frazionamento. Un vano è stato scorporato e annesso all'unità immobiliare attigua censita in Catasto al Foglio 2 Part. 80 Sub.7 senza alcun titolo edilizio. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successivi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale per richiesta titolo edilizio in sanatoria, spese e oneri costo di costruzione.: €3.000,00
- Oblazione da versare al Comune di Montenero di Bisaccia per sanatoria: €1.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria catastale non aggiornata per intervenuto frazionamento di un vano annesso all'unità immobiliare attigua (Foglio 2 Paert. 80 Sub. 7).

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria e rendita catastale mediante Docfa: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN MONTENERO DI BISACCIA CONTRADA PADULA 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTENERO DI BISACCIA Contrada Padula 5, della superficie commerciale di **100,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di stima del presente lotto è una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un edificio plurifamiliare ubicato nel territorio del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) La zona di riferimento denominata "contrada Padula" è a carattere prevalentemente agricolo, tuttavia prossima sia alla fascia costiera, rappresentata dalla marina di Montenero di Bisaccia (CB), sia al confine regionale e territoriale del Comune di San Salvo (CH) dal quale dista poco meno di un chilometro. L'edificio è costituito da più unità abitative disposte su due piani oltre il piano terra. Nello specifico comprende quattro unità immobiliari al piano terra, una singola unità al primo piano e due unità immobiliari al secondo piano. L'epoca di costruzione dell'edificio risale al 1982, tuttavia è stato oggetto di lavori di ampliamento e sopraelevazione avvenuti in epoca successiva, effettuati senza alcun titolo edilizio e successivamente oggetto di condono. La tipologia costruttiva è caratterizzata da struttura portante costituita da pareti in muratura con solai interpiano latero cementizi e solaio di copertura piana non praticabile. La finitura esterna è costituita da intonaco di malta cementizia tinteggiato. Lo stato conservativo/manutentivo dell'intero edificio può considerarsi sufficiente, le facciate presentano segni di decolorazione causa dilavamento della tinteggiatura e distacchi di parti superficiali di intonaco. Lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di un pozzo nero. L'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica comunale. L'edificio comprende un'area di pertinenza comune delimitata per gran parte da recinzione perimetrale in muratura con punto di accesso rappresentato da un cancello carrabile ad apertura automatizzata. Detta area, seppure circoscritta alla costruzione mediante recinzione, include un altro manufatto edilizio rappresentato da un capannone artigianale, e una porzione di terreno (Foglio 2 Part.391) di proprietà della eseguita ma non oggetto di pignoramento. Attigua ed esterna all'area recintata è presente a sua volta un'altra porzione di terreno (Foglio 2 Part.392) anch'essa di proprietà della eseguita ma non oggetto di pignoramento. Detta porzione di terreno è attraversata da un canale interrato mediante cementificazione, la cui funzione è quella di far confluire i reflui nel depuratore comunale poco distante. L'accesso agli immobili oggetto di valutazione non avviene dunque direttamente da pubblica via ma risulta intercluso dalle due porzioni di terreno innanzi citate. Trattandosi di beni appartenenti alla stessa proprietà si presuppone che, per il reale godimento delle unità immobiliari pignorate, non debba necessariamente costituirsi una servitù di passaggio, in quanto tale diritto era già garantito in origine.

L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterno 6 è situata al secondo piano dell'edificio. Detto piano ospita due unità immobiliari, entrambe raggiungibili mediante un corpo scala esterno distaccato rispetto alla sagoma del fabbricato, a servizio esclusivo del secondo piano dell'edificio. Il corpo scala è costituito da un manufatto edilizio dalla forma cilindrica, con scale interne rivestite in granito che seguono un andamento elicoidale. L'unità immobiliare occupa la parte più a nord dell'edificio, nello specifico presenta la porta di ingresso alla sinistra del pianerottolo di arrivo del corpo scala avanti descritto. Planimetricamente si sviluppa su tre fronti espositivi, rispettivamente ad ovest, a nord e ad est. Comprende una zona giorno caratterizzata da un ampio vano privo di partizioni interne, adibito a soggiorno e cucina, quest'ultima con annesso un piccolo locale igienico, vi è poi la zona notte separata da apposito disimpegno che include una camera da letto ed un bagno. L'unità immobiliare, tuttavia è stata oggetto di interventi successivi che ne hanno mutato l'originaria distribuzione planimetrica tanto che a seguito di detti interventi la sua consistenza risulta ridimensionata in quanto oggetto di frazionamento, motivo per cui un vano è stato annesso all'unità immobiliare attigua (Foglio 2 Particella 80 Subalterno 7). Per tali ragioni i dati catastali in atti non rappresentano lo stato reale dei luoghi né in termini di superficie né in termini di rendita catastale. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa si connota per la presenza di pavimentazione in parquet, porte in legno, essenza chiara; gli infissi esterni sono in legno, con oscuranti anch'essi in legno; la porta di ingresso è blindata. Il bagno situato nella zona notte è



caratterizzato da pavimentazione in ceramica e pareti rivestite anch'esse con piastrelle ceramiche. Le sue dimensioni sono tali da poter contenere lavabo, wc, bidet, doccia e vasca; il locale igienico attiguo alla cucina ospita un piccolo lavatoio ed un wc. Con riferimento allo stato dei luoghi attuale e alle modifiche planimetriche intervenute, la superficie lorda complessiva è di 92,30 mq., l'altezza utile interna di metri 2,70. L'unità immobiliare è dotata di balconi che si sviluppano senza soluzione di continuità lungo tutto il perimetro esterno e senza delimitazione alcuna con l'unità immobiliare attigua. La superficie dei balconi è di 34,40 mq. Lo stato manutentivo-conservativo interno dell'unità immobiliare può ritenersi complessivamente buono. L'impianto di riscaldamento è alimentato con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio, dispone inoltre di un camino situato nell'ambiente soggiorno. L'abitazione non è dotata del certificato di agibilità, né dell'attestato di prestazione energetica. Non è dato sapere circa la conformità degli impianti non essendo stata fornita al sottoscritto alcuna documentazione a riguardo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 80 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: Contrada Padula n.5, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 10/04/2009 pratica n. cb0081351 in atti dal 10/04/2009 variazione di classamento (n. 2654.1/2009) notifica in corso con protocollo n. cb0092619 del 27/04/2009

Coerenze: Foglio 2 Part. 80 Sub.7; area cortilizia esterna su tre lati; pianerottolo vano scale.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono San Salvo (CH), Vasto (CH), Termoli (CB)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

porto distante 2,7 Km
 autostrada distante 2,9 Km
 ferrovia distante 4,7 Km

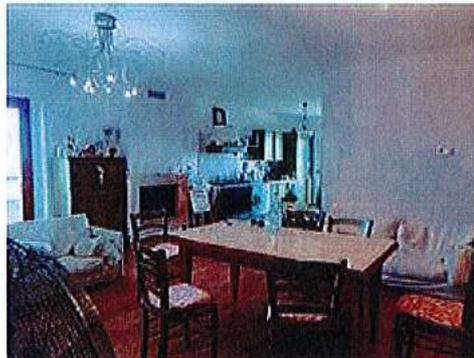


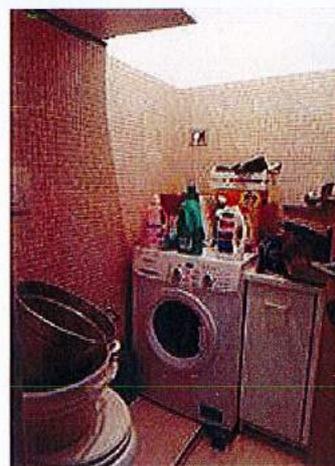
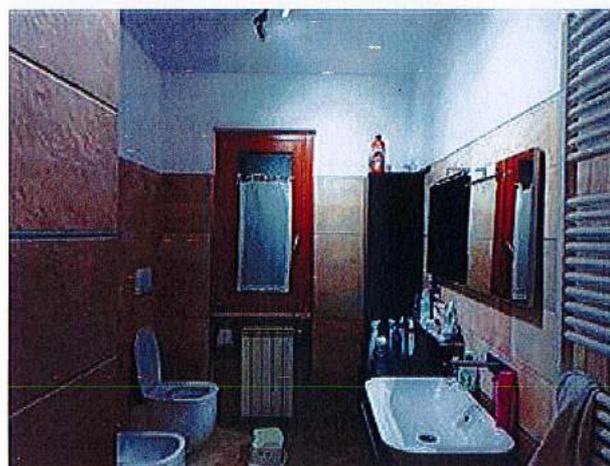
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





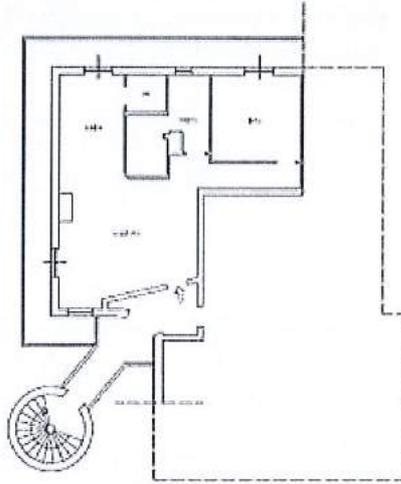
CONSISTENZA:

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	92,30	x	100 %	=	92,30
Balconi (superficie fino a 25 mq.)	25,00	x	30 %	=	7,50
Balconi (superficie eccedente i 25 mq.)	9,40	x	10 %	=	0,94
Totale:	126,70				100,74



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,74 x 1.100,00 = 110.814,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 110.814,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 110.814,00

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 di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2023) e Borsino Immobiliare, è emerso un valore di vendita di 800,00/1200,00 €/mq. Nella determinazione del valore tra i fattori avanti elencati, componenti che hanno inciso in maniera meno proficua sono risultate l'ubicazione ed il livello di piano (2° piano senza ascensore). L'immobile pur essendo poco distante in linea d'aria dalla Marina di Montenero di Bisaccia e dal Comune di San Salvo è situato in posizione isolata (zona agricola) carente dei servizi di prossimità di un aggregato urbano, privo tra l'altro di allaccio alla rete fognaria pubblica e molto vicino all'attraversamento della linea ferroviaria. Fattore positivo è risultato il buon livello delle finiture interne. Alla luce di quanto su esposto è plausibile attribuire all'immobile un valore di vendita di euro 1100,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Montenero di Bisaccia (CB), agenzie:



Montenero di Bisaccia (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	100,74	0,00	110.814,00	110.814,00
				110.814,00 €	110.814,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
indivisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.314,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 5.315,70**

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: **€. 98,30**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.900,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTENERO DI BISACCIA Contrada Padula 5, della superficie commerciale di 151,29 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di stima del presente lotto è una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un edificio plurifamiliare ubicato nel territorio del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) La zona di riferimento denominata "contrada Padula" è a carattere prevalentemente agricolo, tuttavia prossima sia alla fascia costiera, rappresentata dalla marina di Montenero di Bisaccia (CB), sia al confine regionale e territoriale del Comune di San Salvo (CH) dal quale dista poco meno di un chilometro. L'edificio è costituito da più unità abitative disposte su due piani oltre il piano terra. Nello specifico comprende quattro unità immobiliari al piano terra, una singola unità al primo piano e due unità immobiliari al secondo piano. L'epoca di costruzione dell'edificio risale al 1982, tuttavia è stato oggetto di lavori di ampliamento e sopraelevazione avvenuti in epoca successiva, effettuati senza alcun titolo edilizio e successivamente oggetto di condono. La tipologia costruttiva è caratterizzata da struttura portante costituita da pareti in muratura con solai interpiano latero cementizi e solaio di copertura piana non praticabile. La finitura esterna è costituita da intonaco di malta cementizia tinteggiato. Lo stato conservativo/manutentivo dell'intero edificio può considerarsi sufficiente, le facciate presentano segni di decolorazione causa dilavamento della tinteggiatura e distacchi di parti superficiali di intonaco. Lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di un pozzo nero. L'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica comunale. L'edificio comprende un'area di pertinenza comune delimitata per gran parte da recinzione perimetrale in muratura con punto di accesso rappresentato da un cancello carrabile ad apertura automatizzata. Detta area, seppure circoscritta alla costruzione mediante recinzione, include un altro manufatto edilizio rappresentato da un capannone artigianale, e una porzione di terreno (Foglio 2 Part.391) di proprietà della esecutata ma non oggetto di pignoramento. Attigua ed esterna all'area recintata è presente a sua volta un'altra porzione di terreno (Foglio 2 Part.392) anch'essa di proprietà della esecutata ma non oggetto di pignoramento. Detta porzione di terreno è attraversata da un canale interrato mediante cementificazione, la cui funzione è quella di far confluire i reflui nel depuratore comunale poco distante. L'accesso agli immobili oggetto di valutazione non avviene dunque direttamente da pubblica via ma risulta intercluso dalle due porzioni di terreno innanzi citate. Trattandosi di beni appartenenti alla stessa proprietà si presuppone che, per il reale godimento delle unità immobiliari pignorate, non debba necessariamente costituirsi una servitù di passaggio, in quanto tale diritto era già garantito in origine.

L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterno 7 è situata al secondo piano dell'edificio. Detto piano ospita due unità immobiliari, entrambe raggiungibili mediante un corpo scala esterno distaccato rispetto alla sagoma del fabbricato a servizio esclusivo del secondo piano dell'edificio. Il corpo scala è costituito da un manufatto edilizio dalla forma cilindrica, con scale interne rivestite in granito che seguono un andamento elicoidale. L'unità immobiliare occupa la parte più a sud dell'edificio, nello specifico presenta la porta di ingresso alla destra del pianerottolo di arrivo del corpo scala avanti descritto. Dal punto di vista planimetrico si sviluppa su tre fronti espositivi, rispettivamente a sud, ad est e ad ovest. Comprende una zona giorno caratterizzata da un ampio vano privo di partizioni interne, adibito a soggiorno e cucina, ed una zona notte separata da apposito disimpegno che include tre camere da letto e due bagni. L'unità immobiliare, tuttavia è stata oggetto di interventi successivi che ne hanno mutato l'originaria distribuzione planimetrica tanto che a seguito di detti interventi è stato inglobato un altro vano facente parte in origine dell'unità immobiliare attigua (Foglio 2 Particella 80 Subalterno 6). Tale vano



adibito a camera da letto ha accesso diretto dall'ambiente soggiorno. Per tali ragioni i dati catastali in atti non rappresentano lo stato reale dei luoghi né in termini di superficie né in termini di rendita catastale. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa si connota per la presenza di pavimentazione in parquet, porte in legno, essenza chiara; gli infissi esterni sono in legno, con oscuranti anch'essi in legno; la porta di ingresso è blindata. I bagni sono caratterizzati da pavimentazione in ceramica e pareti rivestite anch'esse con piastrelle ceramiche. Le apparecchiature sanitarie sono costituite da lavabo, wc, bidet e vasca in quello di dimensioni maggiori; da lavabo, wc, bidet e doccia in quello più piccolo. Con riferimento allo stato dei luoghi attuale e alle modifiche planimetriche intervenute, la superficie lorda complessiva è di 142,00 mq. circa, l'altezza utile interna di metri 2,70. L'unità immobiliare è dotata di balconi che si sviluppano senza soluzione di continuità lungo tutto il perimetro esterno e senza delimitazione alcuna con l'unità immobiliare attigua. La superficie dei balconi è di 55,40 mq. Lo stato manutentivo-conservativo interno dell'unità immobiliare può ritenersi complessivamente buono. L'impianto di riscaldamento è alimentato con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio, dispone inoltre di un camino situato nel soggiorno. L'abitazione non è dotata del certificato di agibilità, né dell'attestato di prestazione energetica. Non è dato sapere circa la conformità degli impianti non essendo stata fornita al sottoscritto alcuna documentazione a riguardo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 80 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: Contrada Padula n.5, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 10/04/2009 Pratica n. CB0081349 in atti dal 10/04/2009 Variazione di classamento (n. 2652.1/2009)
Coerenze: Foglio 2 Part. 80 Sub.6; area cortilizia esterna su tre lati; pianerottolo vano scale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,29 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 161.919,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 153.800,00
Data della valutazione:	07/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 23/10/2023 l'immobile risulta occupato senza alcun contratto di locazione, comodato onnipibile o indenizzo

appartenere al nucleo familiare della esecutata. Ai fini della procedura 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. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/01/2010 a firma di Notaio Bafunno Andrea di San Salvo (CH) ai nn. 49957/14103 di repertorio, iscritta il 22/01/2010 a Campobasso ai nn. 745 Reg. gen. 139 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-19-20-21-22.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/12/2013 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 359/2013 di repertorio, iscritta il 24/03/2014 a Campobasso ai nn. 2517 Reg. gen. 207 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 255.669,00.

Importo capitale: € 254.145,06.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particelle 391-392.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/10/2015 a firma di Tribunale Civile di Pesaro ai nn. 1217/2015 di repertorio, iscritta il 09/11/2015 a Campobasso ai nn. 10091 Reg. gen. 1083 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 125.000,00.

Importo capitale: € 98.557,81.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particella 391; al Foglio 2 Particella 392; al Foglio 2 Particella 1353 Sub. 1; al Foglio 2 Particelle 1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-2632-2633-2634-2635-2636-2637-2638-2639-2640-2641-2642-2643-2644-2645-2646-2647-2648-2649-2650-2651-2652-2653-2654-2655-2656-2657-2658-2659-2660-2661-2662-2663-2664-2665-2666-2667-2668-2669-2670-2671-2672-2673-2674-2675-2676-2677-2678-2679-2680-2681-2682-2683-2684-2685-2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-2704-2705-2706-2707-2708-2709-2710-2711-2712-2713-2714-2715-2716-2717-2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724-2725-2726-2727-2728-2729-2730-2731-2732-2733-2734-2735-2736-2737-2738-2739-2740-2741-2742-2743-2744-2745-2746-2747-2748-2749-2750-2751-2752-2753-2754-2755-2756-2757-2758-2759-2760-2761-2762-2763-2764-2765-2766-2767-2768-2769-2770-2771-2772-2773-2774-2775-2776-2777-2778-2779-2780-2781-2782-2783-2784-2785-2786-2787-2788-2789-2790-2791-2792-2793-2794-2795-2796-2797-2798-2799-2800-2801-2802-2803-2804-2805-2806-2807-2808-2809-2810-2811-2812-2813-2814-2815-2816-2817-2818-2819-2820-2821-2822-2823-2824-2825-2826-2827-2828-2829-2830-2831-2832-2833-2834-2835-2836-2837-2838-2839-2840-2841-2842-2843-2844-2845-2846-2847-2848-2849-2850-2851-2852-2853-2854-2855-2856-2857-2858-2859-2860-2861-2862-2863-2864-2865-2866-2867-2868-2869-2870-2871-2872-2873-2874-2875-2876-2877-2878-2879-2880-2881-2882-2883-2884-2885-2886-2887-2888-2889-2890-2891-2892-2893-2894-

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento del 02/05/2023 a firma di Uffic. Giud. del Tribunale di Larino (CB) ai nn. 504 di repertorio, trascritto il 22/05/2023 a Campobasso ai nn. 5792 Reg. gen. 4817 Reg. part. a favore di SPRING SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - n. 05474020262, contro

_____ , 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/1982), con atto stipulato il 22/05/1982 a firma di Notaio Bernardetta Cavallo Marincola Maria con sede a Vasto (CH) ai nn. 7120/1434 di repertorio, trascritto il 19/06/1982 a Campobasso ai nn. 5965 Reg. gen. 5910 Reg. part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **103/27**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato rurale, presentata il 11/06/1982 con il n. 5582 di protocollo, rilasciata il 26/02/1983 con il n. 103/27 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **01/11/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un capannone artigianale e di un fabbricato per civile abitazione, quest'ultimo in totale difformità rispetto alla concessione edilizia già rilasciata, presentata il 05/05/1986 con il n. 4482 di protocollo, rilasciata il 06/11/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Regionale n.181 del 2002, l'immobile ricade in zona E - agricola



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

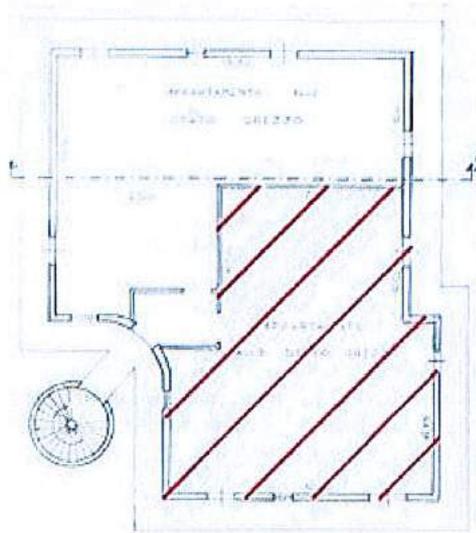
Sono state rilevate le seguenti difformità: Con riferimento al progetto approvato mediante pratica edilizia di condono (Legge 47/1985) l'unità immobiliare in oggetto viene rappresentata allo stato grezzo, ossia priva di alcuna partizione degli spazi interni e di alcuna dotazione impiantistica. Allo stato detta unità si presenta ultimata sia dal punto di vista planimetrico, sia per la completa dotazione impiantistica. Tuttavia non è stato possibile reperire presso gli uffici tecnici preposti alcuna documentazione o pratica edilizia attestanti lo stato dei luoghi riscontrato. L'unità immobiliare risulta censita in catasto urbano e dotata di rendita catastale. La planimetria catastale in atti risulta difforme in quanto l'unità immobiliare ha subito ulteriori modifiche interne. Un vano facente parte in origine dell'abitazione attigua censita in Catasto al Foglio 2 Part. 80 Sub.6 è stato annesso all'unità immobiliare senza alcun titolo edilizio. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e succ.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale per richiesta titolo edilizio in sanatoria, spese e oneri costo di costruzione.: €3.000,00
- Oblazione da versare al Comune di Montenero di Bisaccia per sanatoria: €1.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetrica catastale non aggiornata dello stato dei luoghi susseguente intervenuta fusione ed annessione di vano da unità immobiliare attigua (Foglio 2 Paert. 80 Sub. 6).

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria e rendita catastale mediante Docfa: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN MONTENERO DI BISACCIA CONTRADA PADULA 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTENERO DI BISACCIA Contrada Padula 5, della superficie commerciale di **151,29 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di stima del presente lotto è una unità immobiliare per civile abitazione facente parte di un edificio plurifamiliare ubicato nel territorio del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) La zona di riferimento denominata "contrada Padula" è a carattere prevalentemente agricolo, tuttavia prossima sia alla fascia costiera, rappresentata dalla marina di Montenero di Bisaccia (CB), sia al confine regionale e territoriale del Comune di San Salvo (CH) dal quale dista poco meno di un chilometro. L'edificio è costituito da più unità abitative disposte su due piani oltre il piano terra. Nello specifico comprende quattro unità immobiliari al piano terra, una singola unità al primo piano e due unità immobiliari al secondo piano. L'epoca di costruzione dell'edificio risale al 1982, tuttavia è stato oggetto di lavori di ampliamento e sopraelevazione avvenuti in epoca successiva, effettuati senza alcun titolo edilizio e successivamente oggetto di condono. La tipologia costruttiva è caratterizzata da struttura portante costituita da pareti in muratura con solai interpiano latero cementizi e solaio di copertura piana non praticabile. La finitura esterna è costituita da intonaco di malta cementizia tinteggiato. Lo stato conservativo/manutentivo dell'intero edificio può considerarsi sufficiente, le facciate presentano segni di decolorazione causa dilavamento della tinteggiatura e distacchi di parti superficiali di intonaco. Lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di un pozzo nero. L'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica comunale. L'edificio comprende un'area di pertinenza comune delimitata per gran parte da recinzione perimetrale in muratura con punto di accesso rappresentato da un cancello carrabile ad apertura automatizzata. Detta area, seppure circoscritta alla costruzione mediante recinzione, include un altro manufatto edilizio rappresentato da un capannone artigianale, e una porzione di terreno (Foglio 2 Part.391) di proprietà della esegutata ma non oggetto di pignoramento. Attigua ed esterna all'area recintata è presente a sua volta un'altra porzione di terreno (Foglio 2 Part.392) anch'essa di proprietà della esegutata ma non oggetto di pignoramento. Detta porzione di terreno è attraversata da un canale interrato mediante cementificazione, la cui funzione è quella di far confluire i reflui nel depuratore comunale poco distante. L'accesso agli immobili oggetto di valutazione non avviene dunque direttamente da pubblica via ma risulta intercluso dalle due porzioni di terreno innanzi citate. Trattandosi di beni appartenenti alla stessa proprietà si presuppone che, per il reale godimento delle unità immobiliari pignorate, non debba necessariamente costituirsi una servitù di passaggio, in quanto tale diritto era già garantito in origine.

L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterno 7 è situata al secondo piano dell'edificio. Detto piano ospita due unità immobiliari, entrambe raggiungibili mediante un corpo scala esterno distaccato rispetto alla sagoma del fabbricato a servizio esclusivo del secondo piano dell'edificio. Il corpo scala è costituito da un manufatto edilizio dalla forma cilindrica, con scale interne rivestite in granito che seguono un andamento elicoidale. L'unità immobiliare occupa la parte più a sud dell'edificio, nello specifico presenta la porta di ingresso alla destra del pianerottolo di arrivo del corpo scala avanti descritto. Dal punto di vista planimetrico si sviluppa su tre fronti espositivi, rispettivamente a sud, ad est e ad ovest. Comprende una zona giorno caratterizzata da un ampio vano privo di partizioni interne, adibito a soggiorno e cucina, ed una zona notte separata da apposito disimpegno che include tre camere da letto e due bagni. L'unità immobiliare, tuttavia è stata oggetto di interventi successivi che ne hanno mutato l'originaria distribuzione planimetrica tanto che a seguito di detti interventi è stato inglobato un altro vano facente parte in origine dell'unità immobiliare attigua (Foglio 2 Particella 80 Subalterno 6). Tale vano adibito a camera da letto ha accesso diretto dall'ambiente soggiorno. Per tali ragioni i dati catastali in



atti non rappresentano lo stato reale dei luoghi né in termini di superficie né in termini di rendita catastale. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa si connota per la presenza di pavimentazione in parquet, porte in legno, essenza chiara; gli infissi esterni sono in legno, con oscuranti anch'essi in legno; la porta di ingresso è blindata. I bagni sono caratterizzati da pavimentazione in ceramica e pareti rivestite anch'esse con piastrelle ceramiche. Le apparecchiature sanitarie sono costituite da lavabo, wc, bidet e vasca in quello di dimensioni maggiori; da lavabo, wc, bidet e doccia in quello più piccolo. Con riferimento allo stato dei luoghi attuale e alle modifiche planimetriche intervenute, la superficie lorda complessiva è di 142,00 mq. circa, l'altezza utile interna di metri 2,70. L'unità immobiliare è dotata di balconi che si sviluppano senza soluzione di continuità lungo tutto il perimetro esterno e senza delimitazione alcuna con l'unità immobiliare attigua. La superficie dei balconi è di 55,40 mq. Lo stato manutentivo-conservativo interno dell'unità immobiliare può ritenersi complessivamente buono. L'impianto di riscaldamento è alimentato con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio, dispone inoltre di un camino situato nel soggiorno. L'abitazione non è dotata del certificato di agibilità, né dell'attestato di prestazione energetica. Non è dato sapere circa la conformità degli impianti non essendo stata fornita al sottoscritto alcuna documentazione a riguardo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 80 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: Contrada Padula n.5, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 10/04/2009 Pratica n. CB0081349 in atti dal 10/04/2009 Variazione di classamento (n. 2652.1/2009)
Coerenze: Foglio 2 Part. 80 Sub.6; area cortilizia esterna su tre lati; pianerottolo vano scale.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono San Salvo (CH), Vasto (CH), Termoli (CB)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

porto distante 2,7 Km
 autostrada distante 2,9 Km
 ferrovia distante 4,7 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





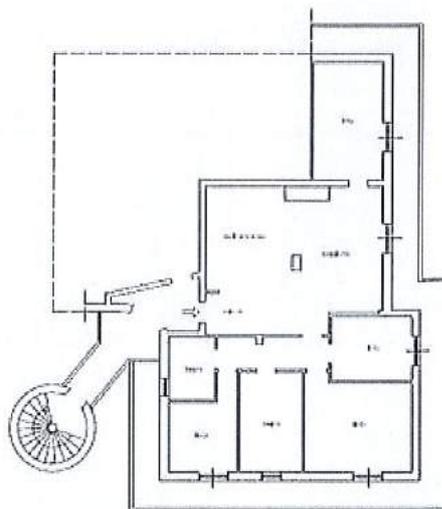
CONSISTENZA:

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	142,00	x	100 %	=	142,00
Balconi (superficie fino a 25 mq.)	25,00	x	25 %	=	6,25
Balconi (superficie eccedente i 25 mq.)	30,40	x	10 %	=	3,04
Totale:	197,40				151,29





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 151,29 x 1.100,00 = 166.419,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 166.419,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 166.419,00

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 di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2023) e Borsino Immobiliare, è emerso un valore di vendita di 800,00/1200,00 €/mq. Nella determinazione del valore tra i fattori avanti elencati, componenti che hanno inciso in maniera meno proficua sono risultate l'ubicazione ed il livello di piano (2° piano senza ascensore). L'immobile pur risultando poco distante in linea d'aria dalla Marina di Montenero di Bisaccia e dal Comune di San Salvo è situato in posizione isolata (zona agricola) carente dei servizi di prossimità di un aggregato urbano, privo, tra l'altro, di allaccio alla rete fognaria pubblica e molto vicino all'attraversamento della linea ferroviaria. Fattore positivo è risultato il buon livello delle finiture interne. Alla luce di quanto su esposto è plausibile attribuire all'immobile un valore di vendita di euro 1100,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Montenero di Bisaccia (CB), agenzie:



Montenero di Bisaccia (CB), ed inoltre: Annunci di vendita 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	151,29	0,00	166.419,00	166.419,00
				166.419,00 €	166.419,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
indivisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 161.919,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 8.095,95**

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: **€. 23,05**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 153.800,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A locale deposito a MONTENERO DI BISACCIA Contrada Padula 5, della superficie commerciale di 36,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di stima del presente lotto è una unità immobiliare facente parte di un edificio plurifamiliare ubicato nel territorio del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) La zona di riferimento denominata "contrada Padula" è a carattere prevalentemente agricolo, tuttavia prossima sia alla fascia costiera, rappresentata dalla marina di Montenero di Bisaccia (CB), sia al confine regionale e territoriale del Comune di San Salvo (CH) dal quale dista poco meno di un chilometro. L'edificio è costituito da più unità abitative disposte su due piani oltre il piano terra. Nello specifico comprende quattro unità immobiliari al piano terra, una singola unità al primo piano e due unità immobiliari al secondo piano. L'epoca di costruzione dell'edificio risale al 1982, tuttavia è stato oggetto di lavori di ampliamento e sopraelevazione avvenuti in epoca successiva, effettuati senza alcun titolo edilizio e successivamente oggetto di condono. La tipologia costruttiva è caratterizzata da struttura portante costituita da pareti in muratura con solai interpiano latero cementizi e solaio di copertura piana non praticabile. La finitura esterna è costituita da intonaco di malta cementizia tinteggiato. Lo stato conservativo/manutentivo dell'intero edificio può considerarsi sufficiente, le facciate presentano segni di decolorazione causa dilavamento della tinteggiatura e distacchi di parti superficiali di intonaco. Lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di un pozzo nero. L'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica comunale. L'edificio comprende un'area di pertinenza comune delimitata per gran parte da recinzione perimetrale in muratura con punto di accesso rappresentato da un cancello carrabile ad apertura automatizzata. Detta area, seppure circoscritta alla costruzione mediante recinzione, include un altro manufatto edilizio rappresentato da un capannone artigianale, e una porzione di terreno (Foglio 2 Part.391) di proprietà della esecutata ma non oggetto di pignoramento. Attigua ed esterna all'area recintata è presente a sua volta un'altra porzione di terreno (Foglio 2 Part.392) anch'essa di proprietà della esecutata ma non oggetto di pignoramento. Detta porzione di terreno è attraversata da un canale interrato mediante cementificazione, la cui funzione è quella di far confluire i reflui nel depuratore comunale poco distante. L'accesso agli immobili oggetto di valutazione non avviene dunque direttamente da pubblica via ma risulta intercluso dalle due porzioni di terreno innanzi citate. Trattandosi di beni appartenenti alla stessa proprietà si presuppone che, per il reale godimento delle unità immobiliari pignorate, non debba necessariamente costituirsi una servitù di passaggio, in quanto tale diritto era già garantito in origine.

L'unità immobiliare censita in Catasto Urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterno 13 è situata al piano terra, con ingresso autonomo posto sul lato sud-est dell'edificio. Trattasi di un locale adibito ad uso ufficio (categoria catastale A/10). Tuttavia, le indicazioni progettuali facenti riferimento al titolo edilizio rilasciato ne prevedevano la destinazione d'uso di deposito/locale di sgombero. Doveva essere costituito da un unico ambiente dalla forma regolare e da un piccolo vano attiguo e indipendente, ricavato sfruttando la superficie del sotto rampa delle scale che conducono al primo piano. Interventi successivi hanno comportato una modificazione interna dell'unità immobiliare mediante la realizzazione di un varco nella parete perimetrale lato nord e conseguente collegamento col piccolo vano attiguo avanti descritto. Allo stato detto vano risulta inglobato all'unità immobiliare e adibito a locale igienico, dotato di lavabo e wc. L'unità immobiliare presenta pianta rettangolare con due lati esposti ad est e a sud, aventi rispettivamente una finestra per lato, mentre gli altri due lati sono attigui al corpo dell'edificio. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità immobiliare presenta pavimentazione costituita da lastre in ceramica di grande formato, tinta scura; la porta di



accesso, gli infissi e gli scuri sono in legno. Sviluppa una superficie lorda di mq. 36,00; l'altezza utile interna è di m.2,80, quella del locale igienico segue l'andamento inclinato della rampa delle scale con quota di metri 1,62 nella parte più bassa e metri 2,66 nella parte più alta. Non dispone di impianto termico, l'illuminazione è fornita da corpi illuminanti a neon sospesi. L'unità immobiliare non è dotata del certificato di agibilità. Non è dato sapere circa la conformità degli impianti non essendo stata fornita al sottoscritto alcuna documentazione a riguardo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 80 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 476,43 Euro, indirizzo catastale: Contrada Padula n.5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 21/05/2009 Pratica n. CB0115153 in atti dal 21/05/2009 Variazione di classamento (n. 3349.1/2009).Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione
Coerenze: area cortilizia esterna su tre lati; Foglio 2 Part.80 Sub. 20.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	36,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.000,00
Data della valutazione:	07/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 23/10/2023 l'immobile risulta occupato senza alcun contratto di locazione, comodato opponibile
Ai fini della procedura 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. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/01/2010 a firma di Notaio Bafunno Andrea di San Salvo (CH) ai nn. 49957/14103 di repertorio, iscritta il 22/01/2010 a Campobasso ai nn. 745 Reg. gen. 139 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-19-20-21-22.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/12/2013 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 359/2013 di repertorio, iscritta il 24/03/2014 a Campobasso ai nn. 2517 Reg. gen. 207 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 255.669,00.

Importo capitale: € 254.145,06.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particelle 391-392.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/10/2015 a firma di Tribunale Civile di Pesaro ai nn. 1217/2015 di repertorio, iscritta il 09/11/2015 a Campobasso ai nn. 10091 Reg. gen. 1083 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 125.000,00.

Importo capitale: € 98.557,81.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particella 391; al Foglio 2 Particella 392; al Foglio 2 Particella 1353 Sub. 1; al Foglio 2 Particelle 1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-699-700-701-702.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/04/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma ai nn. 1929/2719 di repertorio, iscritta il 05/04/2019 a Campobasso ai nn. 13511 Reg. gen. 441 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di accertamento.

Importo ipoteca: € 50.318,06.

Importo capitale: € 25.159,03.

L'ipoteca grava sugli immobili siti in Montenero di Bisaccia (CB) identificati in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterni 6-7-13-17-18-19-20-21-22; al Foglio 2 Particelle 391-392.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 02/05/2023 a firma di Uffic. Giud. del Tribunale di Larino (CB) ai nn. 504 di repertorio, trascritto il 22/05/2023 a Campobasso ai nn. 5792 Reg. gen. 4817 Reg. part., a favore di SPRING SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - c.f. 05474030262, contro [REDACTED], 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:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/1982), con atto stipulato il 22/05/1982 a firma di Notaio Bernardetta Cavallo Marincola Maria con sede a Vasto (CH) ai nn. 7120/1434 di repertorio, trascritto il 19/06/1982 a Campobasso ai nn. 5965 Reg. gen. 5910 Reg. part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **103/27**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato rurale, presentata il 11/06/1982 con il n. 5582 di protocollo, rilasciata il 26/02/1983 con il n. 103/27 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **01/11/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un capannone artigianale e di un fabbricato per civile abitazione, quest'ultimo in totale difformità rispetto alla concessione edilizia già rilasciata, presentata il 05/05/1986 con il n. 4482 di protocollo, rilasciata il 06/11/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Regionale n.181 del 2002, l'immobile ricade in zona E - agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Destinazione d'uso attuale di ufficio (categoria catastale A/10) non compatibile per zone del territorio a destinazione agricola, salvo se attinenti alla conduzione di un fondo agricolo. Dal punto di vista urbanistico il cambio di destinazione d'uso non è legittimo. Si riscontrano inoltre modifiche interne per il collegamento tra l'unità immobiliare con un piccolo vano attiguo. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successivi)

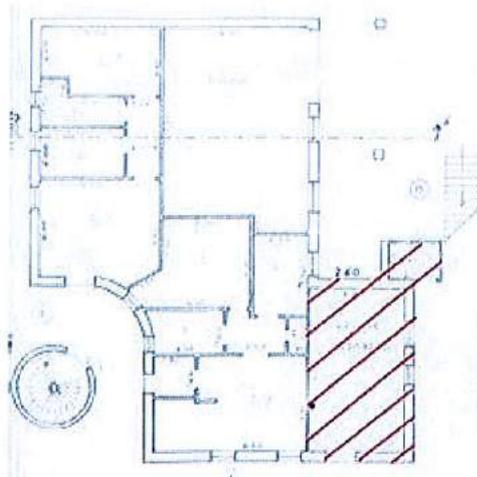


Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale per richiesta titolo edilizio in sanatoria, spese e oneri costo di costruzione.: €2.000,00
- Oblazione da versare al Comune di Montenero di Bisaccia per sanatoria edilizia: €1.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Destinazione d'uso (Ufficio - categoria catastale A/10) non compatibile per zone del territorio a destinazione agricola, salvo se attinenti alla conduzione di un fondo agricolo. Dal punto di vista urbanistico il cambio di destinazione d'uso non è legittimo. La categoria catastale in vigore non è ammessa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento della planimetria catastale e variazione della categoria catastale come da titolo rilasciato: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTENERO DI BISACCIA CONTRADA PADULA 5

LOCALE DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

locale deposito a MONTENERO DI BISACCIA Contrada Padula 5, della superficie commerciale di **36,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di stima del presente lotto è una unità immobiliare facente parte di un edificio plurifamiliare ubicato nel territorio del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) La zona di riferimento denominata



“contrada Padula” è a carattere prevalentemente agricolo, tuttavia prossima sia alla fascia costiera, rappresentata dalla marina di Montenero di Bisaccia (CB), sia al confine regionale e territoriale del Comune di San Salvo (CH) dal quale dista poco meno di un chilometro. L’edificio è costituito da più unità abitative disposte su due piani oltre il piano terra. Nello specifico comprende quattro unità immobiliari al piano terra, una singola unità al primo piano e due unità immobiliari al secondo piano. L’epoca di costruzione dell’edificio risale al 1982, tuttavia è stato oggetto di lavori di ampliamento e sopraelevazione avvenuti in epoca successiva, effettuati senza alcun titolo edilizio e successivamente oggetto di condono. La tipologia costruttiva è caratterizzata da struttura portante costituita da pareti in muratura con solai interpiano latero cementizi e solaio di copertura piana non praticabile. La finitura esterna è costituita da intonaco di malta cementizia tinteggiato. Lo stato conservativo/manutentivo dell’intero edificio può considerarsi sufficiente, le facciate presentano segni di decolorazione causa dilavamento della tinteggiatura e distacchi di parti superficiali di intonaco. Lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di un pozzo nero. L’impianto idrico è allacciato alla rete pubblica comunale. L’edificio comprende un’area di pertinenza comune delimitata per gran parte da recinzione perimetrale in muratura con punto di accesso rappresentato da un cancello carrabile ad apertura automatizzata. Detta area, seppure circoscritta alla costruzione mediante recinzione, include un altro manufatto edilizio rappresentato da un capannone artigianale, e una porzione di terreno (Foglio 2 Part.391) di proprietà della esecutata ma non oggetto di pignoramento. Attigua ed esterna all’area recintata è presente a sua volta un’altra porzione di terreno (Foglio 2 Part.392) anch’essa di proprietà della esecutata ma non oggetto di pignoramento. Detta porzione di terreno è attraversata da un canale interrato mediante cementificazione, la cui funzione è quella di far confluire i reflui nel depuratore comunale poco distante. L’accesso agli immobili oggetto di valutazione non avviene dunque direttamente da pubblica via ma risulta intercluso dalle due porzioni di terreno innanzi citate. Trattandosi di beni appartenenti alla stessa proprietà si presuppone che, per il reale godimento delle unità immobiliari pignorate, non debba necessariamente costituirsi una servitù di passaggio, in quanto tale diritto era già garantito in origine.

L’unità immobiliare censita in Catasto Urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterno 13 è situata al piano terra, con ingresso autonomo posto sul lato sud-est dell’edificio. Trattasi di un locale adibito ad uso ufficio (categoria catastale A/10). Tuttavia, le indicazioni progettuali facenti riferimento al titolo edilizio rilasciato ne prevedevano la destinazione d’uso di deposito/locale di sgombero. Doveva essere costituito da un unico ambiente dalla forma regolare e da un piccolo vano attiguo e indipendente, ricavato sfruttando la superficie del sotto rampa delle scale che conducono al primo piano. Interventi successivi hanno comportato una modificazione interna dell’unità immobiliare mediante la realizzazione di un varco nella parete perimetrale lato nord e conseguente collegamento col piccolo vano attiguo avanti descritto. Allo stato detto vano risulta inglobato all’unità immobiliare e adibito a locale igienico, dotato di lavabo e wc. L’unità immobiliare presenta pianta rettangolare con due lati esposti ad est e a sud, aventi rispettivamente una finestra per lato, mentre gli altri due lati sono attigui al corpo dell’edificio. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l’unità immobiliare presenta pavimentazione costituita da lastre in ceramica di grande formato, tinta scura; la porta di accesso, gli infissi e gli scuri sono in legno. Sviluppa una superficie lorda di mq. 36,00; l’altezza utile interna è di m.2,80, quella del locale igienico segue l’andamento inclinato della rampa delle scale con quota di metri 1,62 nella parte più bassa e metri 2,66 nella parte più alta. Non dispone di impianto termico, l’illuminazione è fornita da corpi illuminanti a neon sospesi. L’unità immobiliare non è dotata del certificato di agibilità. Non è dato sapere circa la conformità degli impianti non essendo stata fornita al sottoscritto alcuna documentazione a riguardo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 80 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 476,43 Euro, indirizzo catastale: Contrada Padula n.5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 21/05/2009 Pratica n. CB0115153 in atti dal 21/05/2009 Variazione di classamento (n. 3349.1/2009).Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione
Coerenze: area cortilizia esterna su tre lati; Foglio 2 Part.80 Sub. 20.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono San Salvo (CH), Vasto (CH), Termoli (CB)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

porto distante 2,7 Km
 autostrada distante 2,9 Km
 ferrovia distante 4,7 Km

buono ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:

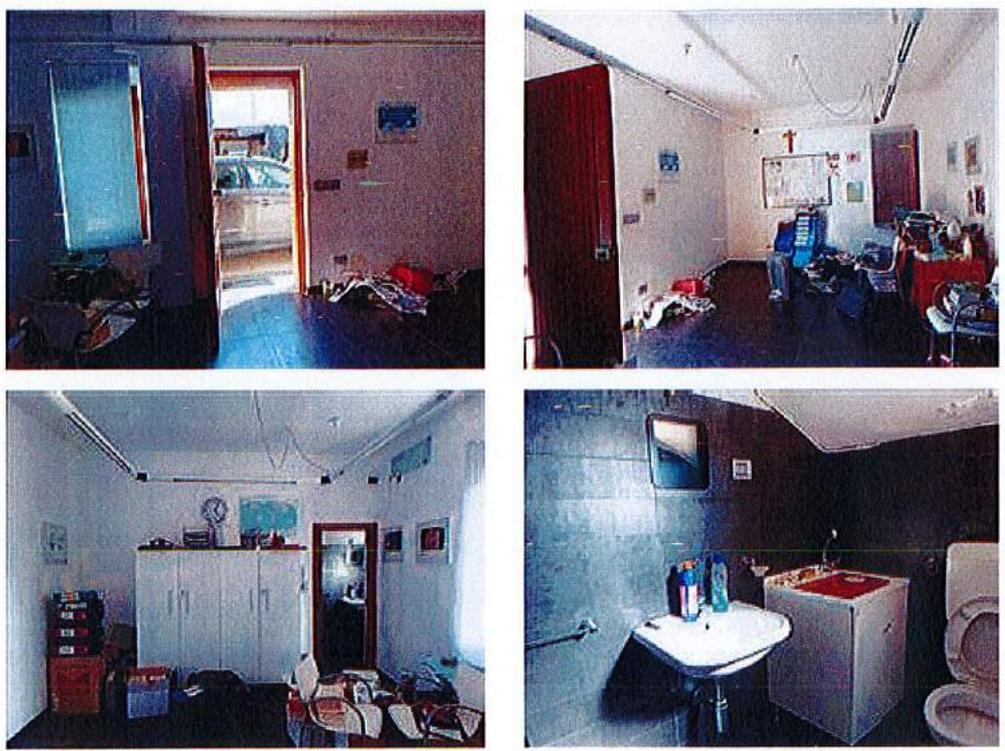
buono ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆



panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

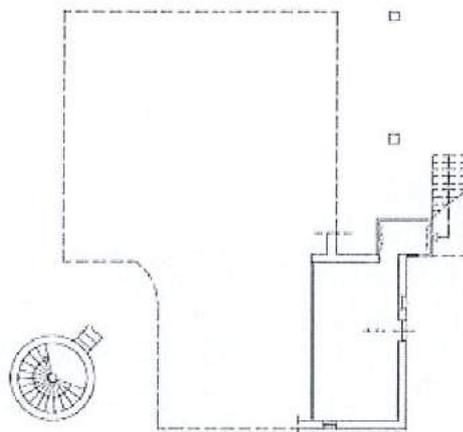


CONSISTENZA:

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
Locale	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:	36,00				36,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 450,00 = 16.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.200,00

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 di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2023) e Borsino Immobiliare è emerso per immobili appartenenti alla categoria catastale di riferimento un valore medio di vendita di 450,00 €/mq. Nel caso specifico la categoria considerata ai fini valutativi è: C/2 - depositi, ossia non quella attualmente in essere (studio - A/10) poiché ritenuta illegittima rispetto al titolo edilizio rilasciato.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Montenero di Bisaccia (CB), agenzie: Montenero di Bisaccia (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2023, ed inoltre: Annunci di vendita 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	locale deposito	36,00	0,00	16.200,00	16.200,00
				16.200,00 €	16.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
indivisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 12.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: € 635,00

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: € 65,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 12.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a MONTENERO DI BISACCIA Contrada Padula 5, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di stima del presente lotto è una unità immobiliare facente parte di un edificio plurifamiliare ubicato nel territorio del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) La zona di riferimento denominata "contrada Padula" è a carattere prevalentemente agricolo, tuttavia prossima sia alla fascia costiera, rappresentata dalla marina di Montenero di Bisaccia (CB), sia al confine regionale e territoriale del Comune di San Salvo (CH) dal quale dista poco meno di un chilometro. L'edificio è costituito da più unità abitative disposte su due piani oltre il piano terra. Nello specifico comprende quattro unità immobiliari al piano terra, una singola unità al primo piano e due unità immobiliari al secondo piano. L'epoca di costruzione dell'edificio risale al 1982, tuttavia è stato oggetto di lavori di ampliamento e sopraelevazione avvenuti in epoca successiva, effettuati senza alcun titolo edilizio e successivamente oggetto di condono. La tipologia costruttiva è caratterizzata da struttura portante costituita da pareti in muratura con solai interpiano latero cementizi e solaio di copertura piana non praticabile. La finitura esterna è costituita da intonaco di malta cementizia tinteggiato. Lo stato conservativo/manutentivo dell'intero edificio può considerarsi sufficiente, le facciate presentano segni di decolorazione causa dilavamento della tinteggiatura e distacchi di parti superficiali di intonaco. Lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di un pozzo nero. L'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica comunale. L'edificio comprende un'area di pertinenza comune delimitata per gran parte da recinzione perimetrale in muratura con punto di accesso rappresentato da un cancello carrabile ad apertura automatizzata. Detta area, seppure circoscritta alla costruzione mediante recinzione, include un altro manufatto edilizio rappresentato da un capannone artigianale, e una porzione di terreno (Foglio 2 Part.391) di proprietà della esecutata ma non oggetto di pignoramento. Attigua ed esterna all'area recintata è presente a sua volta un'altra porzione di terreno (Foglio 2 Part.392) anch'essa di proprietà della esecutata ma non oggetto di pignoramento. Detta porzione di terreno è attraversata da un canale interrato mediante cementificazione, la cui funzione è quella di far confluire i reflui nel depuratore comunale poco distante. L'accesso agli immobili oggetto di valutazione non avviene dunque direttamente da pubblica via ma risulta intercluso dalle due porzioni di terreno innanzi citate. Trattandosi di beni appartenenti alla stessa proprietà si presuppone che, per il reale godimento delle unità immobiliari pignorate, non debba necessariamente costituirsi una servitù di passaggio, in quanto tale diritto era già garantito in origine.

L'unità immobiliare censita in Catasto Urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterno 19 è situata al piano terra, con ingresso autonomo posto sul lato nord-est dell'edificio. Trattasi di un locale adibito a deposito/cantina identificato con la categoria catastale C/2. Tuttavia, le indicazioni progettuali facenti riferimento al titolo edilizio rilasciato ne prevedevano la destinazione d'uso di autorimessa (categoria catastale C/6). Di fatto l'unità immobiliare planimetricamente comprende un vano privo di partizioni interne dotato di angolo cottura e zona pranzo ed altri due vani, di cui uno adibito a deposito, l'altro a locale igienico. La sua esposizione è su due lati, rispettivamente ad est e a nord, su quest'ultimo sono presenti la porta di accesso e la finestra del bagno, mentre gli altri due lati sono attigui al corpo dell'edificio. L'unità immobiliare presenta pavimentazione costituita da mattoni in laterizio; il bagno presenta la pavimentazione in ceramica tipo monocottura, la stessa che ne riveste le pareti; è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia; la porta di accesso, gli infissi e gli scuri sono in legno. L'angolo cottura è caratterizzato da base in granito poggiate su muretti in mattoncini e paretina sopra lavello costituita da mosaico ceramico; attiguo all'angolo cottura vi è un camino. Le pareti dell'unità immobiliare sono



intonacate e tinteggiate. Sviluppa una superficie lorda di mq. 56,00, l'altezza utile interna è di m.2,80. E' dotata di impianto idrico ed impianto elettrico. Non è dotata del certificato di agibilità. Non è dato sapere circa la conformità degli impianti non essendo stata fornita al sottoscritto alcuna documentazione a riguardo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 80 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 49 mq, rendita 60,74 Euro, indirizzo catastale: Contrada Padula n.5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione della destinazione del 20/03/2009 Pratica n. CB0058106 in atti dal 20/03/2009 Ufficio-Abitazione (n. 1938.1/2009)
Coerenze: Foglio 2 Part.80 Sub.20; Foglio 2 Part.80 Sub.21; area cortilizia esterna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.100,00
Data della valutazione:	07/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 23/10/2023 l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata. Ai fini della procedura 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. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/01/2010 a firma di Notaio Bafunno Andrea di San Salvo

