



# TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 16/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV S.r.l.

DEBITORE:

Omissis

GIUDICE:

Dott. Rinaldo D'Alonzo

CUSTODE:

Dott. Antonio Urbano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Francesco Paolo Avellino**

CF:VLLFNC82H19H926B

con studio in TORREMAGGIORE (FG) via A. Daolio

telefono: 3295660154

email: paoloavellino@gmail.com

PEC: fpavellino@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a TERMOLI via Ischia 4, della superficie commerciale di **75,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Omissis)

Oggetto della presente perizia di stima è una unità immobiliare per civile abitazione ubicata in una zona urbana semicentrale del Comune di Termoli.

Detto immobile è inserito in un complesso ricettivo a carattere residenziale composto da tre fabbricati A-B-C in aderenza, la cui epoca di costruzione risale al 2003-2007, costituiti da un piano seminterrato e tre piani fuori terra.

Il punto di accesso al complesso è posto su via Ischia, orientativamente all'altezza dell'incrocio con via Pantelleria, civico n.4.

L'unità immobiliare è posta al piano terra dell'edificio e confina con pianerottolo condomiale a nord est, con altri appartamenti dello stesso stabile a sud est e nord ovest e con un terreno di altra proprietà a sud ovest.

L'immobile è raggiungibile da un'area comune abitata a parcheggio e viabilità e riceve l'ingresso dal pianerottolo condominale.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato, compagnature in laterizio, rivestimento esterno costituito in gran parte da rivestimento in piastrelle ed in parte intonacato. Lo stato conservativo/manutentivo è buono. L'unità immobiliare in oggetto ha l'esposizione principale a nord-ovest ed affaccia con due finestre e l'ingresso a sud-est.

La distribuzione degli spazi interni appare leggermente difforme rispetto alla originaria planimetria di progetto allegata alla Concessione Edilizia in variante n. 127/2007 rilasciata dal Comune di Termoli. Tuttavia rispetto alla planimetria depositata in catasto sono state riscontrate modifiche.

Allo stato attuale l'unità immobiliare comprende un ingresso, un soggiorno con angolo cottura da cui si diparte un disimpegno che dà accesso ad una camera da letto, una cameretta ed un bagno. L'altezza utile interna dei locali è di 2,72 metri. E' presente un balcone accessibile dal soggiorno, attraverso cui si accede ad un ampio terrazzo pertinenziale posto ad una quota leggermente inferiore. Sostanzialmente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione, presenta finiture costituite da pavimenti in gres-ceramica nella zona giorno e parquet nel disimpegno e nella zona notte; le porte sono in legno tinta wengè; gli infissi esterni sono in legno, dotati di avvolgibili. Il bagno presenta le pareti rivestite con piastrelle ceramiche e apparecchiature sanitarie. Gli impianti sono conformi alla normativa tecnica vigente. L'impianto termico è autonomo, con alimentazione mediante caldaia a gas-metano ed elementi radianti.

L'immobile non risulta provvisto del certificato di agibilità né dell'attestato di prestazione energetica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala C, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 647 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: via Ischia snc, piano: T, intestato a Omissis, derivante da VARIAZIONE del 03/07/2007 Pratica n. CB0205294 in atti dal 03/07/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2828.1/2007).  
Graffata sub. 80.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

**B** box singolo a TERMOLI via Ischia 4, della superficie commerciale di **24,60** mq per la quota di 1/1

di piena proprietà (Omissis)

Box singolo al piano interrato del fabbricato con ingresso da corsia di manovra condominiale avente accesso carrabile e collegata agli appartamenti mediante scalinata condominiale. Il locale si presenta in discreto stato manutentivo, pavimentato e con pareti intonacate. E' presente l'impianto elettrico e portone carrabile basculante zincato ad apertura manuale.

L'unità immobiliare confina con corsia condomiale a nord est, con altri garage dello stesso stabile a nord ovest e con terrapieno a sud est e sud ovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala C, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 647 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: via Ischia snc, piano: S1, intestato a Omissis, derivante da VARIAZIONE del 03/07/2007 Pratica n. CB0205294 in atti dal 03/07/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE/ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2828.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>100,50 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>€. 99.639,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 99.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/04/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## **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 05/11/2007 a firma di NOT. LUIGI COLAVITA ai nn. 31414/7549 di repertorio, iscritta il 24/11/2007 a LARINO ai nn. 2472, a favore di BANCAPULIA SPA, contro OMISSIS, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.  
Importo ipoteca: 300000.  
Durata ipoteca: 30

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 22/02/2022 a firma di TRIBUNALE DI LARINO ai nn. 167 di repertorio, trascritta il 29/03/2022 a LARINO ai nn. 2957, a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A., contro OMISSIS

*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:	<b>€. 306,80</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 528,89</b>
Millesimi condominiali:	<b>vedi note di seguito</b>

Ulteriori avvertenze:

L'appartamento è parte di uno stabile condominiale, pertanto sussistono spazi e utenze comuni gestiti a livello condominiale che sono godute da diritti di comproprietà sulle parti, impianti e servizi comuni della palazzina di cui fanno parte a norma di legge e con tutti gli obblighi, diritti e limitazioni.

Si riportano di seguito i millesimi di proprietà dell'esecutato:

1. MILLESIMI TAB. A DEL COMPLESSO: 27,40 su 1000
2. MILLESIMI TAB. SCALA C: 67,10 su 1000
3. MILLESIMI TAB. Ascensore e : 55,74 su 1000
4. MILLESIMI corsia di manovra box: 55,71 su 1000

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

OMISSIS per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 05/11/2007), con atto stipulato il 05/11/2007 a firma di NOT. LUIGI COLAVITA ai nn. 31413/7549 di repertorio, registrato il 23/11/2007 a CAMPOBASSO ai nn. 782 S.IT, trascritto il 24/11/2007 a CAMPOBASSO ai nn. 10489\14662

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

SOCIETA'OMISSIS& IULA SNC per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 10/04/1986 fino al 05/11/2007), con atto stipulato il 10/04/1986 a firma di NOT. GRECO VINCENZO ai nn. 13808/4858 di repertorio, registrato il 30/04/1986 a TERMOLI ai nn. 523, trascritto il 08/05/1986 a CAMPOBASSO ai nn. 3938/3201.

Il titolo è riferito solamente a Terreno su cui è stato edificato il fabbricato

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in variante N. 127/2007, intestata a Societa' Omissis & Omissis snc, rilasciata il 25/09/2007 con il n. 127 di protocollo, agibilità **non rilasciata**.

Il permesso di costruire di cui sopra è in variante alle precedenti pratiche edilizie: Concessione Edilizia n.44 del 02/04/2003 e Permesso di costruire n.158/ del 04/08/2006

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona F4. Zona F4 del PRG intitolata "attrezzature private anche di uso pubblico" ove sono ammesse "attrezzature ricettive e di ristoro"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche alle partizioni interne. Il muro perimetrale a sud-ovest nello stato di fatto risulta difforme dalla planimetria allegata al Permesso di Costruire n.127/2007

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- SPESE TECNICHE: €1.000,00
- OBLAZIONE: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Immobile censito ai sub 78-80

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: DESTINAZIONE ABITATIVA DELL'IMMOBILE DIFFORME RISPETTO ALLE AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATI DAL COMUNE PER LA REAOMISSISIZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE "ATTREZZATURE RICETTIVE E DI RISTORO"

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

Costi di regolarizzazione:

- SPESE TECNICHE: €500,00
- DIRITTI CATASTALI: €50,00

Tale difformità emerge anche della pratica di agibilità, richiesta con nota prot. 32742/2007 e rigettata dall'ufficio tecnico comunale con nota prot. 36909/2008. Vedi allegato 4

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezza indicata nella planimetria catastale difforme dallo stato di fatto

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €.450,00
- Diritti catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Immobile censito al sub 49

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DESTINAZIONE ABITATIVA DELL'IMMOBILE DIFFORME RISPETTO ALLE AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATI DAL COMUNE PER LA REAOMISSIZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE "ATTREZZATURE RICETTIVE E DI RISTORO"

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

Costi di regolarizzazione:

- CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI.

Tale difformità emerge anche della pratica di agibilità, richiesta con nota prot. 32742/2007 e rigettata dall'ufficio tecnico comunale con nota prot. 36909/2008. Vedi allegato 4

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

SONO STATE REPERITE NEGLI ATTI URBANISTICI IN COMUNE LE CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

BENI IN TERMOLI VIA ISCHIA 4

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TERMOLI via Ischia 4, della superficie commerciale di **75,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Omissis)

Oggetto della presente perizia di stima è una unità immobiliare per civile abitazione ubicata in una zona urbana semicentrale del Comune di Termoli.

Detto immobile è inserito in un complesso ricettivo a carattere residenziale composto da tre fabbricati A-B-C in aderenza, la cui epoca di costruzione risale al 2003-2007, costituiti da un piano seminterrato e tre piani fuori terra.

Il punto di accesso di accesso al complesso è posto su via Ischia, orientativamente all'altezza dell'incrocio con via Pantelleria, civico n.4.

L'unità immobiliare è posta al piano terra dell'edificio e confina con pianerottolo condomiale a nord est, con altri appartamenti dello stesso stabile a sud est e nord ovest e con un terreno di altra proprietà a sud ovest.

L'immobile è raggiungibile da un'area comune abitata a parcheggio e viabilità e riceve l'ingresso dal pianerottolo condominale.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato, tompagnature in laterizio, rivestimento esterno costituito in gran parte da rivestimento in piastrelle ed in parte intonacato. Lo stato conservativo/manutentivo è buono. L'unità immobiliare in oggetto ha l'esposizione principale a nord-ovest ed affaccia con due finestre e l'ingresso a sud-est.

La distribuzione degli spazi interni appare leggermente difforme rispetto alla originaria planimetria di progetto allegata alla Concessione Edilizia in variante n. 127/2007 rilasciata dal Comune di Termoli. Tuttavia rispetto alla planimetria depositata in catasto sono state riscontrate modifiche.

Allo stato attuale l'unità immobiliare comprende un ingresso, un soggiorno con angolo cottura da cui si diparte un disimpegno che da accesso ad una camera da letto, una cameretta ed un bagno. L'altezza utile interna dei locali è di 2,72 metri. E' presente un balcone accessibile dal soggiorno, attraverso cui si accede ad un ampio terrazzo pertinenziale posto ad una quota leggermente inferiore. Sostanzialmente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione, presenta finiture costituite da pavimenti in gres-ceramica nella zona giorno e parquet nel disimpegno e nella zona notte; le porte sono in legno tinta wengè; gli infissi esterni sono in legno, dotati di avvolgibili. Il bagno presentano le pareti rivestite con piastrelle ceramiche e apparecchiature sanitarie. Gli impianti sono conformi alla normativa tecnica vigente. L'impianto termico è autonomo, con alimentazione mediante caldaia a gas-metano ed elementi radianti.

L'immobile non risulta provvisto del certificato di agibilità né dell'attestato di prestazione energetica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala C, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 647 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: via Ischia snc, piano: T, intestato a Omissis, derivante da VARIAZIONE del 03/07/2007 Pratica n. CB0205294 in atti dal 03/07/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE/ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2828.1/2007).  
Graffata sub. 80.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato reperito l'Attestato di Prestazione energetica

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	62,70	x	100 %	=	62,70
balcone e terrazzo	44,00	x	30 %	=	13,20
<b>Totale:</b>	<b>106,70</b>				<b>75,90</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di pignoramento, il metodo di stima utilizzato è quello definito sintetico-comparativo. Ossia attraverso la considerazione del più probabile valore di mercato di beni immobili simili per tipologia, ubicazione, dotazione di servizi della zona di riferimento, consistenza dimensionale, livello di piano, caratteristiche costruttive, stato conservativo ed epoca di costruzione. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2 semestre 2022) e Borsino Immobiliare, per la zona di riferimento, per immobili in fascia media è emerso un valore di vendita variabile tra 920,00 €/mq. e 1.250,00 €/mq. Per il caso specifico si è adottato un valore di vendita pari a 1.200,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono:

- conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso,
- ufficio tecnico di Termoli (CB),
- agenzie: di Termoli (CB)
- osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 2 semestre 2022;
- annunci su riviste immobiliari e siti on line, tecnici del settore immobiliare e costruttori edili

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,90 x 1.200,00 = **91.080,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 91.080,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 91.080,00**

BENI IN TERMOLI VIA ISCHIA 4

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a TERMOLI via Ischia 4, della superficie commerciale di **24,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Omissis)

Box singolo al piano interrato del fabbricato con ingresso da corsia di manovra condominiale avente accesso carrabile e collegata agli appartamenti mediante scalinata condominiale. Il locale si presenta in discreto stato di manutenzione, pavimentato e con pareti intonacate. E' presente l'impianto elettrico e portone carrabile basculante zincato ad apertura manuale.

L'unità immobiliare confina con corsia condominiale a nord est, con altri garage dello stesso stabile a nord ovest e con terrapieno a sud est e sud ovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala C, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 647 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: via Ischia snc, piano: S1, intestato a Omissis, derivante da VARIAZIONE del 03/07/2007 Pratica n. CB0205294 in atti dal 03/07/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE/ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2828.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE	24,60	x	100 %	=	24,60
<b>Totale:</b>	<b>24,60</b>				<b>24,60</b>



Piano Interrato

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di pignoramento, il metodo di stima utiOmissisto è quello definito sintetico-comparativo. Ossia attraverso la considerazione del più probabile valore di mercato di beni immobili simili per tipologia, ubicazione, dotazione di servizi della zona diriferimento, consistenza dimensionale, livello di piano, caratteristiche costruttive, stato conservativo ed epoca di costruzione. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2 semestre 2022) e Borsino Immobiliare, per la zona di riferimento, per immobili in fascia media è emerso un valore di vendita variabile tra 600,00 €/mq. e 900,00 €/mq. Per il caso specifico si è adottato un valore di vendita pari a 820,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono:

- conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso,
- ufficio tecnico di Termoli (CB),
- agenzie: di Termoli (CB)
- osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 2 semestre 2022;
- Annunci su riviste immobiliari e siti on line, tecnici del settore immobiliare e costruttori edili

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,60 x 820,00 = **20.172,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.172,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.172,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di avvalorare la stima, sono state condotte indagini sul posto tra mediatori immobiliari e sulla stampa locale, anche presso il portale delle vendite Giudiziarie pendenti presso il locale Tribunale di recenti esecuzioni immobiliari o avvisi d'asta in corso dai quali dedurre utili elementi di raffronto per la presente stima.

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	75,90	0,00	91.080,00	91.080,00
B	box singolo	24,60	0,00	20.172,00	20.172,00
				<b>111.252,00 €</b>	<b>111.252,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
ALEA DI INCERTEZZA DOVUTA ALLA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO AUTORIZZATA "ATTREZZATURE RICETTIVE E DI RISTORO" RISPETTO ALLA DESTINAZIONE ABITATIVA DI FATTO DELL'IMMOBILE	-5%
	-5.562,60
	<b>5.562,60 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I beni staggiti sono di proprietà esclusiva dell' esecutato

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.050,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.639,40**

**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 **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 528,89
Riduzione per arrotondamento:	€. 110,51
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 99.000,00</b>

data 02/04/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Francesco Paolo Avellino