



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

49/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Rinaldo d'Alonzo

CUSTODE:
Avv. Laura D'Alisera

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
Arch. Nettore Norberto Finizio
CF:FZNTR66C16D643I
con studio in CAMPOMARINO (CB) Contrada Marinelle, 5
telefono: 3474502118
email: norberto.finizio@virgilio.it
PEC: nestorenorberto.finizio@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2023

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

A appartamento a SANT'ELIA A PIANISI via Regina Margherita 94, della superficie commerciale di **170,75** mq per la quota di:

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

Oggetto della presente perizia estimativa è una unità immobiliare per civile abitazione ubicata nel Comune di Sant'Elia a Pianisi (CB), un piccolo centro montano dell'entro terra molisano, distante poco più di 30 km da Campobasso, capoluogo regionale, e 60 km dalla costa adriatica. L'unità immobiliare ricade in una zona semicentrale del nucleo urbano, con accesso situato al civico n. 94 di Corso Regina Margherita. E' composta da un piano seminterrato, da un piano terra, da un piano sottotetto non abitabile e da un'area di pertinenza esterna. Il contesto insediativo di riferimento è caratterizzato in prevalenza da unità abitative attigue formanti cortine edilizie disposte senza soluzione di continuità lungo Corso Regina Margherita. L'unità immobiliare in oggetto è collocata appena a ridosso di tale contesto, essendo caratterizzata da tipologia edilizia isolata. Il corpo di fabbrica è costituito da un nucleo centrale riconducibile a costruzioni rurali di vecchia data (ante 01/09/1967). Detto nucleo originario, caratterizzato da muratura portante in pietra a vista e solaio con putrelle in ferro e voltine in mattoni, nel 1995 è stato oggetto di ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento attraverso la costruzione di un corpo di fabbrica attiguo sul lato sud-ovest. La nuova edificazione è caratterizzata da struttura portante in cemento armato, solai latero cementizi, murature perimetrali in laterizio forato, tetto a falde con manto di copertura in tegole. Nel 2016, sul lato nord-est del nucleo originario, a sua volta è stato realizzato un altro corpo di fabbrica attiguo, adibito a garage/deposito e accessibile anche dal nucleo originario mediante un collegamento interno. Detto corpo di fabbrica, seppure di proprietà degli esecutati, non è oggetto di procedura esecutiva. L'unità abitativa oggetto di stima ha tripla esposizione, rispettivamente a sud-est su Corso Regina Margherita da cui vi si accede, a sud-ovest la parte laterale, a nord-ovest la parte retrostante rivolta verso valle. La distribuzione degli spazi interni prevede al piano terra un soggiorno, due camere da letto ed un bagno; la cucina, originariamente prevista al piano terra, è situata al piano seminterrato ed è dotata di accesso proprio, ma allo stesso tempo risulta collegata al piano terra mediante una scalinata interna in legno. La superficie lorda del piano terra è di 89,00 mq.



a cui va aggiunta la superficie di circa 4,00 mq del balcone situato sul lato nord-ovest, verso valle; l'altezza utile interna è di metri 2,80. Il piano seminterrato, oltre alla cucina menzionata, comprende un vano cantina, un piccolo locale igienico ed un vano deposito, quest'ultimo realizzato senza alcun titolo edilizio mediante posa in opera su due pareti esterne di tompagnature e di infissi, laddove il progetto approvato ne prevedeva uno spazio porticato. Il piano sottotetto presenta la stessa orma del piano terra; ad esso si accede mediante utilizzo di una botola dotata di scala metallica retrattile. E' allo stato grezzo, ossia privo di pavimentazione e di intonaci, l'altezza utile interna segue l'andamento delle due falde di copertura, tra loro sfalsate, la cui misura è rispettivamente di m. 2,00 e m. 1,65 nei punti di massima altezza delle falde, e di m. 0,10 m.0,40 e m.0,60 nei punti interni più bassi. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa presenta finitura esterna caratterizzata da intonaco tinteggiato bianco; la pavimentazione interna è in ceramica; le porte interne sono in legno; la porta di ingresso è anch'essa in legno, con interposte vetrate; gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc e zanzariere. Il bagno è caratterizzato da pareti rivestite con piastrelle ceramiche ed apparecchiature sanitarie costituite da lavabo, bidet, wc e doccia. La distribuzione degli spazi non risulta gran che funzionale avendo essa subito interventi che ne hanno mutato l'originaria configurazione progettuale. Nella fattispecie il vano cucina è stato ricavato al piano seminterrato laddove invece la planimetria allegata al progetto approvato ne prevedeva un deposito; inoltre il bagno presente al piano terra non è indipendente, bensì risulta annesso ad una camera da letto. L'area di pertinenza, la cui superficie è di circa 104 mq. è situata a nord-ovest della costruzione, verso valle. E' delimitata perimetralmente da recinzione in rete metallica con piano di calpestio in cemento e punto di ingresso rappresentato da un cancello in ferro. Lo stato manutentivo conservativo dell'unità immobiliare può ritenersi sufficiente. Le pareti perimetrali, al fine di garantire un maggior livello di isolamento termico, sul lato interno presentano la sovrapposizione di uno strato di pannelli in polistirene. Tuttavia si riscontrano evidenti segni di condensa e formazione di muffa alle pareti. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia alimentata con sansa/legna, ubicata nel locale deposito al piano seminterrato. L'abitazione non è dotata del certificato di agibilità e non dispone dell'attestato di prestazione energetica. Gli impianti tecnologici non sono conformi alla normativa vigente. Lo scarico delle acque reflue avviene mediante conferimento in una fossa biologica ubicata su terreno attiguo all'unità immobiliare, terreno di proprietà degli esecutati, ma non oggetto di pignoramento della procedura. L'unità immobiliare è dotata, inoltre, di impianto fotovoltaico posizionato sul piano di copertura, regolato da contratto di concessione in comodato della durata di 20 anni stipulato con società installatrice esterna a garanzia di un ritorno economico per l'unità immobiliare dato da agevolazioni tariffarie sul consumo di energia elettrica.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 367 sub. 1-2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 7,5 vani, rendita 366,04 Euro, indirizzo catastale: Corso Regina Margherita snc, piano: S1-T-1,



intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 12/11/2010 Pratica n. CB0242049 in atti dal 12/11/2010 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 9738.1/2010)
Coerenze: Corso Regina Margherita; Foglio 55 Part.365; Foglio 55 Part.1838.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	170,75 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:	€. 62.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.800,00
Data della valutazione:	27/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato da uno dei due debitori eseguiti, nella persona di [REDACTED] il quale vi dimora con il proprio figlio.

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 DELL'ACQUIRENTE:

4.2.1 Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/02/2011 a firma di Notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] ai nn. 1287/1008 di repertorio, iscritta il 22/02/2011 a Campobasso ai nn. 1818 Reg. gen. 259 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 154.111,98 euro. Importo

capitale: 69.900,80 euro.

Durata ipoteca: 30 anni



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento del 10/10/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Larino (CB) ai nn. 1073/2023 di repertorio, trascritto il 26/10/2023 a Campobasso ai nn. 11592 Reg. gen. 9592 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 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/2011), con atto stipulato il 16/02/2011 a firma di [REDACTED] con sede [REDACTED] ai nn. 1286/107 di repertorio, trascritto il 22/02/2011 a Campobasso ai nn. 1817 Reg. gen. 1329 Reg. part.. Risulta accettazione tacita di eredità ai rogiti del [REDACTED] in data 16/02/2011 rep. 1286/1007 e trascritta il 22/02/2011 ai nn. 1816/1328 in morte di [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/2011), con atto stipulato il 16/02/2011 a firma di [REDACTED] con sede [REDACTED] ai nn. 1286/107 di repertorio, trascritto il 22/02/2011 a Campobasso ai nn. 1817 Reg. gen. 1329 Reg. part.. Risulta accettazione tacita di eredità ai rogiti del [REDACTED] in data 16/02/2011 rep. 1286/1007 e trascritta il 22/02/2011 ai nn. 1816/1328 in morte di [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/1992 fino al 10/07/1998), con atto stipulato il 28/07/1992 a firma di [REDACTED] ai nn. 155581 di repertorio, trascritto il 07/08/1992 a Campobasso ai nn. 7845 Reg. gen. 6462 Reg. part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/1992 fino al 10/07/1998), con atto stipulato il 28/07/1992 a firma di [REDACTED] ai nn. 155581 di repertorio, trascritto il 07/08/1992 a Campobasso ai nn. 7845 Reg. gen. 6462 Reg. part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 10/07/1998 fino al 16/02/2011), registrato il 11/01/1999 a Campobasso ai nn. 57/745, trascritto il 24/11/1999 a Campobasso ai nn. 12289 Reg. gen. 9117 Reg. part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di denuncia di successione (dal 10/07/1998 fino al 16/02/2011), registrato il 11/01/1999 a Campobasso ai nn. 57/745, trascritto il 24/11/1999 a Campobasso ai nn. 12289 Reg. gen. 9117 Reg. part.



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 10/07/1998 fino al 16/02/2011), registrato il 11/01/1999 a Campobasso ai nn. 57/745, trascritto il 24/11/1999 a Campobasso ai nn. 12289 Reg. gen. 9117 Reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 10, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 23/03/1995, rilasciata il 11/04/1995 con il n. 10 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di Costruire N. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di un fabbricato di civile abitazione da destinare a deposito e garage, presentata il 04/02/2016 con il n. 966 di protocollo, rilasciata il 02/03/2016 con il n. 2/2016 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona A/1 Conservazione e parziale trasformazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 5 mc/mq
Indice di copertura = 70 % Altezza massima = 10,50 ml Numero massimo di piani = 3 Distanza dagli edifici in assoluto = 10 ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e variazioni prospettiche rispetto al titolo edilizio rilasciato; fusione edilizia e collegamento interno tra il piano terra ed il piano seminterrato attuato mediante parziale taglio del solaio esistente e successiva installazione di scalinata in legno; fusione edilizia mediante realizzazione di varco interno tra immobile pignorato ed immobile attiguo, quest'ultimo di proprietà degli esecutati ma non oggetto di pignoramento. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e successivi) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia e compenso professionale per rilascio titolo edilizio in sanatoria: €2.000,00
- oblazione da corrispondere al Comune di S.Elia a Pianisi per richiesta sanatoria: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale in atti.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale mediante Docfa:: €500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: aumento di volumetria al piano seminterrato derivante dall'installazione di infissi e dalla posa in opera di compagnature esterne su una superficie che, con riferimento al titolo edilizio rilasciato, doveva risultare porticata. (normativa di riferimento: D.P.R.380 e successivi)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto approvato: €.2.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANT'ELIA A PIANISI VIA REGINA MARGHERITA 94

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ELIA A PIANISI via Regina Margherita 94, della superficie commerciale di **170,75** mq per la quota di:

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

Oggetto della presente perizia estimativa è una unità immobiliare per civile abitazione ubicata nel Comune di Sant'Elia a Pianisi (CB), un piccolo centro montano dell'entro terra molisano, distante poco più di 30 km da Campobasso, capoluogo regionale, e 60 km dalla costa adriatica. L'unità immobiliare ricade in una zona semicentrale del nucleo urbano, con accesso situato al civico n. 94 di Corso Regina Margherita. E' composta da un piano seminterrato, da un piano terra, da un piano sottotetto non abitabile e da un'area di pertinenza esterna. Il contesto insediativo di riferimento è caratterizzato in prevalenza da unità abitative attigue formanti cortine edilizie disposte senza soluzione di continuità lungo Corso Regina Margherita. L'unità immobiliare in oggetto è collocata appena a ridosso di tale contesto, essendo caratterizzata da tipologia edilizia isolata. Il corpo di fabbrica è costituito da un nucleo centrale riconducibile a costruzioni rurali di vecchia data (ante 01/09/1967). Detto nucleo originario, caratterizzato da muratura portante in pietra a vista e solaio con putrelle in ferro e voltine in mattoni, nel 1995 è stato oggetto di ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento attraverso la costruzione di un corpo di fabbrica attiguo sul lato sud-ovest. La nuova edificazione è caratterizzata da struttura portante in cemento armato, solai latero cementizi, murature perimetrali in laterizio forato, tetto a falde con manto di copertura in tegole. Nel 2016, sul lato nord-est del nucleo originario, a sua volta è stato realizzato un altro corpo di fabbrica attiguo, adibito a garage/deposito e accessibile anche dal nucleo originario mediante un collegamento interno. Detto corpo di fabbrica, seppure di proprietà degli esecutati, non è oggetto di procedura esecutiva.



L'unità abitativa oggetto di stima ha tripla esposizione, rispettivamente a sud-est su Corso Regina Margherita da cui vi si accede, a sud-ovest la parte laterale, a nord-ovest la parte retrostante rivolta verso valle. La distribuzione degli spazi interni prevede al piano terra un soggiorno, due camere da letto ed un bagno; la cucina, originariamente prevista al piano terra, è situata al piano seminterrato ed è dotata di accesso proprio, ma allo stesso tempo risulta collegata al piano terra mediante una scalinata interna in legno. La superficie lorda del piano terra è di 89,00 mq. a cui va aggiunta la superficie di circa 4,00 mq del balcone situato sul lato nord-ovest, verso valle; l'altezza utile interna è di metri 2,80. Il piano seminterrato, oltre alla cucina menzionata, comprende un vano cantina, un piccolo locale igienico ed un vano deposito, quest'ultimo realizzato senza alcun titolo edilizio mediante posa in opera su due pareti esterne di tompagnature e di infissi, laddove il progetto approvato ne prevedeva uno spazio porticato. Il piano sottotetto presenta la stessa orma del piano terra; ad esso si accede mediante utilizzo di una botola dotata di scala metallica retrattile. E' allo stato grezzo, ossia privo di pavimentazione e di intonaci, l'altezza utile interna segue l'andamento delle due falde di copertura, tra loro sfalsate, la cui misura è rispettivamente di m. 2,00 e m. 1,65 nei punti di massima altezza delle falde, e di m. 0,10 m.0,40 e m.0,60 nei punti interni più bassi. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa presenta finitura esterna caratterizzata da intonaco tinteggiato bianco; la pavimentazione interna è in ceramica; le porte interne sono in legno; la porta di ingresso è anch'essa in legno, con interposte vetrate; gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc e zanzariere. Il bagno è caratterizzato da pareti rivestite con piastrelle ceramiche ed apparecchiature sanitarie costituite da lavabo, bidet, wc e doccia. La distribuzione degli spazi non risulta gran che funzionale avendo essa subito interventi che ne hanno mutato l'originaria configurazione progettuale. Nella fattispecie il vano cucina è stato ricavato al piano seminterrato laddove invece la planimetria allegata al progetto approvato ne prevedeva un deposito; inoltre il bagno presente al piano terra non è indipendente, bensì risulta annesso ad una camera da letto. L'area di pertinenza, la cui superficie è di circa 104 mq. è situata a nord-ovest della costruzione, verso valle. E' delimitata perimetralmente da recinzione in rete metallica con piano di calpestio in cemento e punto di ingresso rappresentato da un cancello in ferro. Lo stato manutentivo conservativo dell'unità immobiliare può ritenersi sufficiente. Le pareti perimetrali, al fine di garantire un maggior livello di isolamento termico, sul lato interno presentano la sovrapposizione di uno strato di pannelli in polistirene. Tuttavia si riscontrano evidenti segni di condensa e formazione di muffa alle pareti. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia alimentata con sansa/legna, ubicata nel locale deposito al piano seminterrato. L'abitazione non è dotata del certificato di agibilità e non dispone dell'attestato di prestazione energetica. Gli impianti tecnologici non sono conformi alla normativa vigente. Lo scarico delle acque reflue avviene mediante conferimento in una fossa biologica ubicata su terreno attiguo all'unità immobiliare, terreno di proprietà degli esecutati, ma non oggetto di pignoramento della procedura. L'unità immobiliare è dotata, inoltre, di impianto fotovoltaico posizionato sul piano di



copertura, regolato da contratto di concessione in comodato della durata di 20 anni stipulato con società installatrice esterna a garanzia di un ritorno economico per l'unità immobiliare dato da agevolazioni tariffarie sul consumo di energia elettrica.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 367 sub. 1-2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 7,5 vani, rendita 366,04 Euro, indirizzo catastale: Corso Regina Margherita snc, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 12/11/2010 Pratica n. CB0242049 in atti dal 12/11/2010 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 9738.1/2010)

Coerenze: Corso Regina Margherita; Foglio 55 Part.365; Foglio 55 Part.1838.



Inquadramento territoriale



Inquadramento urbano



Vista esterna - lato sudest



Vista esterna - lato sudest



Vista esterna - lato sudovest



Vista esterna - lato nordovest



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono



esposizione:

al di sopra della media



luminosità:

nella media



panoramicità:

buono



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Soggiorno



Vano letto 1



Vano letto 2



Locale igienico





Cucina al piano seminterrato



Cantina/deposito

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

Descrizione	Consistenza	indice	commerciale
Superficie lorda piano terra (abitazione)	89,00	x 100 %	= 89,00
Superficie lorda piano seminterrato (cantina/deposito)	77,00	x 50 %	= 38,50
Superficie lorda sottotetto non abitabile	89,00	x 25 %	= 22,25
Superficie porticata al piano seminterrato (da ripristinare in conformità al titolo edilizio approvato, in quanto allo stato attuale si riscontra aumento di volumetria non autorizzato, causa la posa in opera di tompagnatura esterna e di infissi)	12,00	x 35 %	= 4,20
Superficie balcone	4,00	x 30 %	= 1,20
Area di pertinenza esterna	104,00	x 15 %	= 15,60
Totale:	375,00		170,75





PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO (SOTTOTETTO)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $170,75 \times 400,00 = 68.300,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.300,00**



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 (2 semestre 2023) e Borsino Immobiliare, per il mercato immobiliare di riferimento di abitazioni in fascia media è emerso un valore di vendita di 350,00/550,00 €/mq. Per il caso in esame, esaminate tutte le caratteristiche riscontrate, si ritiene attendibile adottare un valore di stima di 400,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: ufficio tecnico di Sant'Elia a Pianisi (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 2 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 e' 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 professionale;
- il valutatore e' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove e' 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	170,75	0,00	68.300,00	68.300,00
				68.300,00 €	68.300,00 €

- *Giudizio di comoda divisibilità della quota:* non divisibile
- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**
- **Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.800,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

- Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.800,00**

data 27/04/2024

- il tecnico incaricato
- Arch. Nestore Norberto Finizio

