



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. RINALDO D'ALONZO

CUSTODE:
AVV. SAVERIO CARFAGNA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH. NESTORE NORBERTO FINIZIO

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



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTENERO DI BISACCIA Via Argentieri 374, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente perizia estimativa è una unità immobiliare per civile abitazione ubicata nel Comune di Montenero di Bisaccia (CB). Detta unità è parte di un fabbricato residenziale costruito nel 1975 situato nell'ambito di una zona urbana semicentrale del suddetto comune molisano. L'intero corpo di fabbrica è costituito da un piano seminterrato, posto a nord verso valle, adibito a depositi, e tre piani, oltre il piano terra, destinati alle abitazioni, con un'unica unità immobiliare per piano. Le caratteristiche costruttive possono ricondursi ad una tipologia di edificio con struttura portante in muratura, solai latero-cementizi e tetto a falde, la finitura esterna è caratterizzata da intonaco lasciato al grezzo. L'accesso alle abitazioni avviene da atrio di ingresso comune posto al civico n.374 di via Argentieri. L'unità immobiliare in oggetto è situata al secondo piano non servito da ascensore. Tutto il perimetro esterno dell'abitazione è circondato da balconi e si sviluppa su tre fronti espositivi, di cui uno a nord, uno a sud ed uno ad est. Lo stato conservativo-manutentivo è sufficiente. La distribuzione degli spazi interni comprende un soggiorno, una cucina, due camere da letto e due bagni. L'abitazione presenta pavimentazione ceramica, diversificata nei vari ambienti, presumibilmente riconducibile ad interventi successivi rispetto alla costruzione del fabbricato; le porte sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in anticorodal, dotati di avvolgibili in plastica, con differenziazione sul fronte esposto a nord dove dispone di doppi infissi anch'essi in anticorodal. Dei due bagni, uno comprende lavabo, wc, bidet e vasca, l'altro comprende lavabo, wc e doccia. In merito a quest'ultimo ambiente è da evidenziare che sono state riscontrate modifiche prive di alcun titolo abilitativo rispetto alla sua originaria configurazione planimetrica. Modifiche che ne hanno accresciuto la sua superficie attraverso l'inglobamento di una parte di balcone che risulta essere stato murato con blocchi in laterizio. L'immobile è dotato di impianto termico autonomo con alimentazione mediante caldaia a gas-metano con elementi radianti in alluminio e climatizzatore nella camera da letto matrimoniale. Non risulta provvisto del certificato di agibilità né dell'attestato di prestazione energetica. La sua superficie commerciale, comprensiva della superficie commerciale dei balconi, è di mq 128.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 626 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: via Argentieri, 374, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 07/11/2007 Pubblico ufficiale POSTIGLIONE COPPOLA PIETR Sede CASALBORDINO (CH) Repertorio n. 279 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9797.1/2007 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 12/11/2007
Coerenze: Foglio 55 Part. 667; Foglio 55 Part. 889; Vano scale; Area di pertinenza esterna.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.184,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.300,00
Data della valutazione:	28/09/2022

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 del 07/11/2007 a firma di Notaio Postiglione Coppola Pietro di Casalbordino (CH) , iscritta il 09/11/2007 a Campobasso ai nn. 13833 Reg. gen. 2637 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 170.000,00.

Importo capitale: 85.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale** attiva del 19/04/2012 a firma di Tribunale di Lanciano (CH) , iscritta il 24/05/2012 a Campobasso ai nn. 5339 Reg. gen. 410 Reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 30.000,00.

Importo capitale: 17.223,77

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 24/07/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario di Larino (CB) , trascritto il 14/09/2012 a Campobasso ai nn. 9552 Reg. gen. 7615 Reg. part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento del 24/03/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Larino (CB) , trascritto il 02/05/2022 a Campobasso ai nn. 4786 Reg. gen. 4001 Reg. part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2007), con atto stipulato il 07/11/2007 a firma di Notaio Postiglione Coppola Pietro di Casalbordino (CH), trascritto il 09/11/2007 a Campobasso ai nn. 9797 Reg. part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2007), con atto stipulato il 07/11/2007 a firma di Notaio Postiglione Coppola Pietro di Casalbordino (CH), trascritto il 09/11/2007 a Campobasso ai nn. 9797 Reg. part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/01/1983 fino al 07/11/2007), con atto stipulato il 10/01/1983 a firma di Notaio Alfonso Gentile, trascritto il 02/02/1983 a Campobasso ai nn. 1045 Reg. part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/01/1983 fino al 07/11/2007), con atto stipulato il 10/01/1983 a firma di Notaio Alfonso Gentile, trascritto il 02/02/1983 a Campobasso ai nn. 1045 Reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 35/17, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa per civile abitazione, rilasciata il 10/05/1975 con il n. 35/17 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.181 del 30/04/2002, l'immobile ricade in zona B/5 Piano di Recupero (delibera n.18 del 2008)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel bagno di servizio sono state riscontrate modifiche prive di alcun titolo abilitativo rispetto alla sua originaria configurazione planimetrica. Tali modifiche hanno comportato un aumento di volumetria dell'unità immobiliare attraverso l'inglobamento di una parte di balcone che è stato murato con blocchi in laterizio.



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

Costi di regolarizzazione:

- costi sommari da sostenere a carico dell'acquirente per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto approvato.: €3.000,00

Bisognerà procedere col ripristino dello stato dei luoghi al progetto approvato. Da verificare eventualmente la possibilità, per aumenti di volumetria superiori al 2% consentito, di adibire il vano oggetto di abuso edilizio a vano tecnico. In tal caso bisognerà presentare pratica edilizia in sanatoria e richiesta di autorizzazione paesaggistica, con costi ed oneri da definirsi e previo obbligo di verifica dell'aspetto strutturale delle opere realizzate.



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche per diverso posizionamento delle aperture esterne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche pratica edilizia (competenze, cassa previd. ed iva) : €2.000,00
- Oblazione Comune di Montenero di Bisaccia (CB): €516,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche della distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche per diversa disposizione delle aperture esterne.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale mediante Docfa: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTENERO DI BISACCIA VIA ARGENTIERI 374

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTENERO DI BISACCIA Via Argentieri 374, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente perizia estimativa è una unità immobiliare per civile abitazione ubicata nel Comune di Montenero di Bisaccia (CB). Detta unità è parte di un fabbricato residenziale costruito nel 1975 situato nell'ambito di una zona urbana semicentrale del suddetto comune molisano. L'intero corpo di fabbrica è costituito da un piano seminterrato, posto a nord verso valle, adibito a depositi, e tre piani, oltre il piano terra, destinati alle abitazioni, con un'unica unità immobiliare per piano. Le caratteristiche costruttive possono ricondursi ad una tipologia di edificio con struttura portante in muratura, solai latero-cementizi e tetto a falde, la finitura esterna è caratterizzata da intonaco lasciato al grezzo. L'accesso alle abitazioni avviene da atrio di ingresso comune posto al civico n.374 di via Argentieri. L'unità immobiliare in oggetto è situata al secondo piano non servito da ascensore. Tutto il perimetro esterno dell'abitazione è circondato da balconi e si sviluppa su tre fronti espositivi, di cui uno a nord, uno a sud ed uno ad est. Lo stato conservativo-manutentivo è sufficiente. La distribuzione degli spazi interni comprende un soggiorno, una cucina, due camere da letto e due bagni. L'abitazione presenta pavimentazione ceramica, diversificata nei vari ambienti, presumibilmente riconducibile ad interventi successivi rispetto alla costruzione del fabbricato; le porte sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in anticorodal, dotati di avvolgibili in plastica, con differenziazione sul fronte esposto a nord dove dispone di doppi infissi anch'essi in anticorodal. Dei due bagni, uno comprende lavabo, wc, bidet e vasca, l'altro comprende lavabo, wc e doccia. In merito a quest'ultimo ambiente è da evidenziare che sono state riscontrate modifiche prive di alcun titolo abilitativo rispetto alla sua originaria configurazione planimetrica. Modifiche che ne hanno accresciuto la sua superficie attraverso l'inglobamento di una parte di balcone che risulta essere stato murato con blocchi in laterizio. L'immobile è dotato di impianto termico autonomo con alimentazione mediante caldaia a gas-metano con elementi radianti in alluminio e climatizzatore nella camera da letto matrimoniale. Non risulta provvisto del certificato di agibilità né dell'attestato di prestazione energetica. La sua superficie commerciale, comprensiva della superficie commerciale dei balconi, è di mq 128.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 626 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: via Argentieri, 374, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 07/11/2007 Pubblico ufficiale POSTIGLIONE COPPOLA PIETR Sede CASALBORDINO (CH) Repertorio n. 279 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9797.1/2007 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 12/11/2007
Coerenze: Foglio 55 Part. 667; Foglio 55 Part. 889; Vano scale; Area di pertinenza esterna.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

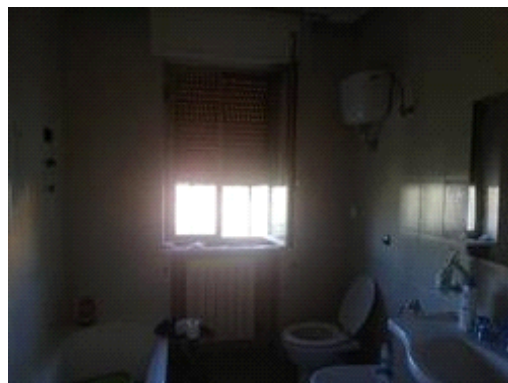
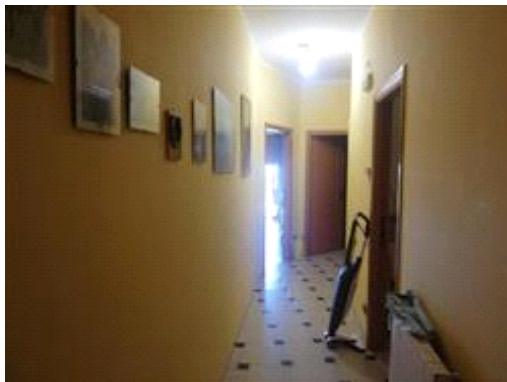
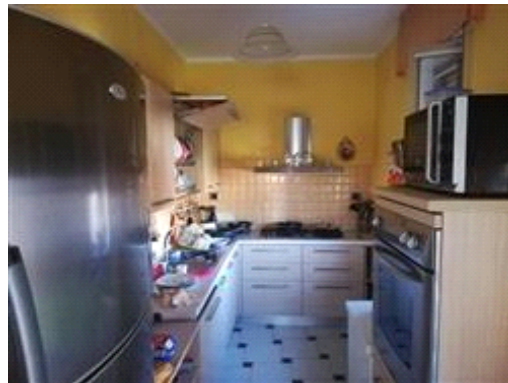
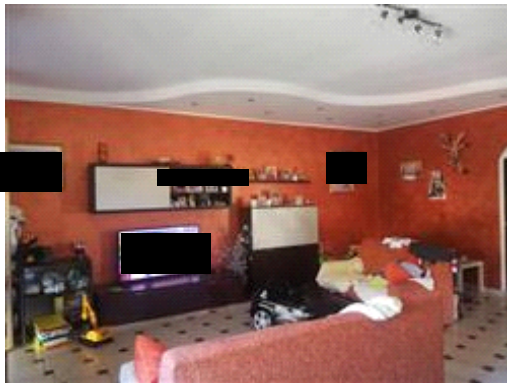
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Termoli, Vasto, Larino, Campomarino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





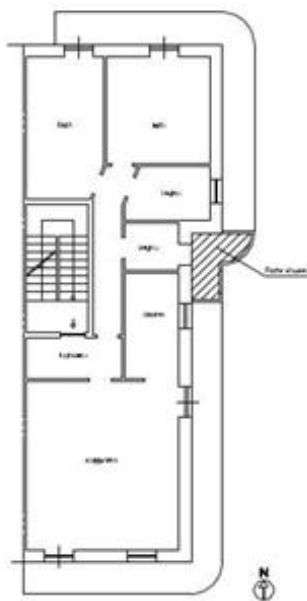
CONSISTENZA:

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
Superficie commerciale dell'appartamento (comprensiva della superficie dei balconi)	128,00	x	100 %	=	128,00
Totale:	128,00				128,00





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: 28/09/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it - annuncio privato

Descrizione: appartamento con tavernetta e box

Indirizzo: via Vittorio Argentieri,197 - Montenero di Bisaccia (CB)

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 633,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/09/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it - annuncio privato

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Vittorio Argentieri,55 - Montenero di Bisaccia (CB)

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie: 37



Prezzo: 95.000,00 pari a 629,14 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/09/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Homepal

Descrizione: appartamento al 2° piano dotato di cantinola e piccolo giardino di proprietà esclusiva

Indirizzo: via Vittorio Argentieri - Montenero di Bisaccia (CB)

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	128,00	x	650,00	=	83.200,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 83.200,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 83.200,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di stima il metodo utilizzato è quello definito sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali : 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 2021) e Borsino Immobiliare, per la zona di riferimento è emerso un valore di vendita compreso tra 600,00 €/mq. e 900,00 €/mq. Nel caso specifico sono stati apportati dei correttivi dovuti a fattori di deprezzamento quali : il livello di piano (2° piano senza ascensore), lo stato conservativo/manutentivo ed il livello delle finiture (facciate esterne con intonaco lasciato al grezzo), le modifiche prospettiche e le opere realizzate senza alcun titolo abilitativo. Alla luce di quanto sopra, per il bene in oggetto, si è adottato un valore di vendita pari a 650,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Montenero di Bisaccia (CB), osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 2 semestre 2021, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti on line, tecnici del settore immobiliare e costruttori edili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	128,00	0,00	83.200,00	83.200,00
				83.200,00 €	83.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
indivisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 77.184,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 3.859,20**

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: **€ 24,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.300,00**

data 28/09/2022

il tecnico incaricato
ARCH. NESTORE NORBERTO FINIZIO

