

LOTTO 1



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

31/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO S.P.A.

DEBITORE:
OMISSIS

GIUDICE:
Dott. Rinaldo d'Alonzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/05/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MICHELE LAVIANO

CF:LVNMHL50H06B550U
con studio in CAMPOMARINO (CB) LARGO DEL COLLE 6
telefono: 0875538970
fax: 0875538970
email: michelelaviano@virgilio.it
PEC: michele.laviano@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in villa bifamiliare a LARINO Via Vincenzo Cuoco 67, della superficie commerciale di **145,9** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

Appartamento in villa bifamiliare posta al piano seminterrato in zona semicentrale nel Comune di Larino. Si accede su area di pertinenza, in parte pavimentata ed in parte adibita a verde, da via Vincenzo Cuoco 67. La villa è costituita di due appartamenti ben definiti, uno al piano seminterrato e l'altro al piano terra. Al piano seminterrato si accede dall'area di pertinenza attraverso una porta in legno massello non blindata. I pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburate, gli infissi sono in legno e vetro semplice oscurati con persiane in legno. Il riscaldamento è ottenuto con caldaia a metano posta in apposito locale, gli elementi irradianti sono in ghisa. L'impianto elettrico non risulta conforme alle disposizioni vigenti.

Il presente lotto viene formato unendo l'immobile di cui al foglio 78 part. 258 sub 2 al piano seminterrato dell'immobile di cui al foglio 78 part. 258 sub 5, in conformità al progetto di divisione che richiede lavori di separazione di ambienti e servizi da parte dei proprietari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 258 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 34 mq, rendita 108,87 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Cuoco, piano: Terra, intestato a Omissis nata in Omissis il Omissis per i diritti pari a 1/2; Omissis nata in Omissis il Omissis per i diritti pari a 1/2; , derivante da Variazione del 9/11/15 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Via Cuoco, Proprietà eredi Omissis , proprietà Omissis o aventi diritto.
- foglio 78 particella 258 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 13,5 vani, rendita 1.289,85 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Cuoco 67, piano: T-1, intestato a Omissis nata in Omissis il Omissis per i diritti pari a 1/2; Omissis nata in Omissis il Omissis per i diritti pari a 1/2; , derivante da Variazione del 9/11/15 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Via Cuoco, Proprietà eredi Omissis, proprietà Omissis o aventi diritto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	145,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.105,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 123.000,00



trova:

Data della valutazione:

21/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Omissis in qualità di proprietario. L'immobile è sede di residenza dei solo coniugi Omissis e Omissis dal 1985.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli immobili pignorati di cui al foglio 78, partt. 258 sub 2 e sub 5 sono contornati da area adibita a verde di cui al foglio 78 part. 258 sub 1 BCNC, non espressamente pignorata e neanche l'atto di pignoramento estende il provvedimento a tutti gli annessi e connessi, pertinenze ed accessori, nessuna esclusa.

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 23/03/2018 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 112 di repertorio, iscritta il 14/04/2018 a Campobasso ai nn. 4226/296, a favore di Intesa San Paolo SpA per i diritti di proprietà pari a 1/2, contro Omissis nata in Omissis il Omissis per i diritti di proprietà pari a 1/2, derivante da Atto Giudiziario.

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 92.751,58.

La formalità è riferita solamente a Immobili di cui al NCEU del Comune di Larino, foglio n. 78 partt. 258 sub 5 e sub 2

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulato il 16/05/2019 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 543 di repertorio, trascritto il 29/05/2019 a Campobasso ai nn. 5247/4076, a favore di Intesa San Paolo SpA per i diritti di proprietà pari a 1/2, contro Omissis nata in Omissis il Omissis per i diritti di proprietà pari a 1/2, derivante da Atto giudiziario UNEP Tribunale di Larino.

La formalità è riferita solamente a Immobili di cui al NCEU del Comune di Larino, foglio n. 78 partt. 258 sub 5 e sub 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:	€. 3.000,00
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:

L'immobile è corredato di area esterna sub 1, bene comune non censibile al sub 2 e sub 5 alla data del 18.05.2021,

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Omissis per i diritti di P.P. pari a 1/2; Omissis per i diritti di P.P. pari a 1/2; in forza di Successione (dal 29/11/2015), con atto stipulato il 08/02/2016 a firma di U. R. di Larino ai nn. 121/9990/16 di repertorio, trascritto il 13/10/2016 a Campobasso ai nn. 9921/7546. Il titolo è riferito solamente a Immobili di cui al NCEU del Comune di Larino, foglio n. 78 partt. 258 sub 5 e sub 2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Omissis per i diritti di P.P. pari a 4/6; Omissis per i diritti di P.P. pari a 1/6; Omissis per i diritti di P.P. pari a 1/6; per la quota di 1/1, in forza di Successione (dal 17/06/2009 fino al 29/11/2015), con atto stipulato il 12/11/2009 a firma di U. R. di Larino ai nn. 81/25/9 di repertorio, trascritto il 27/09/2010 a Campobasso ai nn. 11039/7475.

Il titolo è riferito solamente a Immobili di cui al NCEU del Comune di Larino, foglio n. 78 partt. 258 sub 5 e sub 2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione per la esecuzione di opere edilizie **N. 56** e successive varianti, intestata a Omissis e Omissis, per lavori di Costruzione di un fabbricato civile abitazione, presentata il 10/07/1979 con il n. 6082 di protocollo, rilasciata il 21/08/1979 con il n. 1346 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione per la esecuzione di opere edilizie **N. 33**, intestata a Omissis e Omissis, per lavori di Sistemazione esterna e recinzione, presentata il 03/01/1984 con il n. 110 di protocollo, rilasciata il 14/11/1985 con il n. 2167 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La richiesta comprendeva, tra l'altro, la variazione del piano seminterrato. Con nota del 9.02.1984 prot. 1581, il Comune di Larino comunicava che la variante quale cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato non poteva essere concessa. Con Istanza del 23.11.1985 prot. 2596, I concessionari chiedevano l'estensione della Concessione ai locali al piano interrato limitatamente alla cantina, garage e alla centrale termica e al bagno annesso al garage, ambienti già previsti nel progetto originario con esclusione della parte destinata ad abitazione comprendente il soggiorno, la cucina e due camere. Agli atti del Comune non risultano altre concessioni in merito.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile attualmente risulta conforme alle planimetrie catastali ma le stesse non sono conformi al progetto originario per la variazione di alcuni ambienti interni in quanto il progetto di variante è stato approvato limitatamente alla recinzione esterna.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole variazioni interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di progetto in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di progetto e presentazione: €.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: gg 90

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano seminterrato reso abitabile (normativa di riferimento: art. 34 del Regolamento edilizio del Comune di Larino)

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

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto senza protezione e frutti non conformi (normativa di riferimento: ex l 186, ex 46/90)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Installazione di dispositivi di protezione e revisione dell'impianto

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

Costi di regolarizzazione:

- Componenti e mano d'opera: €.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

BENI IN LARINO VIA VINCENZO CUOCO 67

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in villa bifamiliare a LARINO Via Vincenzo Cuoco 67, della superficie commerciale di **145,9** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS)

Appartamento in villa bifamiliare posta al piano seminterrato in zona semicentrale nel Comune di Larino. Si accede su area di pertinenza, in parte pavimentata ed in parte adibita a verde, da via



Vincenzo Cuoco 67. La villa è costituita di due appartamenti ben definiti, uno al piano seminterrato e l'altro al piano terra. Al piano seminterrato si accede dall'area di pertinenza attraverso una porta in legno massello non blindata. I pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburate, gli infissi sono in legno e vetro semplice oscurati con persiane in legno. Il riscaldamento è ottenuto con caldaia a metano posta in apposito locale, gli elementi irradianti sono in ghisa. L'impianto elettrico non risulta conforme alle disposizioni vigenti.

Il presente lotto viene formato unendo l'immobile di cui al foglio 78 part. 258 sub 2 al piano seminterrato dell'immobile di cui al foglio 78 part. 258 sub 5, in conformità al progetto di divisione che richiede lavori di separazione di ambienti e servizi da parte dei proprietari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 258 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 34 mq, rendita 108,87 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Cuoco, piano: Terra, intestato a Omissis nata in Omissis il Omissis per i diritti pari a 1/2; Omissis nata in Omissis il Omissis per i diritti pari a 1/2; , derivante da Variazione del 9/11/15 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Via Cuoco, Proprietà eredi Omissis , proprietà Omissis o aventi diritto.
- foglio 78 particella 258 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 13,5 vani, rendita 1.289,85 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Cuoco 67, piano: T-1, intestato a Omissis nata in Omissis il Omissis per i diritti pari a 1/2; Omissis nata in Omissis il Omissis per i diritti pari a 1/2; , derivante da Variazione del 9/11/15 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Via Cuoco, Proprietà eredi Omissis , proprietà Omissis o aventi diritto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

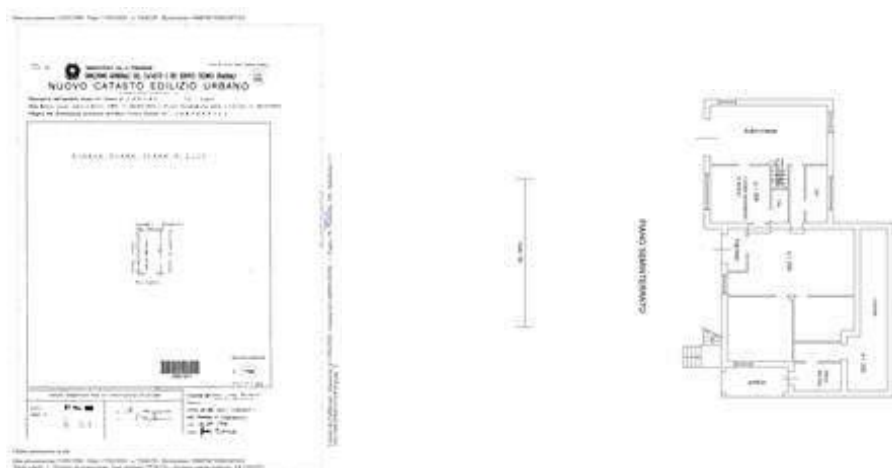
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano seminterrato, ingresso	3,65	x	100 %	=	3,65
Piano seminterrato, salone	35,95	x	100 %	=	35,95
Piano seminterrato, stanza	18,50	x	100 %	=	18,50
Piano seminterrato, stanza	11,45	x	100 %	=	11,45
Piano seminterrato, ripostiglio	2,40	x	100 %	=	2,40
Piano seminterrato, Bagno	5,85	x	100 %	=	5,85
Piano seminterrato, anti bagno	3,95	x	100 %	=	3,95
Piano seminterrato, vano	6,00	x	30 %	=	1,80
Piano seminterrato, cantina	26,10	x	30 %	=	7,83
Piano seminterrato, portico	8,40	x	30 %	=	2,52
Piano seminterrato, cucina	15,60	x	100 %	=	15,60
garage sub 2	32,00	x	100 %	=	32,00
Piano seminterrato, locale scala chiuso	4,40	x	100 %	=	4,40
Totale:	174,25				145,90





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/02/2020

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 422

Superfici accessorie:

Prezzo: 480.000,00 pari a 1.137,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/02/2020

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Casa indipendente

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo: 248.000,00 pari a 918,52 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/02/2020

Fonte di informazione: Web



Descrizione: Villa vicino centro storico
Superfici principali e secondarie: 450
Superfici accessorie:
Prezzo: 400.000,00 pari a 888,89 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/02/2020
Fonte di informazione: Web
Descrizione: Villino
Superfici principali e secondarie: 157
Superfici accessorie:
Prezzo: 160.000,00 pari a 1.019,11 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/02/2020
Fonte di informazione: Web
Descrizione: Casa indipendente
Indirizzo: via G. Matteotti
Superfici principali e secondarie: 540
Superfici accessorie:
Prezzo: 800.000,00 pari a 1.481,48 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/02/2020
Fonte di informazione: Web
Descrizione: Casa indipendente
Superfici principali e secondarie: 250
Superfici accessorie:
Prezzo: 300.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/02/2020
Fonte di informazione: Web
Descrizione: Casa indipendente
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 119.000,00 pari a 1.190,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 30/05/2019
 Descrizione: Ville e villini prezzo minimo
 Indirizzo: zona B3
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 65.000,00 pari a 650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/05/2019
 Descrizione: Ville e villini prezzo massimo
 Indirizzo: zona B3
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 97.000,00 pari a 970,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Larino e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per ville e villette, una richiesta media di €/mq 1.050,00. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, la vetustà, il tipo di misurazione e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 1000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,90 x 1.000,00 = **145.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 145.900,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 145.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 bifamiliare	145,90	0,00	145.900,00	145.900,00
				145.900,00 €	145.900,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile è corredato di area esterna sub 1, bene comune non censibile al sub 2 e sub 5 alla data del 18.05.2021,

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 7.295,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.105,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 13.710,50
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:	€. 394,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.000,00







Sala P. S-1

Camera P. S-1



Camera P. S-1

Bagno P. S-1





Cucina P. S-1

Cantina P. S-1



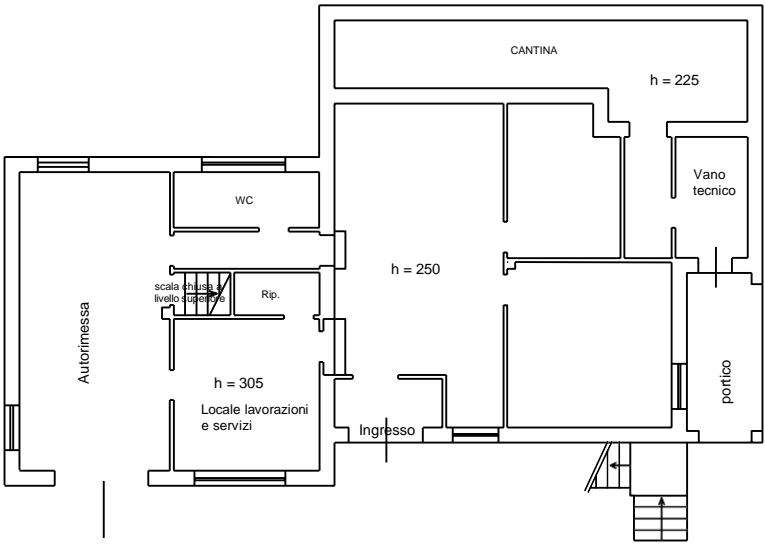
Garage sub 2 P. S-1

vano scala P. S-1



PROGETTO DI DIVISIONE

PLANIMETRIA LOTTO1



PIANO SEMINTERRATO

metri 10



RELAZIONE TECNICA

Tribunale di Larino Pr. Es. I.re n. 31/2019

Procedente: Intesa San Paolo SpA
Avv. Antonio Ferri

Debitore: Omissis
Avv. Antonio Urbano

Comproprietario: Omissis
Avv. Michele Medea

Giudice: Dott. Rinaldo d'Alonzo

FRAZIONAMENTO



RELAZIONE TECNICA

Tribunale di Larino Pr. Es. I.re n. 31/2019

Procedente: Intesa San Paolo SpA
Avv. Antonio Ferri

Debitore: Omissis
Avv. Antonio Urbano

Comproprietario: Omissis
Avv. Michele Medea

Giudice: Dott. Rinaldo d'Alonzo

FRAZIONAMENTO

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Michele Laviano, nato Omissis e residente in Termoli alla via Degli Aceri 63, c.f. OMISSIS, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al N.° 587, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Larino, nominato dal Giudice dott. Rinaldo d'Alonzo Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare N.° 31/19, letto gli atti di causa, fatti gli opportuni studi e sopralluoghi, espone quanto segue.

QUESITI FORMULATI

Nell'udienza del 05.05.2021, il Giudice ha disposto che il tecnico stimatore rediga un progetto esecutivo di divisione in natura indicando, per ciascuna delle due unità immobiliari formate, la consistenza e il valore.

Nell'udienza del 01.06.2022 il Giudice ha incaricato il sottoscritto di eseguire il frazionamento dell'immobile così come da progetto redatto.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Le unità immobiliari pignorate, come da verbale di pignoramento trascritto il 29.05.2019 presso i registri di pubblicità immobiliare di Campobasso ai nn. 5247/4076, sono:

- 1) Comune di Larino, NCEU foglio n. 78 part. 258 sub 2, cat C/6, cl 3, 34 mq. Rd. 108,87;
- 2) Comune di Larino, NCEU foglio n. 78 part. 258 sub 5, cat A/7, cl 1, 13,5 vani, Rd. 1289,85;

e risultano in testa a:

- Omissis nata in Belgio il 27.09.1958 per i diritti di piena proprietà pari a 1/2;
- Omissis nata in Belgio il 02.12.1956 per i diritti di piena proprietà pari a 1/2;

PROGETTO DI DIVISIONE

Il progetto di divisione prevedeva la formazione di due lotti:

- 1) Lotto 1 costituito dal garage sub 2 e tutto il piano seminterrato di cui al sub 5;



2) Lotto 2 formato da tutto il piano terra di cui al sub 5.

DENUNCIA DI VARIAZIONE

In data 10.07.2022 si è provveduto a redigere il docfa per la presentazione al catasto della variazione con l'ausilio del collaboratore esperto geom. Omissis.

In data 27.07.2022 si è provveduto all'invio telematico della denuncia di variazione.

I nuovi riferimenti catastali risultano:

Foglio 78 particella 258 sub 1 Bene Comune non Censibile

1) LOTTO 1

Foglio 78 particella 258 sub 2	C/6, cl 3, cons 34 mq, sup cat 34 mq, rc 108,87
Foglio 78 particella 258 sub 6	A/2, cl 4, cons 5 vani, sup cat 114 mq, rc 477,72
Foglio 78 particella 258 sub 8	C/2, cl 2, cons 49 mq, sup cat 51 mq, rc 103,76

Appartamento al piano Terra composto di tre unità immobiliari

Superficie netta calpestabile	mq. 174,25;	
Superficie commerciale	mq. 145,90;	
Valore corpo	€ 145.900,00	
Riduzione 5% per occupazione	- € 7.295,00	sub tot. € 138.605,00
Quota parte oneri regolarizzazione	- € 1.500,00	sub tot. € 137.105,00
Riduzione 10% per assenza garanzia	- € 13.710,5	sub tot. € 123.394,50
Arrotondamento	- € 394,50	
Valore vendita del Lotto		€ 123.000,00

2) LOTTO 2

Foglio 78 particella 258 sub 7	A/2, cl 4, cons 8,5 vani, sup cat 189 mq, rc 812,13
--------------------------------	---

Appartamento al piano Primo

Superficie netta calpestabile	mq. 173,80;	
Superficie commerciale	mq. 152,31;	
Valore corpo	€ 152.310,00	
Riduzione 5% per occupazione	- € 7.615,50	sub tot. € 144.694,50
Quota parte oneri regolarizzazione	- € 1.500,00	sub tot. € 143.194,50
Riduzione 10% per assenza garanzia	- € 14.319,45	sub tot. € 128.875,05
Arrotondamento	- € 875,05	
Valore vendita del Lotto		€ 128.000,00

Costituisce parte integrante la denuncia di variazione mod. D1.

Campomarino, 29.07.2022

Il CTU

Ing. Michele Laviano

