



# TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**11/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**ORGANA SPV SRL**

DEBITORE:

GIUDICE:

**Dott. Rinaldo D'Alonzo**

CUSTODE:

*DOTT. FAZZANO SETTIMIO*

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 01/07/2024

creata con Tribù Office 6



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Giovanni Di Tella**

CF:DTLGNN55P01L696K

con studio in TERMOLI (CB) VIA CORSICA 66

telefono: 3479310858

email: archgditella@gmail.com

PEC: giovanni.ditella@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a SAN MARTINO IN PENSILIS Via Enrico Medi 7, della superficie commerciale di **170,29** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Le unità immobiliari sono parte di un fabbricato, costituito da cinque piani fuori terra, comprendente n° 14 alloggi (quattro per piano più due nel sottotetto), locali garages e posti auto al piano terra.

- **L'appartamento** mansardato è al piano quarto (sottotetto) con ingresso a destra per chi arriva dal vano scala e costituito da locale soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto e due bagni con terrazzini su tutti i lati dell'alloggio che affacciano sull'esterno.

I pavimenti sono in gres porcellanato levigato delle dimensioni di cm 50 x 50 nella zona giorno e nelle camere da letto. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in ceramica tipo mosaico. Il portoncino d'ingresso è del tipo a due ante in legno, le porte interne sono in legno laccato di colore chiaro. Gli infissi sono in alluminio anodizzato e non sono muniti di vetrocamera. Il locale soggiorno è in parte controsoffittato con faretti incassati, è presente un camino addossato alla parete esterna del locale. I terrazzini sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di piccole dimensioni e presentano parapetto in c. a. con corrimano metallico.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e costituito da stufa a pellet mentre quello di condizionamento è costituito da unità esterne poste sui terrazzini e split nella zona giorno e nella zona notte. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto citofonico è del tipo vocale. Non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti.

- **Il posto auto** è al piano terra. Vi si accede dall'esterno tramite una saracinesca in lamiera zincata. La corsia di manovra ed il box presentano una pavimentazione con piastrelle in ceramica.

- La struttura portante del fabbricato è in cemento armato. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate. Il portone d'ingresso condominiale a due ante è in alluminio anodizzato e vetro. E' presente all'ingresso impianto citofonico per tutti gli alloggi. L'androne condominiale è pavimentato in ceramica così come i pianerottoli intermedi. La scala è rivestita in pietra di Trani e presenta ringhiera metallica a

disegno semplice. Non è presente l'impianto ascensore. Il tetto è a più falde, il manto di copertura è realizzato con tegole in cemento, le gronde ed i pluviali sono in lamiera preverniciata color testa di moro

- **L'appartamento** ha una superficie lorda complessiva di circa mq 140,00, con altezza utile interna variabile da m 1,30 a m 3,35, una superficie dei terrazzi pari a circa mq 52,00; il **posto auto** ha una superficie di circa mq 13,00. Lo stato di manutenzione degli immobili è nel complesso sufficiente, buone le finiture interne dell'appartamento.

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm.</b>	<b>Condizioni</b>
Abitazione	140,00	1	140,00	buone
Terrazzi	52,00	0,50	26,00	buone
Posto auto	13,00	0,33	4,29	buone

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 351 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Medi 7, piano: 4, intestato a :

Coerenze: vano scale, proprietà , via Enrico Medi

- foglio 31 particella 351 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 37,60 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Medi, piano: T, intestato a :

Coerenze: orsia condominiale, terrapieno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>170,29 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 91.956,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 78.163,11</b>
Data della valutazione:	<b>01/07/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### *Iscrizioni :*

- **Ipoteca volontaria** iscritta c/o l'Ufficio del Territorio - servizio di pubblicità immobiliare - di Campobasso, in data 26.04.2005 ai nn° 3868/636 di € 75.000,00, a favore di Banca Intesa SpA con sede in Milano (C. Fis.: 00799960158) e contro nato a ( ) il e nata a Campobasso l' in virtù di atto per notar Termoli del 15.04.2005, rep. n° 52410. Mutuo di € 50.000,00 da rimborsare in anni 20. Ipoteca su : intera proprietà delle unità immobiliari in San Martino in Pensilis, alla via Enrico Medi n° 7, distinte in Catasto Fabbricati al Fg. 31, p.lla 351, sub. 25 e sub. 12, di cui i coniugi e risultano proprietari della quota di 1/2 ciascuno.

##### *Trascrizioni :*

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto c/o l'Ufficio del Territorio, - servizio di pubblicità immobiliare - di Campobasso, in data 05.03.2024, ai nn° 2414/2058, a favore di Organa Spv s.r.l. con sede in Conegliano (TV) (C. Fis.: 05277610266) e contro nato a Lucera ( ) il e nata a Campobasso i coniugi in regime di comunione legale, in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Larino in data 01.02.2024, rep. n° 87. Pignoramento su : intera proprietà delle unità immobiliari in San Martino in Pensilis, alla via Enrico Medi n° 7, distinte in Catasto Fabbricati al Fg. 31, p.lla 351, sub. 25 e sub. 12, di cui i coniugi risultano proprietari della quota di 1/2 ciascuno.

#### 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**, a favore di Banca Intesa S. p.A., contro  
Importo ipoteca: 75000,00

##### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di ORGANA SPV SRL, contro

##### 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:	€. 836,19

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

nato a Lucera ( ) il (C. Fis.: ) per i diritti di piena proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con nata a Campobasso (C. Fis.: ) per i diritti di piena proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con risultano proprietari degli immobili oggetto della presente procedura per averli acquistati dai sig.ri e in forza di atto di compravendita rogato dal notaio di Termoli in data 15.04.2005, rep. n° 52409, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 26.04.2005, ai nn° 3867/2799.

Ai coniugi nato a San Martino in Pensilis il e a nata a San Martino in Pensilis il regime di comunione legale, la piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura è pervenuta dai sig.ri nato a San Martino in Pensilis il nato a San Martino in Pensilis il ato a San Martino in Pensilis il con atto di compravendita per notar ) del 5.06.1978, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 16.06.1978 ai nn° 4515/3947.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/2005)  
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/2005)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/06/1978 fino al 15/04/2005)

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 05/06/1978 fino al 15/04/2005)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Martino in Pensilis sono state reperite :  
la Concessione Edilizia n° 637/1977 del 14.05.1977, intestata al sig.  
per la costruzione di un piano sottotetto in variante  
alla Licenza Edilizia n° 447 del 29.09.1975; la Licenza di Abitabilità e Usabilità n°  
637 del 16.01.1989.

Non risulta agli atti del Comune di San Martino in Pensilis l'attestazione di  
qualificazione e/o certificazione energetica.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. 447/1975, intestata a

Concessione edilizia N. 637/1977 , intestata a

Licenza di abitabilità e usabilità N. 637/1989, intestata a

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### *Conformità urbanistico-edilizia*

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Martino in Pensilis sono state reperite :  
la Concessione Edilizia n° 637/1977 del 14.05.1977, intestata al sig.  
per la costruzione di un piano sottotetto in variante  
alla Licenza Edilizia n° 447 del 29.09.1975; la Licenza di Abitabilità e Usabilità n°  
637 del 16.01.1989.

Non risulta agli atti del Comune di San Martino in Pensilis l'attestazione di  
qualificazione e/o certificazione energetica.

Differmità riscontrate : nessuna differmità riscontrata.

#### *Conformità catastale*

Differmità riscontrate : nessuna differmità riscontrata.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN MARTINO IN PENSILIS VIA ENRICO MEDI 7

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN MARTINO IN PENSILIS Via Enrico Medi 7, della superficie commerciale di **170,29** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Le unità immobiliari sono parte di un fabbricato, costituito da cinque piani fuori terra, comprendente n° 14 alloggi (quattro per piano più due nel sottotetto), locali garages e posti auto al piano terra.

- **L'appartamento** mansardato è al piano quarto (sottotetto) con ingresso a destra per chi arriva dal vano scala e costituito da locale soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto e due bagni con terrazzini su tutti i lati dell'alloggio che affacciano sull'esterno.

I pavimenti sono in gres porcellanato levigato delle dimensioni di cm 50 x 50 nella zona giorno e nelle camere da letto. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in ceramica tipo mosaico. Il portoncino d'ingresso è del tipo a due ante in legno, le porte interne sono in legno laccato di colore chiaro. Gli infissi sono in alluminio anodizzato e non sono muniti di vetrocamera. Il locale soggiorno è in parte controsoffittato con faretti incassati, è presente un camino addossato alla parete esterna del locale. I terrazzini sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di piccole dimensioni e presentano parapetto in c. a. con corrimano metallico.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e costituito da stufa a pellet mentre quello di condizionamento è costituito da unità esterne poste sui terrazzini e split nella zona giorno e nella zona notte. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto citofonico è del tipo vocale. Non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti.

- **Il posto auto** è al piano terra. Vi si accede dall'esterno tramite una saracinesca in lamiera zincata. La corsia di manovra ed il box presentano una pavimentazione con piastrelle in ceramica.

- La struttura portante del fabbricato è in cemento armato. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate. Il portone d'ingresso condominiale a due ante è in alluminio anodizzato e vetro. E' presente all'ingresso impianto citofonico per tutti gli alloggi. L'androne condominiale è pavimentato in ceramica così come i pianerottoli intermedi. La scala è rivestita in pietra di Trani e presenta ringhiera metallica a disegno semplice. Non è presente l'impianto ascensore. Il tetto è a più falde, il manto di copertura è realizzato con tegole in cemento, le gronde ed i pluviali sono in lamiera preverniciata color testa di moro

- **L'appartamento** ha una superficie lorda complessiva di circa mq 140,00, con

altezza utile interna variabile da m 1,30 a m 3,35, una superficie dei terrazzi pari a circa mq 52,00; il **posto auto** ha una superficie di circa mq 13,00. Lo stato di manutenzione degli immobili è nel complesso sufficiente, buone le finiture interne dell'appartamento.

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. comm.</u>	<u>Condizioni</u>
Abitazione	140,00	1	140,00	buone
Terrazzi	52,00	0,50	26,00	buone
Posto auto	13,00	0,33	4,29	buone

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 351 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Medi 7, piano: 4, intestato a

Coerenze: vano scale, proprietà \_\_\_\_\_, via Enrico Medi

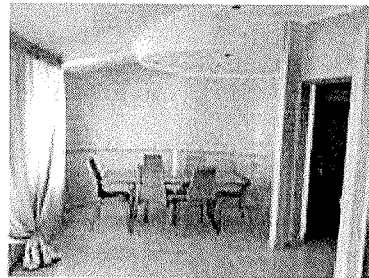
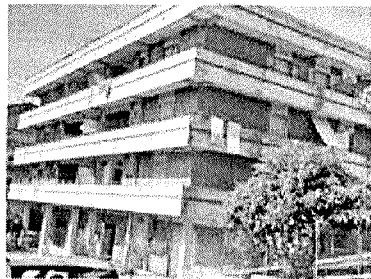
- foglio 31 particella 351 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 37,60 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Medi, piano: T, intestato a

\_\_\_\_\_

Coerenze: \_\_\_\_\_, corsia condominiale, terrapieno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





## SERVIZI

farmacie	0,00 km	★ ★ ★ ★
municipio	0,00 km	★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	0,00 km	★ ★ ★ ★
ospedale	0,00 km	★ ★ ★ ★
scuola elementare	0,00 km	★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	0,00 km	★ ★ ★ ★
scuola media superiore	0,00 km	★ ★ ★ ★
spazi verde	0,00 km	★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	0,00 km	★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

autobus	0,00 km	★ ★ ★ ★
autostrada	0,00 km	★ ★ ★ ★
ferrovia	0,00 km	★ ★ ★ ★
superstrada	0,00 km	★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	1° piano	★ ★ ★ ★
esposizione:	est	★ ★ ★ ★
luminosità:	alta	★ ★ ★ ★
panoramicità:	A	★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	completi	★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★
servizi:	completi	★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	completi	★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio e vetro	completi	★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in cemento	completi	★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco	completi	★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato lucido	completi	★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres porcellanato	completi	★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno tamburato	completi	★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> interna con rivestimento in pietra	completi	★ ★ ★ ★

## Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> audio	completi	★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split	completi	★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	completi	★ ★ ★ ★

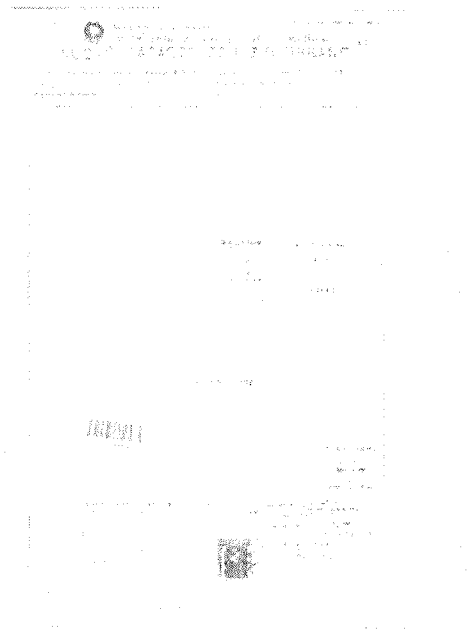
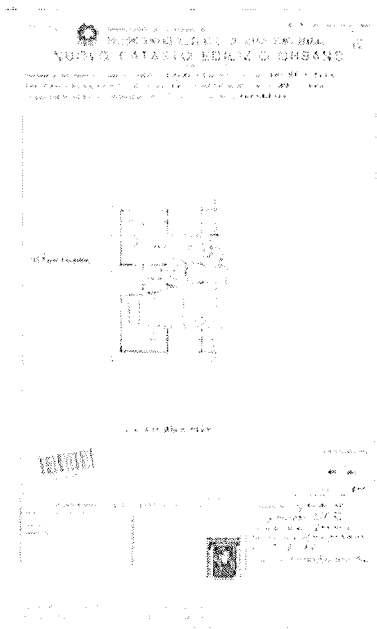
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato	4,0000	★★★★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in a pellet i diffusori sono in stufa	4,0000	★★★★
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	4,0000	★★★★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	4,0000	★★★★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	4,0000	★★★★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	4,0000	★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	140,00	x	100 %	=	140,00
terrazzi	52,00	x	50 %	=	26,00
posto auto	13,00	x	33 %	=	4,29
<b>Totale:</b>	<b>205,00</b>				<b>170,29</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm.</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore</b>
Abitazione	140,00	1	140,00	540,00	€ 75.600,00
Terrazzi	52,00	0,50	26,00	540,00	€ 14.040,00
Posto auto	13,00	0,33	4,29	540,00	€ 2.316,60
<b>Totale</b>					<b>€ 91.956,60</b>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **91.956,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.956,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.956,60**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene la metodologia utilizzata per l'individuazione del più probabile valore di mercato è quella di tipo sintetico basata sulla comparazione con altri beni aventi simili caratteristiche e compravenduti o in vendita nella zona di interesse, considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed in particolare sono state tenute in evidenza :

- la posizione dell'immobile, la sua esposizione, la viabilità circostante e la disponibilità di parcheggi;
- l'anno di completamento dei lavori, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, le finiture interne ed esterne;
- l'attuale andamento del mercato, la regolarità urbanistica e catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio tecnico di San Martino in Pensilis, ed inoltre: Osservatorio del Mercato Immobiliare

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	170,29	0,00	91.956,60	91.956,60
				<b>91.956,60 €</b>	<b>91.956,60 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.956,60**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 13.793,49**

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: **€. 78.163,11**

data 01/07/2024

il tecnico incaricato  
Giovanni Di Tella