



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

7/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
MBCredit Solutions S.p.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Rinaldo D'Alonzo

CUSTODE:
Avv. Michele Liguori

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/08/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

VITO CASACCIA

CF: CSCVTI81H30L113B

con studio in LARINO (CB) VIALE GIULIO CESARE N.39

telefono: 0874824229

fax: 0874824229

email: casacciavito@libero.it

PEC: vito.casaccia@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN GIULIANO DI PUGLIA via Kennedy snc, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si compone al piano primo di:

- un ampio ingresso - soggiorno;
- una cucina;
- un bagno;
- una camera;
- un ampio balcone che collega cucina e camera.

I due piani sono connessi da scala interna.

Al piano secondo l'appartamento dispone di:

- due camere;
- un bagno;
- un ampio terrazzo al quale è collegata una soffitta non abitabile

Le pavimentazioni di tutti gli ambienti sono in gres porcellanato di varie colorazioni come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura di colore bianco, gli infissi esterni sono con doppio vetro camera e telai a taglio termico con oscuranti (persiane).

L'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria è del tipo tradizionale autonomo, con caldaia murale e radiatori in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2, ha un'altezza interna di 2,80 al piano primo - 3,00 al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1252 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 156 mq, rendita 359,45 Euro, indirizzo catastale: Via Kennedy, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 18/10/2002 Pubblico ufficiale ANTINUCCI ROSA Sede TERMOLI (CB) Repertorio n. 38396 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9216.1/2002 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 13/11/2002

Coerenze: All'immobile si accede dalla scala sinistra (fronte ingresso) e la porta d'ingresso è quella frontale la scala. L'appartamento confina al piano primo: A Nord Ovest con il subalterno n.5, a Nord con la Scala di ingresso e relativo ballatoio, a sud Est con il sub. 10. Il piano secondo ha gli stessi confini ad eccezione della scala esterna che si ferma al piano primo. al piano secondo si accede da scala interna all'appartamento.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.036,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.036,00
Data della valutazione:	31/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 19/11/2015 a firma di Pubblico Ufficiale - Tribunale di Larino ai nn. Rep. 648 di repertorio, iscritta il 25/01/2016 a Campobasso ai nn. 522 R.G. e 54 R.part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Larino.

Importo ipoteca: 70000,00.

Importo capitale: 46751,20.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/1 del bene pignorato di cui al lotto 1 e 1/2 del bene di cui al lotto 2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/08/2013 a firma di Pubblico Ufficiale - Tribunale di Larino ai nn. Rep. 282 di repertorio, iscritta il 20/10/2021 a Campobasso ai nn. 1074 R.G. e 917 R.part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Larino.

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 696487,37.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/1 del bene pignorato di cui al lotto 1 e 1/1 del bene di cui al lotto 2 in comunione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2022 a firma di Pubblico Ufficiale - Tribunale di Larino ai nn. Rep. 60 di repertorio, trascritta il 10/02/2022 a Campobasso ai nn. R.G. 1471 - R.Part. 1229, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di

pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a sulla intera quota di proprietà di cui 1/1 in capo a [REDACTED] su entrambi gli immobili di cui ai lotti 1 e 2

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 18/10/2002), con atto stipulato il 18/10/2002 a firma di Notaio Rosa Antenucci ai nn. Rep.38396 di repertorio, trascritto il 12/11/2022 a Campobasso ai nn. 11743 R.G. e 9216 R. Part..

L'immobile è stato oggetto di demolizione e ricostruzione ed ha variato l'identificativo da catastale nell'attuale da foglio n.6 p.lla 535 sub.12

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/04/1972 fino al 18/10/2002), con atto stipulato il 27/04/1972 a firma di Notaio Temistocle Giorgilli ai nn. Rep. 1799 di repertorio, trascritto il 04/03/1972 a Campobasso ai nn. R.Part. 49490 R.G.4540.

Il sig. [REDACTED] ha acquistato la particella di terreno distinta al foglio n.6 p.lla 492, sulla quale è stato edificato l'intero fabbricato. con FRAZIONAMENTO del 28/08/1986 in atti dal 28/02/1994 per DIVISIONE PER AVVENUTA COSTITUZIONE DI SEPARATE PORZIONI (n. B/1277.1/1986), è derivato il sub. 9 della p.lla 535. successivamente con Variazione del 02/10/2002 Pratica n.180974 in atti dal 02/10/2002 è stato eseguito un FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 39174.1/2002), dal quale è derivato il sub.12 che ha poi generato a seguito di demolizione e ricostruzione l'attuale identificativo.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato esistente, prima degli sismici del 2002, è stato edificato con concessione edilizia n.32 del 25/08/1974, concessione edilizia n.36 del 02/09/1977, concessione edilizia n.14/bis del 04/06/1980. si allega dichiarazione resa dal sig. [REDACTED] in forma di atto notorio.

L'immobile è stato demolito e ricostruito con prima concessione contributiva n.84 prot. 7534 del 16.10.2007, con seconda concessione contributiva n.209 prot. 5873 del 05/08/2009, e concessione di stato finale n.274 del 16/04/2011 prot. 2268.

Non risulta rilasciata l'agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione all'Esecuzione dei Lavori di Ricostruzione **N. 79** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi di ristrutturazione/ricostruzione edifici danneggiati

dal sisma - PEU 35 SP 02, rilasciata il 16/10/2007 con il n. 7533 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Autorizzazione integrata e variata con la n.156 dell'11/07/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

adottato, in forza di delibera Piano della Ricostruzione del Comune di San Giuliano di Puglia (art. 4 O.P.C.M. 3279/2003),

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Difformità nelle tramezzature interne (normativa di riferimento: Legge 28/02/1985 e T.U. Edilizia d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo e produzione della documentazione per la segnalazione certificata d'agibilità ai sensi dell'art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241

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

Costi di regolarizzazione:

- Produzione della documentazione per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità: €3.000,00
- sanzione massima ai sensi dell'art. 24 comma 3 DPR380/2001: €464,00
- Presentazione CILA "tardiva" ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del d.P.R. 380/01: €1.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano della ricostruzione del Comune di San Giuliano di Puglia (art. 4 O.P.C.M. 3279/2003)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Normativa di riferimento: L'art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122 aggiunge un nuovo comma 1-bis all'art. 29 L. 27 febbraio 1985 n. 52.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano depositato presso l'ufficio tecnico i certificati di conformità degli impianti installati

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e produzione certificati di conformità: €2.000,00
- sanzione massima ai sensi del D.M. 37/08 art. 15 comma 1: €1.000,00

BENI IN SAN GIULIANO DI PUGLIA VIA KENNEDY SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN GIULIANO DI PUGLIA via Kennedy snc, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si compone al piano primo di:

- un ampio ingresso - soggiorno;
- una cucina;
- un bagno;
- una camere;
- un ampio balcone che collega cucina e camera.

I due piani sono connessi da scala interna.

Al piano secondo l'appartamento dispone di:

- due camere;
- un bagno;
- un ampio terrazzo al quale è collegata una soffitta non abitabile

Le pavimentazioni di tutti gli ambienti sono in gres porcellanato di varie colorazioni come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura di colore bianco, gli infissi esterni sono con doppio vetro camera e telai a taglio termico con oscuranti (persiane).

L'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria è del tipo tradizionale autonomo, con caldaia murale e radiatori in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2, ha un'altezza interna di 2,80 al piano primo - 3,00 al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1252 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 156 mq, rendita 359,45 Euro, indirizzo catastale: Via Kennedy, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 18/10/2002 Pubblico ufficiale ANTINUCCI ROSA Sede TERMOLI (CB) Repertorio n. 38396 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9216.1/2002 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 13/11/2002

Coerenze: All'immobile si accede dalla scala sinistra (fronte ingresso) e la porta d'ingresso è quella frontale la scala. L'appartamento confina al piano primo: A Nord Ovest con il subalterno n.5, a Nord con la Scala di ingresso e relativo ballatoio, a sud Est con il sub. 10. Il piano secondo ha gli stessi confini ad eccezione della scala esterna che si ferma al piano primo. al piano secondo si accede da scala interna all'appartamento.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



zona giorno



Cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista terrazzo

SERVIZI

asilo nido

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆
al di sopra della ★★☆☆☆☆

piscina	media	
	al di sopra della	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	media	
negozi al dettaglio	al di sopra della	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	media	
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-----------------------	-------------------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta agli atti il certificato di prestazione energetica, nè depositata la relazione ex legge 10

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Superficie catastale ragguagliata delle superfici scoperte per prezzo medio al mq della zona	156,00	x	100 %	=	156,00	
Totale:	156,00				156,00	



Scala con ingresso

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il quesito assegnato stabilisce chiaramente *l'aspetto economico* da prendere in considerazione per la stima del bene in oggetto, ovvero **“ il più probabile valore di mercato “**.

Il più probabile valore di mercato si può ricercare mediante:

1. *stima ad impressione o a vista;*
2. *stima storica;*
3. *stima per confronto diretta o comparativa;*
4. *capitalizzazione del reddito (o stima analitica).*

Nel caso di cui trattasi, la stima storica e per capitalizzazione dei redditi non sono applicabili perché non ricorrono le circostanze all'uopo necessarie e cioè, per quanto concerne la stima storica, l'immobile oggetto di stima sia stato realmente nel passato più volte oggetto di compravendita e che tali passati valori di compravendita siano recenti, o per lo meno relativamente recenti, e corrispondenti al prezzo pagati nell'acquisto.

Per quanto concerne invece alla stima analitica, il reddito da capitalizzare sia quello medio annuo e continuativo, che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile se fosse locato o dato in locazione, supposto in condizioni ordinarie e a muri vuoti (*senza mobilia e arredamenti*) tuttavia la ricerca del saggio di capitalizzazione nell'attuale periodo di crisi economica non è agevole e quasi mai corrisponde al rapporto tra ΣR e ΣV .

Ne consegue che il procedimento di stima più rispondente è quello per confronto diretto o comparativa ed ad impressione di tipo mediata, ovvero basandosi non solo sull'esperienza diretta, ma anche su informazioni assunte in loco.

Da indagini eseguite in loco è emerso che il valore di appartamenti della stessa tipologia degli immobili in esame, oltre che dal parametro tecnico superficie, *espressa in mq.*, e dalle condizioni intrinseche, è influenzato dalle condizioni estrinseche quali salubrità della zona, dai collegamenti e dalla vicinanza dei servizi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,00 x 625,00 = **97.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 97.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 97.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il più probabile valore di mercato viene determinato dalla semplice operazione di calcolo tra valore unitario a mq. e superficie lorda commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di San Giuliano di Puglia, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Quotazioni immobiliari anno 2020 II semestre - zona compresa tra autostrada e ferrovia

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	156,00	0,00	97.500,00	97.500,00
				97.500,00 €	97.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.464,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.036,00**

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: **€. 90.036,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SAN GIULIANO DI PUGLIA Contrada Postecchia snc, della superficie commerciale di **152,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si articola in un unico livello e si compone di:

un ampio ingresso - soggiorno;

una cucina;

due bagni;

tre camere;

un ampio terrazzo che collega tutte le stanze;

un portico sul lato dell'ingresso soggiorno e cucina.

E' presente una scala interna, ampia che collega il deposito al piano seminterrato (non oggetto della procedura).

Le pavimentazioni di tutti gli ambienti sono in gres porcellanato di essenza ambrata, lucido, come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura di diversi colori e con pitture spatolate, gli infissi esterni sono con doppio vetro camera e telai a taglio termico con avvolgibili in pvc

L'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria è del tipo tradizionale autonomo, con caldaia murale e radiatori in alluminio.

L'area esterna risulta in parte pavimentata ed in parte a terreno incolto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,55 mt. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 913 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: Contrada Postecchia, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 02/04/2019 Pratica n. CB0032269 in atti dal 03/04/2019 COSTITUZIONE (n. 253.1/2019)
Coerenze: L'abitazione confina sui 4 lati con il bnc, sub. 1 - (area esterna comune ai sub. 2 e 3). Inoltre confina al piano seminterrato con il subalterno n.3 - deposito
La proprietà è in regime di comunione dei beni

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	152,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 217.036,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 217.036,00

trova:

Data della valutazione:

31/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è attualmente occupato dal debitore con il suo nucleo familiare.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 19/11/2015 a firma di Pubblico Ufficiale - Tribunale di Larino ai nn. Rep. 648 di repertorio, iscritta il 25/01/2016 a Campobasso ai nn. 522 R.G. e 54 R.part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Larino.

Importo ipoteca: 70000,00.

Importo capitale: 46751,20.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/1 del bene pignorato di cui al lotto 1 e 1/2 del bene di cui al lotto 2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/08/2013 a firma di Pubblico Ufficiale - Tribunale di Larino ai nn. Rep. 282 di repertorio, iscritta il 20/10/2021 a Campobasso ai nn. 1074 R.G. e 917 R.part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Larino.

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 696487,37.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/1 del bene pignorato di cui al lotto 1 e 1/1 del bene di cui al lotto 2 in comunione

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/01/2022 a firma di Pubblico Ufficiale - Tribunale di Larino ai nn. Rep. 60 di repertorio, trascritta il 10/02/2022 a Campobasso ai nn. R.G. 1471 - R.Part. 1229, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a sulla intera quota di proprietà di cui 1/1 in capo a [REDACTED] su entrambi gli immobili di cui ai lotti 1 e 2

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
Ulteriori avvertenze:	

E' presente un'area in comune con il deposito (SUB.3) sito al piano seminterrato. di fatto la corte comune identificata al sub.1, foglio 18, particella 913 è idealmente divisa in quanto:

sulla strada è presente un'area di manovra comune che permette l'ingresso al piano dell'abitazione e al piano del deposito. Sono infatti presenti due distinte pilastrate per due cancelli distinti. Inoltre l'area è divisa con muretto in continuità del muro sud Est del deposito e la stessa area si trova su due piani diversi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2004), con atto stipulato il 28/09/2004 a firma di Notaio Agostino Longobardi ai nn. Rep.66300/16688 di repertorio, trascritto il 28/10/2004 a Campobasso ai nn. R.Part. 9024 R.G. 11458.
Di proprietà 1/1 in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 16/03/1982 fino al 28/09/2004), con atto stipulato il 16/03/1982 a firma di Notaio Agostino Longobardi ai nn. Rep.86 di repertorio, trascritto il 05/04/1982 a Campobasso ai nn. R.G. 3325 R.part. 2806.
Riferito al terreno censito al foglio n.18 p.lla 35 sul quale ha edificato l'immobile. In comunione Legale dei beni con il coniuge [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 16/03/1982 fino al 28/09/2004), con atto stipulato il 16/03/1982 a firma di Notaio Agostino Longobardi ai nn. Rep. 86 di repertorio, trascritto il 05/04/1982 a Campobasso ai nn. R.G. 3326 - r.part. 2807.
Su tutti i cespiti (foglio 18 p.lla 35 e foglio 16 p.lla 32) gravava l'usufrutto del Coniuge [REDACTED]
[REDACTED] padre del sig. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 001 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricato civile da adibire ad abitazione e deposito, presentata il 13/04/2005 con il n. prot. 2036 di protocollo, rilasciata il 06/03/2006, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E1 Agricola Comune. Norme tecniche di attuazione ed indici: densità fondiaria: 0,03mc/mq per le residenze e 0,10 per le attrezzature ed

impianti connessi alla conduzione agricola. Altezza massima edificio ml 7,50. distanza dai confini ml 10,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta rilasciato il certificato di agibilità (normativa di riferimento: Legge 28/02/1985 e T.U. Edilizia d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo e produzione della documentazione per la segnalazione certificata d'agibilità ai sensi dell'art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241

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

Costi di regolarizzazione:

- Produzione della documentazione per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità: €3.000,00
- sanzione massima ai sensi dell'art. 24 comma 3 DPR380/2001: €464,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

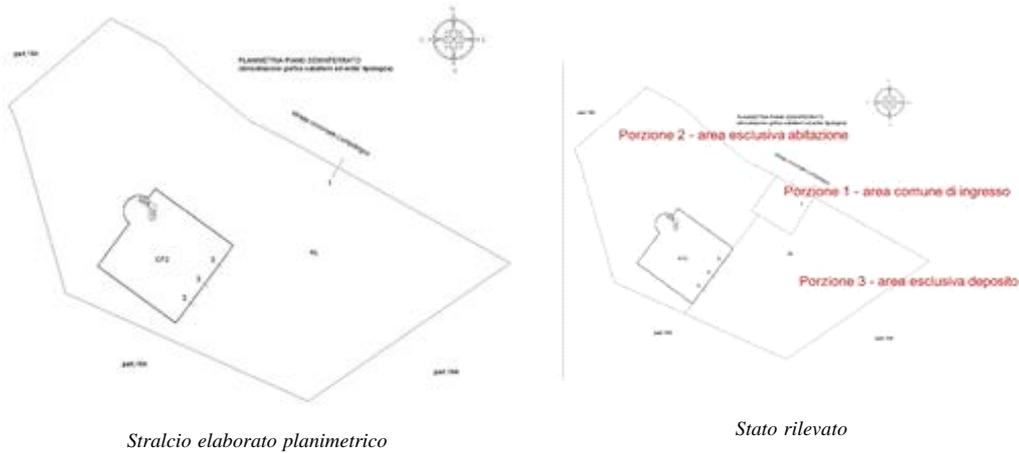
CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'area di corte comune ai due subalterni in realtà deve essere in 3 porzioni, in quanto è di fatto partita in 3 porzioni che si articolano su due livelli ben distinti. La prima porzione è l'ingresso comune fronte strada, ed è l'unica comune ai due subalterni. La seconda è corte esclusiva dell'appartamento e si articola al livello dell'appartamento ed è ben definita. La terza è esclusiva del deposito e si articola sul piano del deposito.

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

Costi di regolarizzazione:

- Frazionamento e ripartizione aree: €1.500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Fabbricazione del Comune di San Giuliano di Puglia)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Normativa di riferimento: L'art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122 aggiunge un nuovo comma 1-bis all'art. 29 L. 27 febbraio 1985 n. 52.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano depositato presso l'ufficio tecnico i certificati di conformità degli impianti installati

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e produzione certificati di conformità: €2.000,00
- sanzione massima ai sensi del D.M. 37/08 art. 15 comma 1: €1.000,00

BENI IN SAN GIULIANO DI PUGLIA CONTRADA POSTECCHIA SNC

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SAN GIULIANO DI PUGLIA Contrada Postecchia snc, della superficie commerciale di **152,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si articola in un unico livello e si compone di:

un ampio ingresso - soggiorno;
una cucina;
due bagni;
tre camere;
un ampio terrazzo che collega tutte le stanze;
un portico sul lato dell'ingresso soggiorno e cucina.

E' presente una scala interna, ampia che collega il deposito al piano seminterrato (non oggetto della procedura).

Le pavimentazioni di tutti gli ambienti sono in gres porcellanato di essenza ambrata, lucido, come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura di diversi colori e con pitture spatolate, gli infissi esterni sono con doppio vetro camera e telai a taglio termico con avvolgibili in pvc

L'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria è del tipo tradizionale autonomo, con caldaia murale e radiatori in alluminio.

L'area esterna risulta in parte pavimentata ed in parte a terreno incolto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,55 mt. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 913 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: Contrada Postecchia, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 02/04/2019 Pratica n. CB0032269 in atti dal 03/04/2019 COSTITUZIONE (n. 253.1/2019)
Coerenze: L'abitazione confina sui 4 lati con il bcnc, sub. 1 - (area esterna comune ai sub. 2 e 3). Inoltre confina al piano seminterrato con il subalterno n.3 - deposito
La proprietà è in regime di comunione dei beni

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Campobasso). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

campo da calcio

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 8 km

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non presente

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale ragguagliata delle aree scoperte	152,00	x	100 %	=	152,00
Totale:	152,00				152,00



Planimetria



Vista satellite

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il quesito assegnato stabilisce chiaramente l'aspetto economico da prendere in considerazione per la stima del bene in oggetto, ovvero " il più probabile valore di mercato ".

Il più probabile valore di mercato si può ricercare mediante:

1. stima ad impressione o a vista;
2. stima storica;
3. stima per confronto diretta o comparativa;
4. capitalizzazione del reddito (o stima analitica).

Nel caso di cui trattasi, la stima storica e per capitalizzazione dei redditi non sono applicabili perché non ricorrono le circostanze all'uopo necessarie e cioè, per quanto concerne la stima storica, l'immobile oggetto di stima sia stato realmente nel passato più volte oggetto di compravendita e che tali passati valori di compravendita siano recenti, o per lo meno relativamente recenti, e corrispondenti al prezzo pagati nell'acquisto.

Per quanto concerne invece alla stima analitica, il reddito da capitalizzare sia quello medio annuo e continuativo, che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile se fosse locato o dato in locazione, supposto in condizioni ordinarie e a muri vuoti (senza mobilia e arredamenti) tuttavia la ricerca del saggio di capitalizzazione nell'attuale periodo di crisi economica non è agevole e quasi mai corrisponde al rapporto tra $\sum R$ e $\sum V$.

Ne consegue che il procedimento di stima più rispondente è quello per confronto diretto o comparativa ed ad impressione di tipo mediata, ovvero basandosi non solo sull'esperienza diretta, ma anche su informazioni assunte in loco.

Da indagini eseguite in loco è emerso, non sono state rilevate abitazioni simili, in quanto è una zona prettamente agricola. Pertanto verrà utilizzato il parametro tecnico superficie, espressa in mq. e lo stato di manutenzione e di finitura rapportati, non sono considerati in quanto l'area esterna è attualmente area comune.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 152,00 x 1.500,00 = **228.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 228.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 228.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di San Giuliano di Puglia, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Quotazioni immobiliari anno 2020 II semestre - zona compresa tra autostrada e ferrovia

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	152,00	0,00	228.000,00	228.000,00
				228.000,00 €	228.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
L'abitazione (oggetto della procedura) va separata del deposito (non oggetto della procedura) con chiusura della scala interna di comunicazione	-3.000,00
	3.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

al fine di una vendita più agevole andrebbe chiusa la scala interna di comunicazione tra il piano terra (abitazione) e piano seminterrato (deposito)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.964,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 217.036,00**

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: **€. 217.036,00**

data 31/08/2022

il tecnico incaricato
VITO CASACCIA