

(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, contr

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: diversa destinazione d'uso attuale come deposito (categoria catastale C/2) rispetto al titolo edilizio rilasciato che ne prevedeva la destinazione d'uso di autorimessa (categoria catastale C/6). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successivi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria per cambio di destinazione d'uso

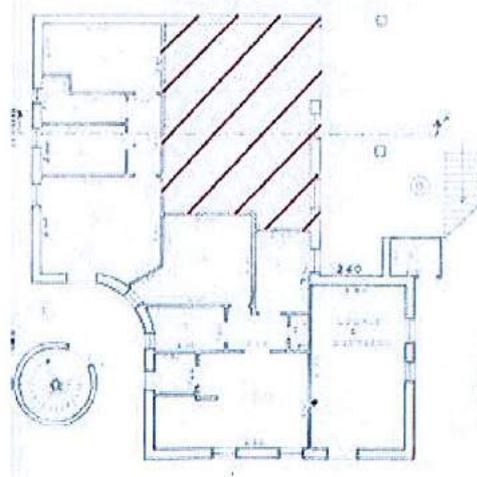
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale per richiesta titolo edilizio in sanatoria, oneri e/o monetizzazione per reperimento superfici da destinare a parcheggi : €2.500,00



- 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: diversa destinazione d'uso (categoria catastale C/2) rispetto al titolo edilizio rilasciato che ne prevedeva come destinazione d'uso la categoria catastale (C/6 autorimessa).

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria 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

CANTINA

DI CUI AL PUNTO 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 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 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 poggiante su muretti in mattoncini e paretina sopra livello 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.





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



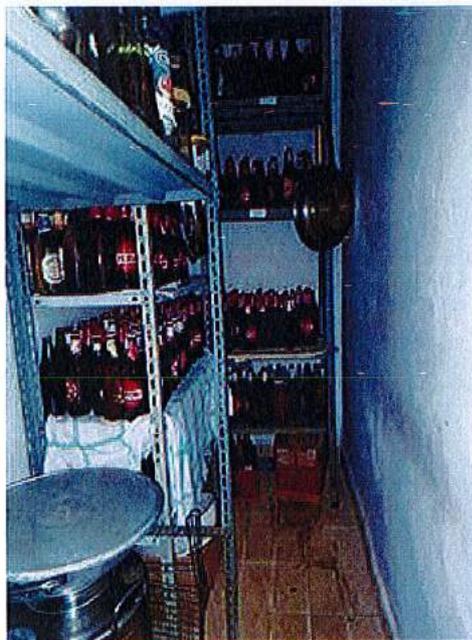
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





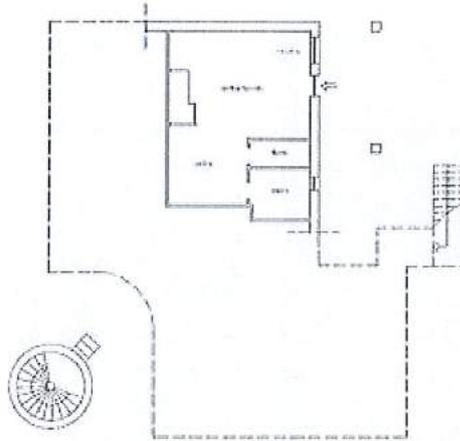
CONSISTENZA:

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
Cantina/deposito	56,00	x	100 %	=	56,00
Totale:	56,00				56,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,00 x 450,00 = 25.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.200,00

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 quella attualmente in essere per cambio di destinazione d'uso rispetto a quella del titolo edilizio rilasciato (autorimesse - C/6).

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	cantina	56,00	0,00	25.200,00	25.200,00
				25.200,00 €	25.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
indivisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 21.200,00

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: **€. 1.060,00**

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: **€. 40,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 20.100,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTENERO DI BISACCIA Contrada Padula 5, della superficie commerciale di 76,60 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 20 è situata al piano terra con ingresso autonomo posto sul lato sud-ovest dell'edificio. Usufruisce di due fronti espositivi, rispettivamente a sud e ad ovest, su quest'ultimo vi è la porta di accesso, mentre gli altri due lati sono attigui al corpo dell'edificio. L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione. Planimetricamente comprende un unico ambiente di forma irregolare privo di partizioni interne ed un bagno. L'unità immobiliare, tuttavia è stata oggetto di opere edilizie ed interventi successivi non dichiarati che ne hanno mutato l'originaria distribuzione planimetrica rispetto al titolo edilizio rilasciato. Detti interventi ne hanno variato anche la sua consistenza con un aumento della superficie utile mediante accorpamento di parte di superficie dell'unità immobiliare attigua (Sub. 21). A sua volta parte della superficie dell'unità immobiliare risulta essere stata divisa e resa indipendente, costituendo un vano a se stante con accesso autonomo. 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, presenta pavimentazione in parquet, essenza rovere; la porta



di ingresso e gli infissi esterni sono in legno, con oscuranti anch'essi in legno; Il bagno è caratterizzato da pavimentazione in ceramica e pareti rivestite anch'esse con piastrelle ceramiche; è dotato di lavabo, wc, bidet, doccia e una sauna. Il vano indipendente è utilizzato prevalentemente come deposito, non presenta affacci esterni se non la porta di accesso realizzata modificando una preesistente apertura finestrata; è caratterizzato da pavimentazione ceramica. L'unità immobiliare non è dotata dell'impianto termico risultando priva della caldaia di alimentazione in quanto dismessa, tuttavia sono presenti dei radiatori in ghisa. Con riferimento allo stato dei luoghi attuale, la superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di 76,60 mq. circa, l'altezza utile interna di metri 2,80. L'unità immobiliare non è dotata del certificato di agibilità, non dispone 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. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 262,10 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.13; Foglio 2 Part.80 Sub.21; area cortilizia esterna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,60 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:	€. 57.280,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.400,00
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 SPRING SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - c.f. 05474030262. 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: stato dei luoghi difforme per intervenute modificazioni interne rispetto al titolo edilizio rilasciato e aumento della consistenza mediante accorpamento di parte dell'unità immobiliare attigua (Foglio 2 Part.80 Sub. 21). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 esuccessivi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria per planimetria difforme e aumento

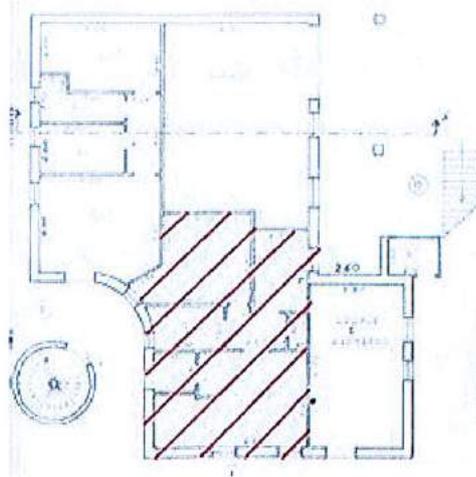


consistenza dimensionale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale per richiesta titolo edilizio in sanatoria, oneri per regolarizzazione planimetria difforme e fusione : €2.500,00
- 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: stato dei luoghi difforme rispetto alla planimetria catastale.

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 **76,60** 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



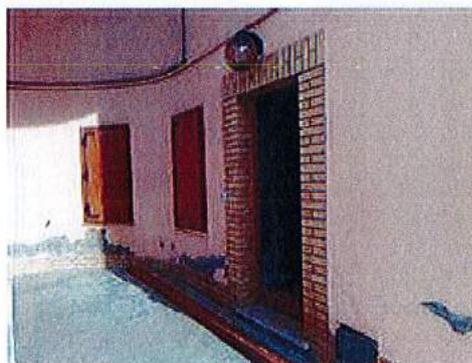
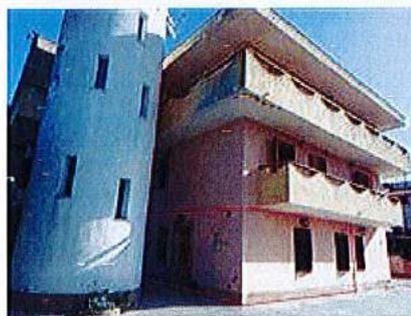
immobiliari al secondo piano. L'epoca di costruzione dell'edificio risale al 1982, tuttavia è stato oggetto di lavori di ampliamento e sopraelevazione avvenuti in epoca successiva, effettuati senza alcun titolo edilizio e successivamente oggetto di condono. La tipologia costruttiva è caratterizzata da 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 20 è situata al piano terra con ingresso autonomo posto sul lato sud-ovest dell'edificio. Usufruisce di due fronti espositivi, rispettivamente a sud e ad ovest, su quest'ultimo vi è la porta di accesso, mentre gli altri due lati sono attigui al corpo dell'edificio. L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione. Planimetricamente comprende un unico ambiente di forma irregolare privo di partizioni interne ed un bagno. L'unità immobiliare, tuttavia è stata oggetto di opere edilizie ed interventi successivi non dichiarati che ne hanno mutato l'originaria distribuzione planimetrica rispetto al titolo edilizio rilasciato. Detti interventi ne hanno variato anche la sua consistenza con un aumento della superficie utile mediante accorpamento di parte di superficie dell'unità immobiliare attigua (Sub. 21). A sua volta parte della superficie dell'unità immobiliare risulta essere stata divisa e resa indipendente, costituendo un vano a se stante con accesso autonomo. 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, presenta pavimentazione in parquet, essenza rovere; la porta di ingresso e gli infissi esterni sono in legno, con oscuranti anch'essi in legno; Il bagno è caratterizzato da pavimentazione in ceramica e pareti rivestite anch'esse con piastrelle ceramiche; è dotato di lavabo, wc, bidet, doccia e una sauna. Il vano indipendente è utilizzato prevalentemente come deposito, non presenta affacci esterni se non la porta di accesso realizzata modificando una preesistente apertura finestrata; è caratterizzato da pavimentazione ceramica. L'unità immobiliare non è dotata dell'impianto termico risultando priva della caldaia di alimentazione in quanto dismessa, tuttavia sono presenti dei radiatori in ghisa. Con riferimento allo stato dei luoghi attuale, la superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di 76,60 mq. circa, l'altezza utile interna di metri 2,80. L'unità immobiliare non è dotata del certificato di agibilità, non dispone 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. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 262,10 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.13; Foglio 2 Part.80 Sub.21; area cortilizia esterna.





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 ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buona ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:

buona ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



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

nella media ★★☆☆☆☆
 medio-bene ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

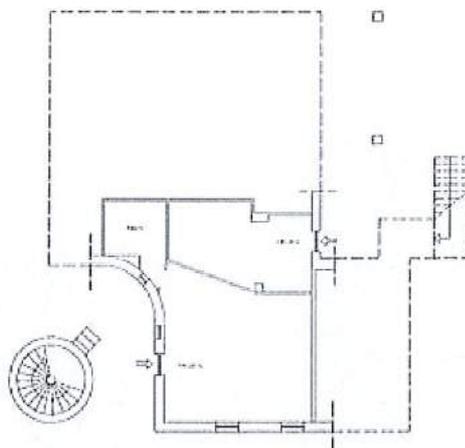
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	76,60	x	100 %	=	76,60



Totale:	76,60	76,60
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,60 x 800,00 = 61.280,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 61.280,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 61.280,00

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 valutazione dell'unità immobiliare, oltre ai fattori avanti elencati, si è tenuto conto della difformità planimetrica e della variazione di consistenza dimensionale a seguito degli accorpamenti e dei frazionamenti effettuati. Poiché tali interventi sono stati realizzati senza alcun titolo edilizio, non sempre risulta rispettata la normativa (DM 5 luglio 1975) riguardante i requisiti igienico sanitari in termini di superfici minime dei vani e di rapporti aeroilluminanti. Per tali ragioni il valore di stima tiene conto delle opere edilizie che si renderanno necessarie al fine di ottemperare alle disposizioni della normativa vigente. Alla luce di quanto su esposto è plausibile attribuire all'immobile un valore attendibile di vendita di euro 800,00 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	76,60	0,00	61.280,00	61.280,00
				61.280,00 €	61.280,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
indivisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 57.280,00

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: **€. 2.864,00**

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: **€. 16,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 54.400,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTENERO DI BISACCIA Contrada Padula 5, della superficie commerciale di **51,45** 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 21 è situata al piano terra, con ingresso autonomo posto sul lato nord-ovest dell'edificio. E' adibita a civile abitazione. La configurazione planimetrica prevede un ingresso a ridosso del quale vi è un piccolo vano cucina, mentre da separato disimpegno si accede ad altra zona comprendente una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio. L'unità immobiliare, tuttavia è stata oggetto di interventi successivi che ne hanno mutato l'originaria distribuzione planimetrica. Detti interventi, realizzati senza alcun titolo edilizio, di fatto ne hanno ridotto la sua consistenza in quanto parte della sua superficie è stata annessa all'unità immobiliare attigua (Foglio 2 Particella 80 Subalterno 20). 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. La configurazione planimetrica non sembra rispettosa della normativa relativa ai requisiti igienico sanitari in termini di superfici minime dei vani e di rapporti tra superfici utili e superfici aeroilluminanti (D.M. 5 luglio 1975). A livello di finiture, dotazioni ed accessori, presenta pavimentazione in ceramica; la porta di ingresso e gli infissi esterni sono in legno, con oscuranti



anch'essi in legno; Il bagno è caratterizzato da pavimentazione in ceramica e pareti rivestite anch'esse con piastrelle ceramiche, dotato di lavabo, wc, bidet e doccia. L'unità immobiliare è dotata dell'impianto termico con caldaia di alimentazione a gas metano e radiatori in ghisa. Con riferimento allo stato dei luoghi attuale, la sua superficie lorda complessiva è di 51,45 mq., l'altezza utile interna di metri 2,80. L'unità immobiliare non è dotata del certificato di agibilità, non dispone 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. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 224,66 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.19; Foglio 2 Part.80 Sub.20; area cortilizia esterna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,45 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:	€. 37.160,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.300,00
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 da terzi senza alcun contratto di locazione, comodato opponibile o indennizzo. 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, contr

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: stato dei luoghi difforme per intervenute modificazioni interne rispetto al titolo edilizio rilasciato e riduzione della consistenza dimensionale per frazionamento di parte della sua superficie annessa all'unità immobiliare attigua (Foglio 2 Part. 80 Sub.20). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successivi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria per planimetria difforme e

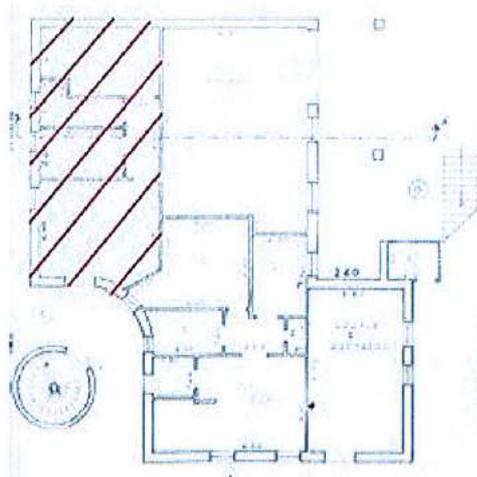


frazionamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale per richiesta titolo edilizio in sanatoria, oneri per regolarizzazione planimetria difforme e frazionamento.: €2.500,00
- 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: stato dei luoghi difforme rispetto alla planimetria catastale.

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 **51,45** 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 21 è situata al piano terra, con ingresso autonomo posto sul lato nord-ovest dell'edificio. E' adibita a civile abitazione. La configurazione planimetrica prevede un ingresso a ridosso del quale vi è un piccolo vano cucina, mentre da separato disimpegno si accede ad altra zona comprendente una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio. L'unità immobiliare, tuttavia è stata oggetto di interventi successivi che ne hanno mutato l'originaria distribuzione planimetrica. Detti interventi, realizzati senza alcun titolo edilizio, di fatto ne hanno ridotto la sua consistenza in quanto parte della sua superficie è stata annessa all'unità immobiliare attigua (Foglio 2 Particella 80 Subalterno 20). 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. La configurazione planimetrica non sembra rispettosa della normativa relativa ai requisiti igienico sanitari in termini di superfici minime dei vani e di rapporti tra superfici utili e superfici aeroilluminanti (D.M. 5 luglio 1975). A livello di finiture, dotazioni ed accessori, presenta pavimentazione in ceramica; la porta di ingresso e gli infissi esterni sono in legno, con oscuranti anch'essi in legno; Il bagno è caratterizzato da pavimentazione in ceramica e pareti rivestite anch'esse con piastrelle ceramiche, dotato di lavabo, wc, bidet e doccia. L'unità immobiliare è dotata dell'impianto termico con caldaia di alimentazione a gas metano e radiatori in ghisa. Con riferimento allo stato dei luoghi attuale, la sua superficie lorda complessiva è di 51,45 mq., l'altezza utile interna di metri 2,80. L'unità immobiliare non è dotata del certificato di agibilità, non dispone 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. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 224,66 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.19; Foglio 2 Part.80 Sub.20; area cortilizia esterna.





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:

nella media ★★☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

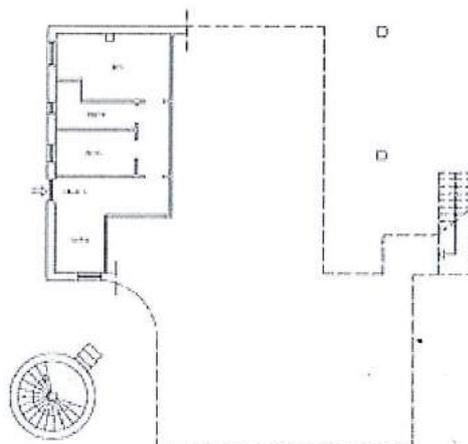
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	51,45	x	100 %	=	51,45



Totale:	51,45	51,45
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,45 x 800,00 = **41.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 41.160,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 41.160,00

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 valutazione dell'unità immobiliare, oltre ai fattori avanti elencati, si è tenuto conto della difformità planimetrica e della variazione di consistenza dimensionale a seguito degli accorpamenti e dei frazionamenti effettuati. Poiché tali interventi sono stati realizzati senza alcun titolo edilizio, non sempre risulta rispettata la normativa (D.M. 5 luglio 1975) riguardante i requisiti igienico sanitari in termini di superfici minime dei vani e di rapporti aeroilluminanti. Per tali ragioni il valore di stima tiene conto delle opere edilizie che si renderanno necessarie al fine di ottemperare alle disposizioni della normativa vigente. Alla luce di quanto su esposto è plausibile attribuire all'immobile un valore di vendita di euro 800,00 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	51,45	0,00	41.160,00	41.160,00
				41.160,00 €	41.160,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
indivisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 37.160,00

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: **€. 1.858,00**

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: **€. 2,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 35.300,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTENERO DI BISACCIA Contrada Padula 5, della superficie commerciale di **192,50** 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 22 è posta al primo piano occupandone l'intera superficie, ad essa vi si accede mediante scalinata esterna predisposta unicamente per servire detta unità. La scalinata è posta sul fronte est dell'edificio, caratterizzata da due rampe ad L al termine delle quali si giunge ad un'ampia loggia occupante l'intero fronte nord dell'edificio e una buona metà del fronte est dove è presente la porta di ingresso dell'abitazione. L'unità immobiliare usufruisce di esposizione completa su ogni fronte cardinale. La sua configurazione planimetrica prevede un ampio ingresso sul cui lato destro vi è la zona giorno, mentre sul lato sinistro, da separato disimpegno, si accede alla zona notte. La zona giorno è caratterizzata da un ampio ambiente privo di partizioni interne comprendente un soggiorno avente piano di calpestio in rialzo rispetto al resto dell'ambiente adibito a pranzo e cucina. Nella zona giorno è presente inoltre un vano ripostiglio realizzato mediante tramezzatura di pannelli in cartongesso. La zona notte comprende tre camere da letto e due bagni. L'unità immobiliare dispone inoltre di ampio balcone posto sul fronte sud dell'edificio. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa



presenta pavimentazione in granito, porte bianche in legno laccato; gli infissi esterni sono in legno, con oscuranti anch'essi in legno; la porta di ingresso è blindata. La zona di ingresso, il soggiorno e la cucina, presentano per gran parte della loro superficie un ribassamento dell'altezza utile interna per la presenza di controsoffittature in cartongesso predisposte per l'alloggiamento di corpi illuminanti quali faretti e feritoie luminose. 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 doccia in uno; da lavabo, wc, bidet e vasca nell'altro. La sua superficie lorda complessiva è di 178 mq., l'altezza utile interna di metri 2,80, la superficie della loggia è di 59,00 mq., quella del balcone è di mq. 12,00. Lo stato manutentivo-conservativo dell'unità immobiliare può ritenersi complessivamente buono. E' dotata di impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con radiatori in ghisa e caldaia alloggiata nella loggia esterna, in apposita nicchia dedicata; dispone inoltre di un camino situato nell'ambiente soggiorno. L'abitazione non è dotata del certificato di agibilità, nè 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. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 746,28 Euro, indirizzo catastale: Contrada Padula n.5, piano: 1, 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: area cortilizia esterna sui quattro lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	192,50 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:	€. 189.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 179.550,00
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 oponibile .

..i. 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 **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.

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

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, contr

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:

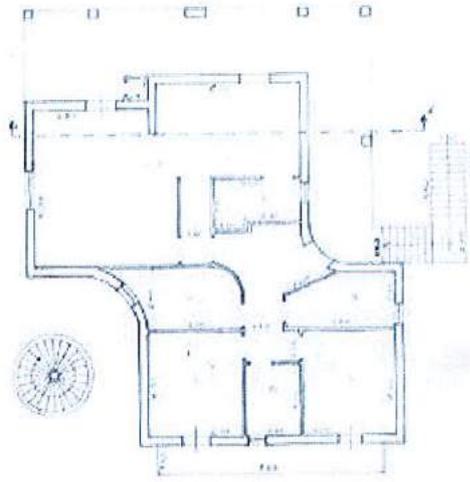
Sono state rilevate le seguenti difformità: stato dei luoghi difforme per intervenute modificazioni interne rispetto al titolo edilizio rilasciato. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e succ.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria per planimetria difforme

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: stato dei luoghi difforme rispetto alla planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria 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 **192,50** 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.

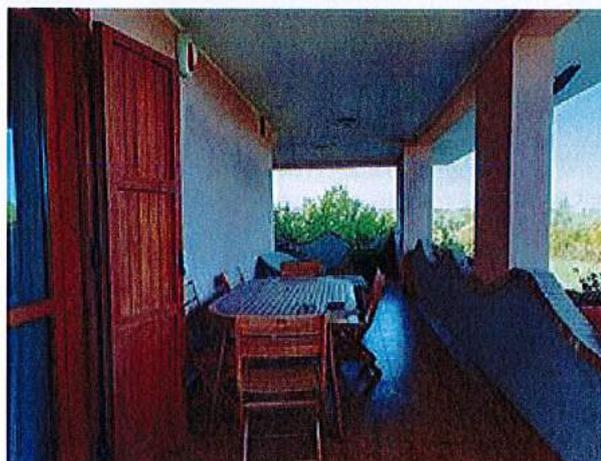
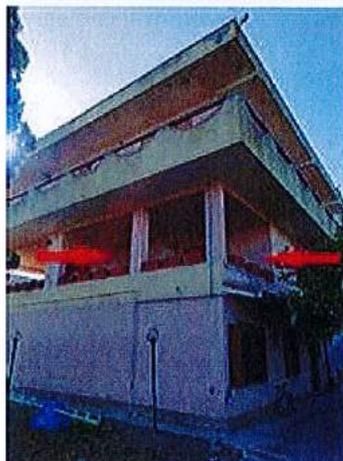
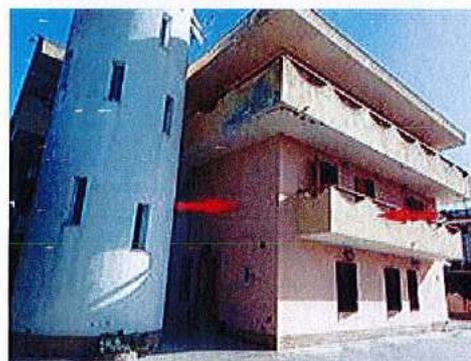
L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 2 Particella 80 Subalterno 22 è posta al primo piano occupandone l'intera superficie, ad essa vi si accede mediante scalinata esterna predisposta unicamente per servire detta unità. La scalinata è posta sul fronte est dell'edificio, caratterizzata da due rampe ad L al termine delle quali si giunge ad un'ampia loggia occupante l'intero fronte nord dell'edificio e una buona metà del fronte est dove è presente la porta di ingresso dell'abitazione. L'unità immobiliare usufruisce di esposizione completa su ogni fronte cardinale. La sua configurazione planimetrica prevede un ampio ingresso sul cui lato destro vi è la zona giorno, mentre sul lato sinistro, da separato disimpegno, si accede alla zona notte. La zona giorno è caratterizzata da un ampio ambiente privo di partizioni interne comprendente un soggiorno avente piano di calpestio in rialzo rispetto al resto dell'ambiente adibito a pranzo e cucina. Nella zona giorno è presente inoltre un vano ripostiglio realizzato mediante tramezzatura di pannelli in cartongesso. La zona notte comprende tre camere da letto e due bagni. L'unità immobiliare dispone inoltre di ampio balcone posto sul fronte sud dell'edificio. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa presenta pavimentazione in granito, porte bianche in legno laccato; gli infissi esterni sono in legno, con oscuranti anch'essi in legno; la porta di ingresso è blindata. La zona di ingresso, il soggiorno e la cucina, presentano per gran parte della loro superficie un ribassamento dell'altezza utile interna per la presenza di controsoffittature in cartongesso predisposte per l'alloggiamento di corpi illuminanti quali faretti e feritoie luminose. 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 doccia in uno; da lavabo, wc, bidet e vasca nell'altro. La sua superficie lorda complessiva è di 178 mq., l'altezza utile interna di metri 2,80, la superficie della loggia è di 59,00 mq., quella del balcone è di mq. 12,00. Lo stato manutentivo-conservativo dell'unità immobiliare può ritenersi complessivamente buono. E' dotata di impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con radiatori in ghisa e caldaia alloggiata nella loggia esterna, in apposita nicchia dedicata; dispone inoltre di un camino situato nell'ambiente soggiorno. L'abitazione non è dotata del certificato di agibilità, nè 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. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani,



rendita 746,28 Euro, indirizzo catastale: Contrada Padula n.5, piano: 1, 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: area cortilizia esterna sui quattro lati.



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

ferrovia distante 4,7 Km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

buono 
autostrada distante 2,9 Km

buono 

buono 

nella media 

buono 

buono 

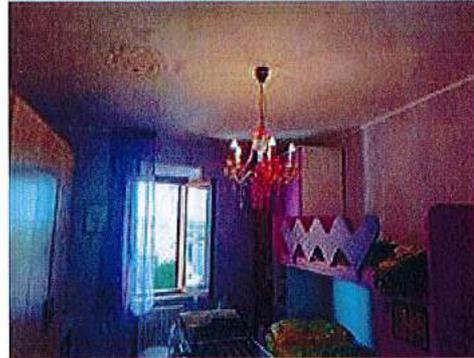
buono 

nella media 

nella media 

al di sotto della media 

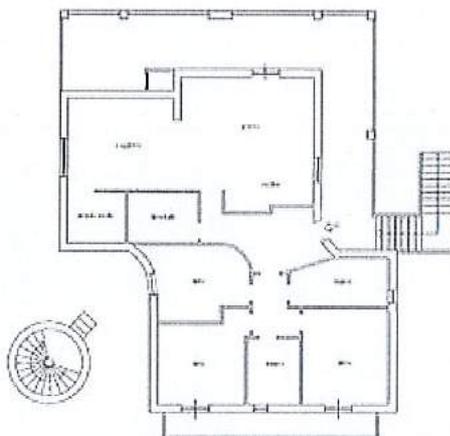
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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	178,00	x	100 %	=	178,00
Loggia (superficie fino a 25 mq.)	25,00	x	30 %	=	7,50
Loggia (superficie eccedente i 25 mq.)	34,00	x	10 %	=	3,40
Balconi	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	249,00				192,50

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 192,50 x 1.000,00 = 192.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 192.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 192.500,00

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



similari 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 meno proficue sono risultate l'ubicazione e la consistenza dimensionale. 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 di 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. Inoltre la sua consistenza dimensionale è tale da incidere non positivamente in caso di vendita in quanto più è grande un immobile, più è difficile trovare investitori che nel breve periodo necessitino di grandi superfici. 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 1000,00 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 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	192,50	0,00	192.500,00	192.500,00
				192.500,00 €	192.500,00 €

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: €. 189.000,00

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 **€. 9.450,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 179.550,00

data 07/12/2023

il tecnico incaricato
Arch. Nestore Norberto Finizio

