



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

53/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE PUGLIESE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. RINALDO D'ALONZO

CUSTODE:
AVV. MICHELE LIGUORI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH. NESTORE NORBERTO FINIZIO

CF:FNZNTR66C16D643I
con studio in CAMPOMARINO (CB) Contrada Marinelle, 5
telefono: 3474502118
email: norberto.finizio@virgilio.it
PEC: nestorenorberto.finizio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a TERMOLI Viale Padre Pio 84-86, della superficie commerciale di **130,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente perizia di stima è una villetta unifamiliare ubicata in una zona urbana periferica del comune di Termoli (CB), un contesto insediativo di lottizzazione privata costituito da un gruppo di villette residenziali di tipo mono familiare e bifamiliare. L' area del complesso residenziale è accessibile da strada privata delimitata da barriera ad apertura automatizzata; l'unità abitativa in questione è posta al civico n.86 di viale Padre Pio; la sua epoca di costruzione risale agli anni '90 del secolo scorso. Si sviluppa su tre livelli di piano : piano terra, piano sottotetto e piano interrato. Dispone di un'area pertinenziale esterna della superficie complessiva di 627 mq. (inclusa l'area di sedime dell'immobile).

La villetta presenta un corpo di fabbrica costituito da intelaiatura portante in conglomerato cementizio armato, solai laterocementizi e copertura con tetto a due falde. Le tompagnature perimetrali sono in laterizio forato con intercapedine, mentre la finitura esterna è costituita da intonaco tinteggiato. Limitatamente al piano terra, le suddette pareti presentano tuttavia uno spessore maggiore rispetto al resto della costruzione dovuto ad interventi migliorativi a livello di efficientamento energetico. La villetta si sviluppa su tre livelli di piano : piano terra, piano sottotetto e piano interrato, tutti collegati tra loro mediante scalinata interna, costituita da struttura in cemento armato con gradini rivestiti in pietra/quarzo e parapetti laterali in vetro trasparente.

- Il piano terra nella sua conformazione spaziale prevede un ambiente living open space comprendente un soggiorno, una cucina ed una zona pranzo. Nella zona subito a ridosso dell'ingresso all'abitazione è presente la scalinata di collegamento col piano sottotetto e col piano interrato (quest'ultimo provvisoriamente non raggiungibile dal piano terra per la presenza di una parete in cartongesso all'imbocco della scalinata). Da separato disimpegno si accede poi alla zona notte, la quale comprende una camera da letto matrimoniale, una cameretta, ed un bagno. A livello di finiture, dotazioni impiantistiche ed accessori, l'abitazione si connota per la presenza di pavimenti costituiti da listoni in gres porcellanato effetto legno; porte bianche in legno, gli infissi esterni sono in legno/alluminio, dotati di zanzariere e persiane. Il bagno è caratterizzato da pareti rivestite con piastrelle ceramiche ed apparecchiature sanitarie costituite da lavabo, wc, bidet e doccia. L'altezza utile interna del piano terra è di m. 2,90, la sua superficie lorda effettiva attuale è di mq. 98,00 circa (87,89 mq. quelli computati nel progetto approvato).

- Il piano sottotetto comprende un unico ambiente privo di partizioni interne ed un bagno. L'altezza utile interna del sottotetto segue l'andamento delle due falde di copertura, tra loro sfalsate, la cui misura è rispettivamente di m. 1,82 e m. 2,57 nei punti di massima altezza delle falde, e di m. 0,66 nei punti interni più bassi. Per tali ragioni è da escludersi l'effettiva abitabilità del sottotetto. L'aeroilluminazione è data dalla presenza di quattro lucernari ad apertura manuale ricavati nel solaio di copertura e da una finestra posta sul lato nord-ovest della costruzione. La superficie lorda totale del piano sottotetto è di mq. 76,90. Il bagno, dotato di aeroilluminazione naturale per la presenza di una finestra e di un lucernario, è caratterizzato da pareti rivestite con piastrelle ceramiche ed apparecchiature sanitarie costituite da lavabo, wc, bidet e doccia. Il piano di calpestio del sottotetto è costituito da pavimentazione in laminato, tinta rovere. Il piano sottotetto è dotato di impianto di riscaldamento, lo stesso che alimenta gli altri piani della costruzione e di una unità split per la climatizzazione estiva. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia, conformi alla normativa vigente al momento della loro installazione. L'area di pertinenza della villetta ha forma trapezoidale delimitata da recinzione perimetrale continua avente due punti di accesso costituiti da un cancello pedonale e uno carrabile. La recinzione è costituita sul lato principale da una base in

muratura sormontata da struttura in lamiera metallica, su un altro lato da base continua in muratura, gli altri lati sono delimitati da rete metallica plastificata. L'area nel suo insieme comprende una fascia attigua alla costruzione pavimentata in cemento stampato e da muretti di delimitazione degli spazi, la restante parte è lasciata a verde con presenza di piante ornamentali e siepi a ridosso della recinzione. Lo stato manutentivo-conservativo dell'unità abitativa nel suo complesso può ritenersi più che buono. L'abitazione dispone dell'attestato di prestazione energetica con individuazione dei consumi nella classe energetica "C" redatto in data 09/09/2016, non aggiornato rispetto a lavori che hanno riguardato la sostituzione degli infissi e l'isolamento termico delle pareti perimetrali al piano terra eseguiti in epoca successiva alla data sopra indicata. L'impianto termico è autonomo con caldaia alimentata a gas metano ed elementi radianti in alluminio al piano interrato e al piano sottotetto, da pannelli radianti a pavimento negli ambienti al piano terra. L'abitazione dispone del certificato di agibilità con data di riferimento 21/02/2017, data antecedente rispetto ad altri lavori di ristrutturazione eseguiti senza alcun titolo autorizzativo in epoca successiva. Dispone infine di videocitofono, impianto di videosorveglianza e impianto di allarme antifurto.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1024 sub. 5-6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 146 mq, rendita 1.138,79 Euro, indirizzo catastale: Viale Padre Pio n.86, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/2018 protocollo n. CB0018214 Voltura in atti dal 15/02/2018 Repertorio n.: 2158 Rogante: NOTAIO MOSCHETTA Sede: MONTENERO DI BISACCIA Registrazione: UU Sede: TERMOLI n: 354 del 07/02/2018 TRANSAZIONE CON RISOLUZIONE Coerenze: Foglio 30 Part. 194; Foglio 30 Part. 403; strada comunale (viale Padre Pio).

B **box singolo** a TERMOLI Viale Padre Pio 84-86, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è situata al piano interrato, ad essa vi si accede sia dall'esterno, sia dal piano terra della villetta mediante scalinata interna. Da premettere che allo stato attuale non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati il cui utilizzo previsto risulta essere quello di autorimessa, cantina e locale tecnico. Pur non possedendo i requisiti di abitabilità, comprende una cucina/soggiorno, una camera da letto, un bagno ed un locale lavanderia. Nella fattispecie si riscontrano modifiche che ne hanno variato la distribuzione degli spazi interni (per dettagli vedasi paragrafo conformità urbanistica e catastale). Il piano interrato pertanto risulta avere una destinazione d'uso non conforme al progetto approvato. L'accesso al piano interrato dall'esterno risulta altresì variato, ossia non più raggiungibile attraverso la rampa preesistente, che dal piano stradale conduceva al piano interrato, bensì mediante l'utilizzo di una scalinata in cemento armato realizzata ex novo in sostituzione della rampa preesistente, ora interrata. L'accesso esterno al piano interrato è costituito da una porta blindata di dimensioni standard. Gli ambienti interni presentano pareti intonacate e tinteggiate; porte interne in legno, tinta wengè; infissi esterni costituiti da piccole finestrate prospettanti su bocche di lupo situate al piano campagna e da una finestra attigua alla porta di ingresso dotata di zanzariera e grata di protezione metallica; la pavimentazione è costituita da listoni in gres porcellanato effetto legno. Il bagno, dotato di aroilluminazione naturale per la presenza di una piccola finestra, presenta pareti rivestite con piastrelle ceramiche ed apparecchiature sanitarie costituite da lavabo, wc, bidet e vasca idromassaggio. L'altezza utile interna è di m. 2,60, la sua superficie lorda è di mq. 98,00 circa. Il piano interrato è dotato di impianto di riscaldamento, lo stesso che alimenta gli altri piani della costruzione, e di un camino. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia, conformi alla normativa vigente al momento della loro installazione.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1024 sub. 2-4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 39 mq, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: Viale Padre Pio n.84, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/05/1998 protocollo n. 128594 in atti dal 17/09/2001 REVISIONE DEL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. A/0941.1/1998) Coerenze: Foglio 30 Part. 194; Foglio 30 Part. 403; strada comunale (viale Padre Pio).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	228,68 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:	€ 216.052,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 162.000,00
Data della valutazione:	31/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile identificato in catasto urbano al Foglio 30 Particella 1024 Subalterni 5-6, costituito da piano terra e piano sottotetto, è occupato dall'esecutata omissis. L'immobile identificato in catasto urbano al Foglio 30 Particella 1024 Subalterni 2-4, costituito dal piano interrato, è occupato dal omissis Si precisa che presso il Tribunale di Larino è pendente il procedimento civile n.156/2020 R.G. afferente la domanda giudiziale di ritrasferimento degli immobili oggetto di pignoramento al sig. omissis.

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 21/02/2017 a firma di Notaio Alessandra Moschetta , iscritta il 27/02/2017 a Campobasso ai nn. 214, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 356.000,00.

Importo capitale: € 178.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/05/2020 a firma di Tribunale di Larino , iscritta il 30/06/2020 a Campobasso ai nn. 523 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 190.000,00.

Importo capitale: € 144.974,95

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 05/11/2020 a firma di Tribunale di Larino , trascritto il 26/11/2020 a Campobasso ai nn. 8022 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento del 05/11/2021 a firma di Tribunale di Larino, trascritto il 30/11/2021 a Campobasso ai nn. 10275 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione del 10/02/2020 , trascritto il 18/02/2020 a Campobasso ai nn. 1207 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da esecuzione in forma specifica

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

Ulteriori avvertenze:

Presso il Tribunale di Larino sono pendenti :

- il procedimento civile n.156/2020 R.G. afferente la domanda giudiziale di ritrasferimento degli immobili oggetto di pignoramento dalla sig.ra omissis al sig. omissis
- un procedimento penale per abusi edilizi D.P.R. 380/2001 Art.44 lett. B

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Annotamento n.169 (Transazione con risoluzione di compravendita (dal 07/02/2018), con atto stipulato il 07/02/2018 a firma di Notaio Alessandra Moschetta, registrato il 07/02/2018 a Termoli (CB) ai nn. 354

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/11/1992 fino al 25/10/1999), con atto stipulato il 03/11/1992 a firma di Notaio Greco con sede in Termoli (CB) ai nn. 38429 di repertorio, registrato il 23/11/1992 a Termoli ai nn. 1566, trascritto il 03/12/1992 a Campobasso ai nn. 9733 Reg. part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/11/1992 fino al 19/11/2004), con atto stipulato il 03/11/1992 a firma di Notaio Greco con sede in Termoli (CB) ai nn. 38429 di repertorio, registrato il 23/11/1992 a Termoli ai nn. 1566, trascritto il 03/12/1992 a Campobasso ai nn. 9733 Reg. part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/11/1992 fino al 19/11/2004), con atto stipulato il 03/11/1992 a firma di Notaio Greco con sede in Termoli (CB) ai nn. 38429 di repertorio, registrato il 23/11/1992 a Termoli ai nn. 1566, trascritto il 03/12/1992 a Campobasso ai nn. 9733 Reg. part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 25/10/1999 fino al 19/11/2004), con atto stipulato il 25/10/1999 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB), trascritto il 24/11/1999 a Campobasso ai nn. 9152 Reg. part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/2005 fino al 21/02/2017), con atto stipulato il 22/11/2005 a firma di Notaio Greco con sede in Termoli (CB), trascritto il 15/12/2005 a Campobasso ai nn. 9628 Reg. part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/02/2017 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 21/02/2017 a firma di Notaio Alessandra Moschetta, trascritto il 27/02/2017 a Campobasso ai nn. 1510 reg. part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2017 fino al 07/02/2018), con atto stipulato il 28/09/2017 a firma di Notaio alessandra Moschetta di Montenero di Bisaccia (CB) ai nn. 1985 di repertorio, trascritto il 05/10/2017 a Campobasso ai nn. 7595 Reg. part..

A margine della suddetta trascrizione risulta annotamento n.169 del 08.02.2018 di risoluzione, giusto atto di transazione con risoluzione di compravendita per Notar Alessandra Moschetta del 07.02.2018.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 121** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di 9 villette in contrada Difesa Grande, rilasciata il 16/10/1980 con il n. 121 di protocollo

Concessione edilizia in variante **N. 43** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 27/03/1990, agibilità del 21/02/2017.

L'agibilità cui si fa riferimento alla data sopra specificata risulta anteriore in ordine temporale ad opere edilizie ed interventi avvenuti in epoca successiva, rispetto ai quali non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

Segnalazione certificata di inizio attività **N. S.C.I.A. in sanatoria del 15/01/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 15/01/2019, rilasciata **non ancora rilasciata**.

S.C.I.A. annullata a seguito di ordinanze n.141 del 11/06/2019 e n.238 del 16/09/2020 emanate dal Comune di Termoli per riduzione in pristino dello stato dei luoghi.

Segnalazione certificata di inizio attività **N. S.C.I.A. in sanatoria del 23/01/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 23/01/2019, rilasciata **non ancora rilasciata**.

S.C.I.A. annullata a seguito di ordinanze n.141/2019 e 238/2019 emanate dal Comune di Termoli di riduzione in pristino dello stato dei luoghi.

Comunicazione inizio lavori asseverata **N. C.I.L.A. del 29/10/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ripristino dello stato dei luoghi come da ordinanza n.141 del 11/06/2019 emanata dall Comune di Termoli, presentata il 20/10/2020

Comunicazione inizio lavori asseverata **N. C.I.L.A. 64/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa distribuzione degli spazi interni, sostituzione della scala interna, sostituzione degli infissi., rilasciata **non ancora rilasciata**.

La consultazione delle pratiche edilizie presso l'archivio del Comune di Termoli non ha prodotto alcun risultato relativo alla pratica edilizia in oggetto. Nessun fascicolo o rappresentazione grafica degli interventi dichiarati risulta reperibile. Agli atti vi è soltanto la presentazione dell'istanza.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977., l'immobile ricade in zona C - sottozona C4 residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: 0,40 mc/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedasi difformità urbanistiche
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa destinazione d'uso e diversa distribuzione interna dei locali al piano interrato, eliminazione della rampa di accesso al piano interrato, variazione planimetrica e prospettica al piano terra.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento della planimetria catastale e della mappa: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli edilizi rilasciati, difformità che hanno interessato sia il manufatto edificato che l'area di pertinenza esterna. Alcune difformità sono state oggetto di ordinanze di rimozione in pristino dello stato dei luoghi emanate dal Comune di Termoli (n.141 del 11/06/2019 e n. 238 del 16/09/2019). Dette ordinanze nello specifico fanno riferimento all'installazione di alcune tettoie in legno, alla realizzazione di una piscina, alla realizzazione di muretti di suddivisione degli spazi esterni e alla trasformazione del piano interrato con un utilizzo (abitativo) non conforme rispetto a quello del progetto approvato (autorimessa) e all'interramento della rampa di discesa al piano interrato. Alla data delle presente perizia, le tettoie e la piscina sono state rimosse, restano tuttavia inalterate le modifiche apportate al piano interrato e all'interramento della rampa di discesa preesistente. Altre rilevanti difformità accertate dal sottoscritto in fase di sopralluogo riguardano un aumento di volumetria al piano terra, una diversa orma ed un diverso posizionamento del fabbricato rispetto alla planimetria del lotto edificato. Nella fattispecie si riscontra una traslazione/rotazione del fabbricato verso la zona di confine a nord-ovest con conseguente variazione dei punti di accesso dell'abitazione e del piano interrato e con variazione della distanza dal confine nord-ovest rispetto al progetto approvato. In merito a quest'ultimo aspetto va tuttavia specificato che l'immobile fu realizzato mediante piano di lottizzazione privata la cui area di riferimento faceva capo ad un unico proprietario e che soltanto in epoca successiva l'area dell'immobile è stata oggetto di frazionamento catastale per la vendita ad altra proprietà. PIANO TERRA Al piano terra si riscontrano difformità derivanti da aumenti di volumetria rispetto al progetto approvato e dalla modifica della scalinata interna di collegamento tra i piani. L'aumento di volumetria risulta di entità minore sul lato nord-ovest della costruzione, di maggiore entità sul lato sud-est laddove si rileva un volume edificato in ragione di quello che doveva essere uno spazio porticato. Aumento di volumetria e modifica della scalinata che tuttavia appaiono strettamente correlati in quanto l'aumento di volumetria ha consentito la modifica della scalinata interna, realizzata a rampa rettilinea, con maggiore ingombro di superficie rispetto a quella del tipo a chiocciola preesistente. Altra modifica riguarda una variazione prospettica per la realizzazione di una finestra nel vano cucina, non risultante nel progetto approvato. PIANO INTERRATO Premesso che, con riferimento al progetto approvato, la destinazione d'uso del piano interrato è quella di un locale adibito all'uso di autorimessa, cantina e locale tecnico, l'analisi dello stato attuale dei luoghi ha posto in evidenza una serie di interventi ed opere edilizie che ne hanno variato la distribuzione interna degli ambienti. Nello specifico, il piano interrato, pur non possedendo i requisiti di abitabilità, comprende ambienti adibiti ad utilizzi diversi quali : una cucina/soggiorno, una camera da letto, un bagno ed un locale lavanderia. E' dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento. Pertanto risulta avere una destinazione d'uso non conforme rispetto a quella del

progetto approvato. E' da evidenziare, inoltre, la modifica dell'accesso al piano interrato, non più raggiungibile attraverso la rampa di discesa preesistente, che dal piano stradale conduceva al piano interrato, bensì mediante l'utilizzo di una scalinata in cemento armato, realizzata ex novo laddove era ubicata la rampa preesistente. L'accesso vero e proprio al piano interrato è costituito da una porta blindata dalle dimensioni standard. Si riscontra, inoltre, la modifica della scalinata interna di collegamento con il piano superiore, in origine prevista del tipo a chiocciola e caratterizzata ora da rampa rettilinea, la quale, presumibilmente ha comportato modifiche strutturali al solaio sovrastante. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive modif.)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per richiesta Permesso di Costruire in sanatoria, oblazioni, iva ed altro: €4.000,00
- costi stimati (a corpo) per ripristino stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati, imprevisti, altro: €30.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a piano terra e piano interrato.

Gli aumenti di volumetria riscontrati non risultano sanabili data l'esigua volumetria residuale e la superficie massima coperta consentiti dal piano di lottizzazione approvato. Oltretutto gli interventi edilizi accertati ricadono in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ed idrogeologico la cui normativa D.Lgs. 42/2004 non prevede l'accertamento postumo di compatibilità paesaggistica per interventi che hanno determinato aumenti di superficie utile o di volume. Pertanto occorrerà procedere al ripristino dello stato dei luoghi in ottemperanza ai titoli edilizi rilasciati. Il ripristino dello stato dei luoghi ed i costi per la demolizione delle opere abusive necessitano di verifiche dettagliate sulla natura dei materiali impiegati e sulle rispettive quantità. Occorrono, soprattutto, indagini di natura strutturale ed approfondimenti tecnici (ripristino dei solai del piano terra e del primo piano a seguito della rimozione della scala non conforme) che non sono definibili e quantificabili in questa fase perché privi dell'ausilio di perizie tecniche indispensabili per la loro verifica. Per tali ragioni i costi di ripristino dello stato dei luoghi vengono calcolati a corpo secondo una stima presunta che tiene conto delle voci di seguito elencate. PIANO TERRA : - demolizione a tratti di parete perimetrale esterna (lato est) previo smontaggio di infisso, porta blindata di ingresso, rimozione parziale della pavimentazione, dell'impiantistica elettrica e dell'impianto termico a pavimento - demolizione a tratti di parete perimetrale esterna (lato nord-ovest) previo smontaggio di infisso, rimozione parziale della pavimentazione, dell'impiantistica elettrica e dell'impianto termico a pavimento - smontaggio ed accantonamento di parapetti in vetro della scalinata - demolizione delle rampe di scale in cemento armato - trasporto e conferimento a discarica di materiale di risulta - ripristino, previa verifica strutturale, dei solai nei tratti occupati dall'attuale scalinata - realizzazione di nuova parete perimetrale esterna (lato sud-est) comprensiva di intonaco, tinteggiatura, ripristino impiantistica elettrica, adeguamento impianto termico radiante a pavimento e integrazione con nuova pavimentazione - rimontaggio infisso e porta blindata esistenti (lato sud-est) - rimontaggio infisso esistente (lato nord-ovest) - fornitura e posa in opera di scala a chiocciola di collegamento interno tra i piani PIANO INTERRATO - demolizione di pavimentazione e della rampa di scale esterna in cemento armato realizzata senza alcun titolo autorizzativo in luogo della rampa preesistente - opere di scavo e sbancamento per ricreare la pendenza necessaria al ripristino della rampa - opere di sottofondo e getto di calcestruzzo per realizzazione nuova rampa di discesa al piano interrato - modifiche da effettuare all'accesso del piano interrato mediante rimozione della porta blindata esistente, allargamento della parete muraria e posa in opera di serranda o porta basculante. Le modifiche abusive riscontrate al piano interrato tuttavia potrebbero essere considerate oggetto di sanatoria qualora si proceda al cambio di destinazione d'uso per la parte che nel titolo edilizio rilasciato risulta essere destinata ad autorimessa, destinandola a pertinenza ad uso non abitativo dell'immobile situato al piano terra. Tale eventualità, da attuare mediante richiesta di permesso di costruire in sanatoria e autorizzazione paesaggistica, presuppone necessariamente il reperimento all'interno dell'area di pertinenza del lotto edificato della superficie da destinare a parcheggio per il soddisfacimento degli standard urbanistici.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dall'esame della documentazione relativa ai titoli edilizi rilasciati si evince che il piano sottotetto nella Concessione edilizia n. 121 del 16/10/1980 è da considerarsi escluso ai fini del calcolo della volumetria realizzata in quanto inteso come locale non accessibile. Nella Concessione edilizia n. 43 del 27/03/1990 di variante, pur non essendovi allegata alcuna planimetria del piano sottotetto, dai grafici relativi alla sezione di progetto si rileva il collegamento tra piano sottotetto e piano terra mediante utilizzo di scalinata interna. Si rileva, inoltre, rispetto all'ultima concessione edilizia approvata, un innalzamento della linea di colmo delle due falde con conseguente aumento della loro pendenza e la presenza di quattro lucernari nel solaio di copertura. Allo stato, anche la scalinata di progetto risulta modificata per la presenza di una scalinata a rampa rettilinea, in luogo di quella a chiocciola preesistente, con evidenti modifiche strutturali apportate al solaio. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive modif.)

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

Costi di regolarizzazione:

- da definire in fase di istruttoria presso gli uffici comunali e regionali preposti previa redazione di perizia tecnica strutturale che attesti l'impossibilità di rimuovere gli abusi per conseguenti danni alle parti realizzate in conformità

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a piano sottotetto.

Le difformità del piano sottotetto derivano dall'aumento di volumetria effettuato in fase di costruzione della villetta e dai successivi interventi di modifica della scalinata. La regolarizzazione di tali abusi è riconducibile a due modalità di intervento ossia, o attraverso il ripristino dello stato dei luoghi conformemente ai progetti approvati (mediante demolizione del solaio di copertura e successivo rifacimento dello stesso), o attraverso la fiscalizzazione degli abusi compiuti. L'ipotesi della fiscalizzazione degli abusi o della sanzione pecuniaria (art. 33-34 D.P.R. 380/2001) in luogo della loro demolizione presuppone che vi sia una relazione dettagliata sotto il profilo strutturale in cui si attesti l'oggettiva impossibilità di procedere alla demolizione degli abusi senza ledere la parte realizzata in conformità. Ad ogni modo la fiscalizzazione dell'abuso produrrebbe una regolarizzazione soltanto dal punto di vista urbanistico ma non dal punto di vista paesaggistico in quanto trattasi di due istruttorie distinte e separate. In tema di fiscalizzazione dell'abuso l'art. 34, comma 2 del D.P.R. 380/2001 prevede per gli immobili ad uso residenziale che quando la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla L. 27/07/1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire. La sanzione va calcolata sulla base del costo di produzione vigente al momento dell'abuso e si applica solo alla superficie non regolare.

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

BENI IN TERMOLI VIALE PADRE PIO 84-86

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a TERMOLI Viale Padre Pio 84-86, della superficie commerciale di **130,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente perizia di stima è una villetta unifamiliare ubicata in una zona urbana periferica del comune di Termoli (CB), un contesto insediativo di lottizzazione privata costituito da un gruppo di villette residenziali di tipo mono familiare e bifamiliare. L'area del complesso residenziale è accessibile da strada privata delimitata da barriera ad apertura automatizzata; l'unità abitativa in questione è posta al civico n.86 di viale Padre Pio; la sua epoca di costruzione risale agli anni '90 del secolo scorso. Si sviluppa su tre livelli di piano : piano terra, piano sottotetto e piano interrato. Dispone di un'area pertinenziale esterna della superficie complessiva di 627 mq. (inclusa

l'area di sedime dell'immobile).

La villetta presenta un corpo di fabbrica costituito da intelaiatura portante in conglomerato cementizio armato, solai laterocementizi e copertura con tetto a due falde. Le compagnature perimetrali sono in laterizio forato con intercapedine, mentre la finitura esterna è costituita da intonaco tinteggiato. Limitatamente al piano terra, le suddette pareti presentano tuttavia uno spessore maggiore rispetto al resto della costruzione dovuto ad interventi migliorativi a livello di efficientamento energetico. La villetta si sviluppa su tre livelli di piano : piano terra, piano sottotetto e piano interrato, tutti collegati tra loro mediante scalinata interna, costituita da struttura in cemento armato con gradini rivestiti in pietra/quarzo e parapetti laterali in vetro trasparente.

- Il piano terra nella sua conformazione spaziale prevede un ambiente living open space comprendente un soggiorno, una cucina ed una zona pranzo. Nella zona subito a ridosso dell'ingresso all'abitazione è presente la scalinata di collegamento col piano sottotetto e col piano interrato (quest'ultimo provvisoriamente non raggiungibile dal piano terra per la presenza di una parete in cartongesso all'imbocco della scalinata). Da separato disimpegno si accede poi alla zona notte, la quale comprende una camera da letto matrimoniale, una cameretta, ed un bagno. A livello di finiture, dotazioni impiantistiche ed accessori, l'abitazione si connota per la presenza di pavimenti costituiti da listoni in gres porcellanato effetto legno; porte bianche in legno, gli infissi esterni sono in legno/alluminio, dotati di zanzariere e persiane. Il bagno è caratterizzato da pareti rivestite con piastrelle ceramiche ed apparecchiature sanitarie costituite da lavabo, wc, bidet e doccia. L'altezza utile interna del piano terra è di m. 2,90, la sua superficie lorda effettiva attuale è di mq. 98,00 circa (87,89 mq. quelli computati nel progetto approvato).

- Il piano sottotetto comprende un unico ambiente privo di partizioni interne ed un bagno. L'altezza utile interna del sottotetto segue l'andamento delle due falde di copertura, tra loro sfalsate, la cui misura è rispettivamente di m. 1,82 e m. 2,57 nei punti di massima altezza delle falde, e di m. 0,66 nei punti interni più bassi. Per tali ragioni è da escludersi l'effettiva abitabilità del sottotetto. L'aeroilluminazione è data dalla presenza di quattro lucernari ad apertura manuale ricavati nel solaio di copertura e da una finestra posta sul lato nord-ovest della costruzione. La superficie lorda totale del piano sottotetto è di mq. 76,90. Il bagno, dotato di aeroilluminazione naturale per la presenza di una finestra e di un lucernario, è caratterizzato da pareti rivestite con piastrelle ceramiche ed apparecchiature sanitarie costituite da lavabo, wc, bidet e doccia. Il piano di calpestio del sottotetto è costituito da pavimentazione in laminato, tinta rovere. Il piano sottotetto è dotato di impianto di riscaldamento, lo stesso che alimenta gli altri piani della costruzione e di una unità split per la climatizzazione estiva. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia, conformi alla normativa vigente al momento della loro installazione. L'area di pertinenza della villetta ha forma trapezoidale delimitata da recinzione perimetrale continua avente due punti di accesso costituiti da un cancello pedonale e uno carrabile. La recinzione è costituita sul lato principale da una base in muratura sormontata da struttura in lamiera metallica, su un altro lato da base continua in muratura, gli altri lati sono delimitati da rete metallica plastificata. L'area nel suo insieme comprende una fascia attigua alla costruzione pavimentata in cemento stampato e da muretti di delimitazione degli spazi, la restante parte è lasciata a verde con presenza di piante ornamentali e siepi a ridosso della recinzione. Lo stato manutentivo-conservativo dell'unità abitativa nel suo complesso può ritenersi più che buono. L'abitazione dispone dell'attestato di prestazione energetica con individuazione dei consumi nella classe energetica "C" redatto in data 09/09/2016, non aggiornato rispetto a lavori che hanno riguardato la sostituzione degli infissi e l'isolamento termico delle pareti perimetrali al piano terra eseguiti in epoca successiva alla data sopra indicata. L'impianto termico è autonomo con caldaia alimentata a gas metano ed elementi radianti in alluminio al piano interrato e al piano sottotetto, da pannelli radianti a pavimento negli ambienti al piano terra. L'abitazione dispone del certificato di agibilità con data di riferimento 21/02/2017, data antecedente rispetto ad altri lavori di ristrutturazione eseguiti senza alcun titolo autorizzativo in epoca successiva. Dispone infine di videocitofono, impianto di videosorveglianza e impianto di allarme antifurto.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1024 sub. 5-6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 146 mq, rendita 1.138,79 Euro, indirizzo catastale: Viale Padre Pio n.86, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/2018 protocollo n. CB0018214 Voltura in atti dal 15/02/2018 Repertorio n.: 2158 Rogante:

NOTAIO MOSCHETTA Sede: MONTENERO DI BISACCIA Registrazione: UU Sede:
TERMOLI n: 354 del 07/02/2018 TRANSAZIONE CON RISOLUZIONE
Coerenze: Foglio 30 Part. 194; Foglio 30 Part. 403; strada comunale (viale Padre Pio).



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 2,5 chilometri

ferrovia distante 2,5 chilometri

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

porto distante 3,2 chilometri
autostrada distante 2,7 chilometri

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono ★★★☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
buono ★★★☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
buono ★★★☆☆☆
buono ★★★☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CLASSE ENERGETICA:

[95,63 KWh/m²/anno]

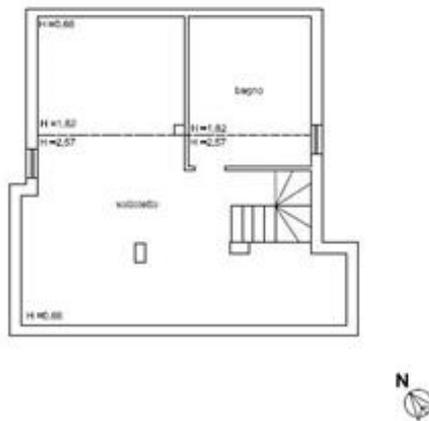
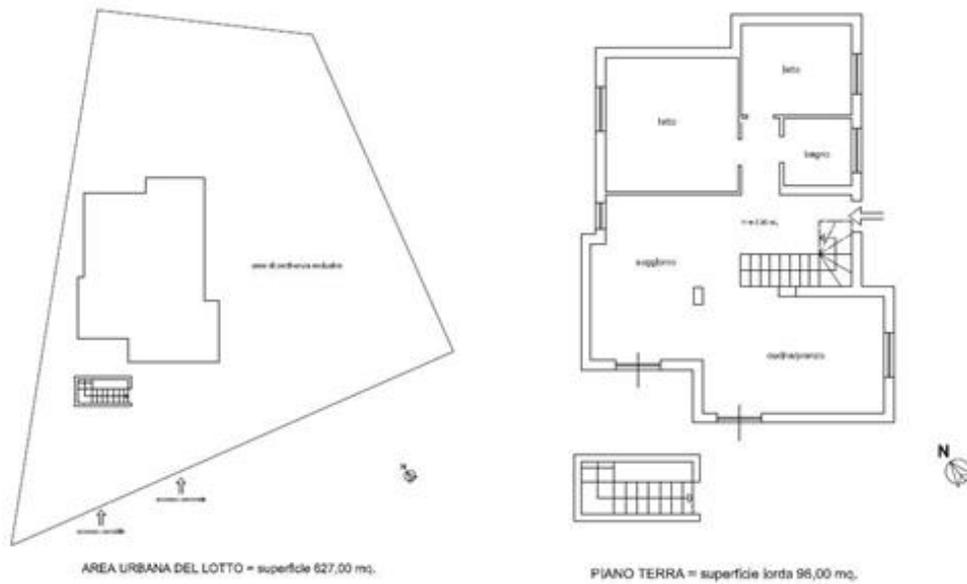
Certificazione APE N. APE Raguso registrata in data 09/09/2016

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra (calcolata con riferimento alla superficie del progetto autorizzato)	88,00	x	100 %	=	88,00
Piano sottotetto	77,00	x	30 %	=	23,10
Area di pertinenza esterna (calcolata per una superficie pari a quella dell'immobile)	88,00	x	10 %	=	8,80
Area di pertinenza esterna (calcolata per la superficie eccedente quella dell'immobile)	539,00	x	2 %	=	10,78
Totale:	792,00				130,68



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 130,68 x 1.400,00 = **182.952,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 182.952,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 182.952,00

BENI IN TERMOLI VIALE PADRE PIO 84-86

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a TERMOLI Viale Padre Pio 84-86, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è situata al piano interrato, ad essa vi si accede sia dall'esterno, sia dal piano terra della villetta mediante scalinata interna. Da premettere che allo stato attuale non risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati il cui utilizzo previsto risulta essere quello di autorimessa, cantina e locale tecnico. Pur non possedendo i requisiti di abitabilità, comprende una cucina/soggiorno, una camera da letto, un bagno ed un locale lavanderia. Nella fattispecie si riscontrano modifiche che ne hanno variato la distribuzione degli spazi interni (per dettagli vedasi paragrafo conformità urbanistica e catastale). Il piano interrato pertanto risulta avere una destinazione d'uso non conforme al progetto approvato. L'accesso al piano interrato dall'esterno risulta altresì variato, ossia non più raggiungibile attraverso la rampa preesistente, che dal piano stradale conduceva al piano interrato, bensì mediante l'utilizzo di una scalinata in cemento armato realizzata ex novo in sostituzione della rampa preesistente, ora interrata. L'accesso esterno al piano interrato è costituito da una porta blindata di dimensioni standard. Gli ambienti interni presentano pareti intonacate e tinteggiate; porte interne in legno, tinta wengè; infissi esterni costituiti da piccole finestrate prospettanti su bocche di lupo situate al piano campagna e da una finestra attigua alla porta di ingresso dotata di zanzariera e grata di protezione metallica; la pavimentazione è costituita da listoni in gres porcellanato effetto legno. Il bagno, dotato di aroilluminazione naturale per la presenza di una piccola finestrate, presenta pareti rivestite con piastrelle ceramiche ed apparecchiature sanitarie costituite da lavabo, wc, bidet e vasca idromassaggio. L'altezza utile interna è di m. 2,60, la sua superficie lorda è di mq. 98,00 circa. Il piano interrato è dotato di impianto di riscaldamento, lo stesso che alimenta gli altri piani della costruzione, e di un camino. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia, conformi alla normativa vigente al momento della loro installazione.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1024 sub. 2-4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 39 mq, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: Viale Padre Pio n.84, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/05/1998 protocollo n. 128594 in atti dal 17/09/2001 REVISIONE DEL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. A/0941.1/1998)
Coerenze: Foglio 30 Part. 194; Foglio 30 Part. 403; strada comunale (viale Padre Pio).





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

- autobus distante 2,5 chilometri
- ferrovia distante 2,5 chilometri
- porto distante 3,2 chilometri
- autostrada distante 2,7 chilometri



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: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano interrato	98,00	x	100 %	=	98,00
Totale:	98,00				98,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,00 x 700,00 = **68.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 68.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.600,00**

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 2022) e Borsino Immobiliare, è emerso un valore di vendita di 1000,00/1500,00 €/mq. Per il caso in esame, viste le caratteristiche riscontrate, si ritiene attendibile adottare un valore di stima di 1400,00 €/mq. per l'appartamento composto da piano terra e piano sottotetto, e di 700,00 €/mq. per il locale al piano interrato. Si è tenuto conto altresì che l'immobile, per via delle opere di natura abusiva riscontrate, presenta diverse criticità dal punto di vista della regolarizzazione urbanistica e dei costi necessari per ripristinare lo stato dei luoghi conformemente ai titoli edilizi rilasciati. Con riferimento all' aumento di

volumetria riscontrato al piano sottotetto vi è necessità dell'ausilio di una perizia tecnica strutturale per stabilire se sia il caso di procedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione e ricostruzione del solaio di copertura o, laddove questo dovesse risultare impossibile per motivi strutturali, di procedere con la fiscalizzazione dell'abuso. Per tali ragioni, considerata la non definibile quantificazione dei costi di regolarizzazione urbanistica, il cui esito dipende da istruttorie e pratiche edilizie da inoltrare presso gli uffici comunali e regionali preposti, è stata applicata una ulteriore riduzione percentuale del valore finale di stima pari al 25 %. Per di più si è tenuto conto che il ripristino dello stato dei luoghi ne ridurrà l'appetibilità dell'immobile sul mercato poichè il futuro acquirente si troverà di fronte un organismo diverso da quello acquistato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di di Termoli (CB), agenzie: di Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Ufficio Provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso (2 semestre 2022)), ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, 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	villa singola	130,68	0,00	182.952,00	182.952,00
B	box singolo	98,00	0,00	68.600,00	68.600,00
				251.552,00 €	251.552,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
indivisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 35.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 216.052,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 54.013,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 39,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 162.000,00

data 31/07/2023

il tecnico incaricato
ARCH. NESTORE NORBERTO FINIZIO