



# TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 81/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. RINALDO D'ALONZO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2020

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 81/2018

## LOTTO 1

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

**A** terreno agricolo a CASACALENDA Contrada Pella Liscia per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 7/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Non esistono strade di accesso diretto o altre che portano in prossimità dei beni pignorati.

Le particelle n. 152, 154, 160 foglio n. 36 possono essere assimilate a bosco ceduo di superficie complessiva di 00 ha 29 are 70 ca (2'970 mq).

La particella n. 162, attualmente non è coltivata né utilizzata ed è ben visibile la presenza di vegetazione spontanea.

Il Lotto n. 1 confina a Nord con la p.lla 143 foglio n. 36 di proprietà dei s. [REDACTED] e con la p.lla 153 foglio n. 36 di proprietà della sig.ra [REDACTED]; ad Est con le p.lle 144 e 155 foglio n. 36 di proprietà dei sigg. [REDACTED] a Sud Est con le p.lle 163 e 164 foglio n. 36 di proprietà della sig.ra [REDACTED] a Sud con le p.lle 174 e 175 foglio n. 36 di proprietà della [REDACTED]; a Sud Ovest con la p.lla 161 foglio n. 36 di proprietà di [REDACTED] d Ovest con la p.lla 4 foglio n. 45 di proprietà della sig. [REDACTED] a Nord Ovest con la p.lla 151 foglio n. 36 di proprietà del s. [REDACTED].

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1340, reddito agrario 0,42 € reddito dominicale 0,48 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 13/01/1976
- foglio 36 particella 154 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1020, reddito agrario 0,32 € reddito dominicale 0,37 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 13/01/1976
- foglio 36 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 610, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,25 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 13/01/1976
- foglio 36 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 3070, reddito agrario 7,13 € reddito dominicale 3,17 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 13/01/1976

Presenta una forma Quadrata, un'orografia Collinare, una tessitura prevalente Bosco, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea ,arboree: Querce a altri ,Il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.525,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.525,00
Data della valutazione:	02/03/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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**, stipulata il 27/08/2001 a firma di Notaio Ricciardi Riccardo ai nn. Rep. 104501 di repertorio, iscritta il 28/08/2001 a Campobasso ai nn. 8608/949, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 140'000'000 lire.

Importo capitale: 70'000'000 lire.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **legale**, iscritta il 30/12/2009 a Campobasso ai nn. 13844/2108, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione rogito di Equitalia Polis S.p.a. ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs n. 49/99 e dal D.Lgs 193/01.

Importo ipoteca: 76'602,18 euro.

Importo capitale: 38'301,09

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

pignoramento, stipulata il 28/09/2018 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 112/2018 di repertorio, trascritta il 03/12/2018 a Campobasso ai nn. 12254/9650, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo immobiliare - verbale di pignoraamento Tribunale di Larino

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 1/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 29/11/2013 a Ufficio Registro Larino ai nn. Rep. 84/180, trascritto il 09/12/1983 a Campobasso ai nn. 12046/10384.

In morte di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] con atto Ricciardi Riccardo di Larino del 25/05/1985 Rep. n. 25126 trascritto il 18/02/2019 ai n. 1863/1503. ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione, registrato il 12/04/1984 a Ufficio del Registro Larino ai nn. 61/185, trascritto il 18/05/1985 a Campobasso ai nn. 4386/3721.

In morte di [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] con atto di Notaio Ricciardi Riccardo di Larino del 27/08/2001 Rep. 104501, trascritto il 18/02/2019 a Campobasso ai nn. 1864/1504. ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'. Eredità devoluta per testamento olografo registrato a Larino il 15/05/1984 al n. 474

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione, registrato il 12/04/1984 a Ufficio del Registro Larino ai nn. 61/185, trascritto il 18/05/1985 a Campobasso ai nn. 4386/3721.

In morte di [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] con atto di Notaio Ricciardi Riccardo di Larino del 27/08/2001 Rep. 104501, trascritto il 18/02/2019 a Campobasso ai nn. 1864/1504. ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'. Eredità devoluta per testamento olografo registrato a Larino il 15/05/1984 al n. 474

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/18, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/05/1985 a firma di notaio Ricciardi Riccardo ai nn. Rep. 25216 di repertorio, trascritto il 13/06/1985 a Campobasso ai nn. 5123/4334

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/18, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/05/1985 a firma di notaio Ricciardi Riccardo ai nn. Rep. 25216 di repertorio, trascritto il 13/06/1985 a Campobasso ai nn. 5123/4334

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 82 del 06/07/1985, l'immobile ricade in zona E "agricola, sottozona E1 e E2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona

E2: i.s.F. : Residenza mq 25/HA; Attività primaria mq 200/HA; piani 2; distanza dai confini mt 5; distanza edifici mt. 10; dimensione minima lotto 1500/mq e di 0,25/mq. Zona E1: i.s.F. : Residenza mq 75/HA e Annessi mq 25/HA; Attività primaria mq 600/HA; Attività terziaria mq 50/HA piani 2; distanza dai confini mt 5; distanza edifici mt. 10; dimensione minima lotto 1500/mq e di 0,25/mq. Accorpamento non superiore ai 15000 mq

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Fabbricazione Comunale vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CASACALENDA CONTRADA PELLA LISCIA

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CASACALENDA Contrada Pella Liscia per la quota di:

- 11/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 7/18 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Non esistono strade di accesso diretto o altre che portano in prossimità dei beni pignorati.

Le particelle n. 152, 154, 160 foglio n. 36 possono essere assimilate a bosco ceduo di superficie complessiva di 00 ha 29 are 70 ca (2'970 mq).

La particella n. 162, attualmente non è coltivata né utilizzata ed è ben visibile la presenza di vegetazione spontanea.

Il Lotto n. 1 confina a Nord con la p.lla 143 foglio n. 36 di proprietà dei sigg. [REDACTED] con la p.lla 153 foglio n. 36 di proprietà della sig.ra [REDACTED]; ad Est con le p.lle 144 e 155 foglio n. 36 di proprietà dei sigg. [REDACTED]; a Sud Est con le p.lle 163 e 164 foglio n. 36 di proprietà della sig.ra [REDACTED]; a Sud con le p.lle 174 e 175 foglio n. 36 di proprietà della sig.ra [REDACTED] a Sud Ovest con la p.lla 161 foglio n. 36 di proprietà del sig. [REDACTED] ad Ovest con la p.lla 4 foglio n. 45 di proprietà della sig.ra [REDACTED]; a Nord Ovest con la p.lla 151 foglio n. 36 di proprietà del [REDACTED]

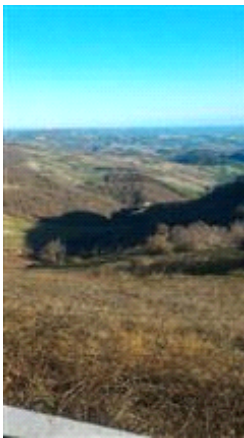
Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1340, reddito

agrario 0,42 € reddito dominicale 0,48 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 13/01/1976

- foglio 36 particella 154 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1020, reddito agrario 0,32 € reddito dominicale 0,37 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 13/01/1976
- foglio 36 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 610, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,25 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 13/01/1976
- foglio 36 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 3070, reddito agrario 7,13 € reddito dominicale 3,17 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 13/01/1976

Presenta una forma Quadrata, un'orografia Collinare, una tessitura prevalente Bosco, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea ,arboree: Querce a altri ,Il terreno



Vista da SS. 87



#### 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).

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto attiene il Lotto n. 1, da informazioni assunte presso tecnici del loco, il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura, nelle attuali condizioni, tenendo presente i valori agricoli medi sempre forniti dall'Agenzia delle Entrate (Regione Agraria n. 7 annualità 2018) possono ritenersi pari a:

- €4'900,00 /ha per il bosco ceduo;
- €10'000,00 /ha per il seminativo;

Pertanto il valore complessivo del Lotto n. 1 tenendo presente le superfici e le colture presenti in sede di sopralluogo è pari a:

**Bosco Ceduo = 00 ha 29 are 70 ca x 4'900,00/ha = 1'455,30 €**

**Seminativo = 00 ha 30 are 70 ca x 10'000,00/ha = 3'070,00 €**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.525,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.525,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.525,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Casacalenda, osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli medi 2018, regione agraria n.7, ed inoltre: Tecnici della zona

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
	terreno				

A	agricolo	0,00	0,00	4.525,00	4.525,00
				<b>4.525,00 €</b>	<b>4.525,00 €</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: **€ 4.525,00**

**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: **€ 4.525,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2018

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a CASACALENDA VICO PIAVE 5, della superficie commerciale di **111,00** mq per la quota di:

- 5/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato presenta il suo accesso principale su Vico Piave attraverso un portone in legno con doppia anta dogata. L'altezza utile interna dei locali è così definita: piano terra mt 2,95, piano secondo mt 2,80 mt e piano sottotetto che presenta un'altezza media di mt 2,05.

Si compone di:

- una cucina/soggiorno;
- un disimpegno;
- un wc;
- un sottoscala/ripostiglio;
- un vano scala;
- un bagno al piano primo;
- una camera;
- un balcone;
- una soffitta.

La pavimentazione al piano terra è realizzata con marmette di graniglia bianca e gialla. All'interno della stanza si evidenzia il solaio a voltine e putrelle in ferro e un camino rustico. Attraverso un varco privo di porta battente (è presente solo il controtelaio ligneo) si accede ad un piccolo disimpegno che immette da un lato al wc e dall'altro al sottoscala adibito a ripostiglio.

Il vano scala presenta le pedate realizzate con lastre lapidee in pietra locale, mentre le alzate sono rivestite in pietra da taglio venata dal colore ambrato. Il corrimano è in legno. La stessa da collegamento al piano primo, ovvero, alla camera da letto e al bagno. La pavimentazione è realizzata in gres così come i rivestimenti dei bagni e della cucina. Le pareti sono tinteggiate con idropittura dai colori tradizionali al piano terra, mentre le pareti al piano primo sono rivestite con carta da parati. Il sottotetto risulta grezzo, presenta un solaio di copertura con travature e tavolato in legno, rinforzato con putrelle in ferro.

Gli infissi sono in legno con controbattenti oscuranti interni, le porte interne sono del tipo in legno tamburate con essenza color ciliegio chiaro in parte cieche in parte a vetro. L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è asservito per mezzo di boiler scaldacqua. Non è presente impianto di riscaldamento e pertanto non sono presenti radiatori.

L'impianto elettrico non rispetta i criteri della Norma CEI 64 - 08 in materia di dotazioni minime per ambienti.

All'interno del fabbricato, sono presenti ammaloramenti allo stato superficiale degli intonaci determinati da infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal sottotetto e pertanto dal manto di copertura e dalla canna fumaria del camino. Il fabbricato non risulta interessato da danni derivanti

dagli eventi sismici del 31.12.2002 e successivi e pertanto non risultano fessurazioni su alcun maschio murario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,87. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 92 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 103,81 Euro, indirizzo catastale: vico piave n.2, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto Meccanografico del 30/06/1987  
Coerenze: L'immobile confina a Nord con la p.lla 90 foglio n. 52 sub 1-2 di proprietà del sig. [REDACTED] ad Ovest con la p.lla 91 foglio n. 52 di proprietà dei sigg. [REDACTED] a Sud e ad Est rispettivamente con le strade locali di Vico Piave e Vico Grappa.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 60.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>111,00 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>€ 44.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 44.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>02/03/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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**, stipulata il 27/08/2001 a firma di Notaio Ricciardi Riccardo ai nn. Rep. 104501 di repertorio, iscritta il 28/08/2001 a Campobasso ai nn. 8608/949, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 140'000'000 lire.

Importo capitale: 70'000'000 lire.  
Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **legale**, iscritta il 30/12/2009 a Campobasso ai nn. 13844/2108, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione rogito di Equitalia Polis S.p.a. ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs n. 49/99 e dal D.Lgs 193/01.

Importo ipoteca: 76'602,18 euro.  
Importo capitale: 38'301,09

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

pignoramento, stipulata il 28/09/2018 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 112/2018 di repertorio, trascritta il 03/12/2018 a Campobasso ai nn. 12254/9650, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo immobiliare - verbale di pignoramento Tribunale di Larino

#### 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 1/9, in forza di denuncia di successione, registrato il 29/11/2013 a Ufficio Registro Larino ai nn. Rep. 84/180, trascritto il 09/12/1983 a Campobasso ai nn. 12046/10384.

In morte di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], con atto Ricciardi Riccardo di Larino del 25/05/1985 Rep. n. 25126 trascritto il 18/02/2019 ai n.. 1863/1503. ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione, registrato il 12/04/1984 a Ufficio del Registro Larino ai nn. 61/185, trascritto il 18/05/1985 a Campobasso ai nn. 4386/3721.

In morte di M [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] con atto di Notaio Ricciardi Riccardo di Larino del 27/08/2001 Rep. 104501, trascritto il 18/02/2019 a Campobasso ai nn. 1864/1504. ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'. Eredità devoluta per testamento olografo registrato a Larino il 15/05/1984 al n. 474

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione, registrato il 12/04/1984 a Ufficio del Registro Larino ai nn. 61/185, trascritto il 18/05/1985 a Campobasso ai nn. 4386/3721.

In morte di [REDACTED] a e deceduta il [REDACTED] on atto di Notaio Ricciardi Riccardo di Larino del 27/08/2001 Rep. 104501, trascritto il 18/02/2019 a Campobasso ai nn. 1864/1504. ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'. Eredità devoluta per testamento olografo registrato a Larino il 15/05/1984 al n. 474

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/05/1985 a firma di notaio Ricciardi Riccardo ai nn. Rep. 25216 di repertorio, trascritto il 13/06/1985

a Campobasso ai nn. 5123/4334

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/9, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/05/1985 a firma di notaio Ricciardi Riccardo ai nn. Rep. 25216 di repertorio, trascritto il 13/06/1985 a Campobasso ai nn. 5123/4334

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Il fabbricato è stato costruito antecedentemente alla data del 1 Settembre 1967 e pertanto non risulta presso l'ufficio tecnico del Comune di Casacalenda alcuna licenza edilizia e dichiarazione di agibilità. Inoltre, lo stesso, non è stato oggetto di interventi di ricostruzione post-sisma del 2002.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 82 del 06/07/1985, l'immobile ricade in zona B - sottozona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Isf 1,00 mq/mq residenze; Isf 0,30 mq/mq spazi annessi; Isf 0,40 mq/mq per altre attività; min 15% di Isf res. + Isf Spazi annessi.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Gli impian

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRG vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASACALENDA VICO PIAVE 5

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CASACALENDA VICO PIAVE 5, della superficie commerciale di **111,00** mq per la quota di:

- 5/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato presenta il suo accesso principale su Vico Piave attraverso un portone in legno con doppia anta dogata. L'altezza utile interna dei locali è così definita: piano terra mt 2,95, piano secondo mt 2,80 mt e piano sottotetto che presenta un'altezza media di mt 2,05.

Si compone di:

- una cucina/soggiorno;
- un disimpegno;
- un wc;
- un sottoscala/ripostiglio;
- un vano scala;
- un bagno al piano primo;
- una camera;
- un balcone;
- una soffitta.

La pavimentazione al piano terra è realizzata con marmette di graniglia bianca e gialla. All'interno della stanza si evidenzia il solaio a voltine e putrelle in ferro e un camino rustico. Attraverso un varco privo di porta battente (è presente solo il controtelaio ligneo) si accede ad un piccolo disimpegno che immette da un lato al wc e dall'altro al sottoscala adibito a ripostiglio.

Il vano scala presenta le pedate realizzate con lastre lapidee in pietra locale, mentre le alzate sono rivestite in pietra da taglio venata dal colore ambrato. Il corrimano è in legno. La stessa da collegamento al piano primo, ovvero, alla camera da letto e al bagno. La pavimentazione è realizzata in gres così come i rivestimenti dei bagni e della cucina. Le pareti sono tinteggiate con idropittura dai colori tradizionali al piano terra, mentre le pareti al piano primo sono rivestite con carta da parati. Il sottotetto risulta grezzo, presenta un solaio di copertura con travature e tavolato in legno, rinforzato con putrelle in ferro.

Gli infissi sono in legno con controbattenti oscuranti interni, le porte interne sono del tipo in legno tamburate con essenza color ciliegio chiaro in parte cieche in parte a vetro. L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è asservito per mezzo di boiler scaldacqua. Non è presente impianto di riscaldamento e pertanto non sono presenti radiatori.

L'impianto elettrico non rispetta i criteri della Norma CEI 64 - 08 in materia di dotazioni minime per ambienti.

All'interno del fabbricato, sono presenti ammaloramenti allo stato superficiale degli intonaci determinati da infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal sottotetto e pertanto dal manto di copertura e dalla canna fumaria del camino. Il fabbricato non risulta interessato da danni derivanti

dagli eventi sismici del 31.12.2002 e successivi e pertanto non risultano fessurazioni su alcun maschio murario.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,87. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 92 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 103,81 Euro, indirizzo catastale: vico piave n.2, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto Meccanografico del 30/06/1987  
Coerenze: L'immobile confina a Nord con la p.lla 90 foglio n. 52 sub 1-2 di proprietà del sig. ██████████, ad Ovest con la p.lla 91 foglio n. 52 di proprietà dei sigg. ██████████  
██████████ o a Sud e ad Est rispettivamente con le strade locali di Vico Piave e Vico Grappa.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 60.



Camera letto P1



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Campobasso, Termoli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Bosco San Barbato- Madonna della Difesa.

#### SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media inferiore	al di sopra della media	
scuola media superiore	buono	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
spazi verde	eccellente	
supermercato	al di sotto della media	
farmacie	nella media	
teatro	mediocre	

COLLEGAMENTI

autobus	al di sopra della media	
ferrovia	molto scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

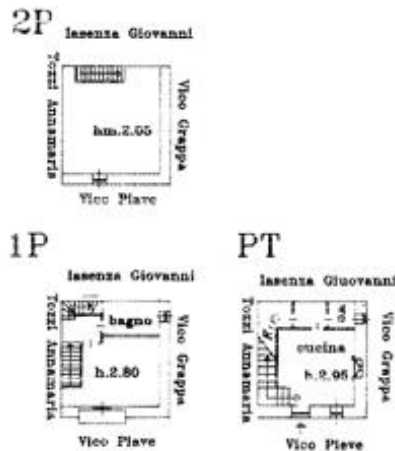
Non risulta redatto il certificato A.P.E. ma da una stima si può inserire l'immobile in classe G.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
consistenza catastale	111,00	x	100 %	=	111,00
<b>Totale:</b>	<b>111,00</b>				<b>111,00</b>



#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

il più probabile valore di mercato **viene determinato dalle semplice operazione di calcolo tra valore unitario a mq. e superficie commerciale** e può ritenersi equamente pari a:

- €400,00 /mq;

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 111,00 x 400,00 = **44.400,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 44.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 44.400,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Casacalenda, agenzie: Casacalenda, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni Immobiliari I semestre 2019 Agenzia Entrate, ed inoltre: Tecnici della zona



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	111,00	0,00	44.400,00	44.400,00
				<b>44.400,00 €</b>	<b>44.400,00 €</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: **€ 44.400,00**

**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: **€ 44.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2018

## LOTTO 3

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

**A** terreno agricolo a MORRONE DEL SANNIO Contrada Latomanno (Valle Stirpe) per la quota di:

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

In sede di sopralluogo lo scrivente CTU, tuttavia, ha rilevato quanto segue:

- La particella n. 43 presenta allo stato dei luoghi una superficie seminativa di 2163 mq, è attraversata da una strada interpoderale di superficie 163 mq e la restante parte di 1644 mq è incolta con presenza di vegetazione spontanea dovuta alla presenza del vallone di raccolta acque a Nord, mentre a Sud per l'evidente movimento franoso attivo;
- La particella n. 103 è attraversata dalla stradina di accesso all'intero Lotto, per una superficie di 20 mq;
- La particella n. 159 è attraversata dalla stradina di accesso all'intero Lotto, per una superficie di 59 mq;
- La particella n. 366 è attraversata dalla stradina di accesso all'intero Lotto, per una superficie di 50 mq. Inoltre è interessata dal movimento franoso attivo che sta compromettendo la stabilità dell'uliveto (vedi foto n. 5);
- La particella n. 490 è attraversata dalla stradina di accesso all'intero Lotto, per una superficie di 93 mq;
- La particella n. 512 presenta allo stato dei luoghi una superficie seminativa di 2603 mq, è attraversata da una strada interpoderale di superficie 192 mq e la restante parte di 895 mq è incolta con presenza di vegetazione spontanea dovuta alla presenza del vallone di raccolta acque a Nord, mentre a Sud per l'evidente movimento franoso attivo;
- La particella 521 è attraversata dalla stradina principale di accesso al lotto e dalle sue diramazioni secondarie di accesso ad altre particelle di superficie complessiva di 295 mq. Sulla stessa, inoltre, è presente una rimessa di attrezzi agricoli di 23 mq lordi su di un piano, con una piccola area di corte di 47 mq per un'area complessiva di 70 mq. Sul lato destro della stradina è presente un querceto di 200 mq, Pertanto la superficie di uliveto è di soli 1095 mq e di seminativo di 480 mq.
- La particella n. 518 presenta allo stato dei luoghi una superficie seminativa di 5350 mq mentre la restante parte di 6490 mq è di natura querceto. Sulla parte seminativa è molto evidente un movimento franoso attivo.

La superficie complessiva della stradina, con le sue diramazioni secondarie, che interessano i beni pignorati è di 872 mq.

Sullo stesso Lotto è presente un fabbricato, composto da un piano terra e da un piano seminterrato, edificato sull'area rurale censita al Catasto Terreni della Prov. di Campobasso al foglio n. 11 particella n. 101 di superficie 00 ha, are 00, 30 ca.

Dai rilievi metrici effettuati risulta che la superficie lorda del fabbricato corrisponde alla superficie catastale dell'area rurale.

Sulla p.lla 521 come sopra descritto, è ubicata una rimessa per attrezzi agricoli che verrà valutato ed inserito nel lotto di vendita.

L'area esterna (stradina, zona di parcheggio e corte comune alle varie proprietà) è in parte in misto stabilizzato, in parte in cemento di scarsa qualità e in parte in terra battuta.

Lo scrivente CTU, inoltre ha riscontrato che gli uliveti sono poco produttivi essendo la stessa una zona alta per questa tipologia di coltivazione.

Al fabbricato si accede dalla p.lla 482, di altra proprietà, presenta il suo accesso principale dall'area di corte attraverso un portone in legno con doppia anta. L'altezza utile interna dei locali al piano terra è di mt 2,70, è definito da un unica stanza avente funzione di camera da letto, senza tramezzature interne, è presente solo una piccola finestra in legno. La pavimentazione è realizzata con pietre a tessitura regolare allo stato grezzo. Il solaio di copertura è realizzato con travature e tavolato in legno con sovrastante manto in coppi, gli intonaci interni si presentano in pessime condizioni così come lo stesso solaio di copertura, a determinarne lo stato di degrado sono le evidenti infiltrazioni meteoriche provenienti dal tetto.

Si denota l'inesistenza dell'impianto idrico e pertanto dell'impianto di produzione di acqua calda sanitaria, di riscaldamento e di smaltimento delle acque reflue.

Al piano seminterrato si accede dalla scala esterna costruita sulla p.lla 97 di altra proprietà, tramite una piccola porta in legno. L'altezza utile interna di mt 2,30, costituita da un unico vano adibito a pollaio. La muratura perimetrale è in pietra grezza senza intonaco. Il pavimento è realizzato da battuto di cemento grezzo. Il solaio intermedio tra piano terra e piano seminterrato si presenta a vista con putrelle in ferro e voltine con mattoni posti in foglio.

Come sopra descritto, sulla p.lla 521 è ubicata una rimessa per attrezzature agricole. Le parti murali sono realizzate con mattoni, la copertura con fogli di lamiera ondulata in appoggio. Non esiste pavimentazione né alcun impianto.

Il Lotto confina a Nord con le particelle:

- nn. 40,41 del foglio n.11 di proprietà dei sigg.ri [REDACTED];
- nn. 44, 45, 46 del foglio n.11 di proprietà dei sigg.ri [REDACTED]

ad Est con le particelle:

- n. 549 del foglio n.11 di proprietà del sig. [REDACTED]
- n. 550 del foglio n.11 di proprietà dei sigg. [REDACTED]
- nn. 104, 105, 106 del foglio n.11 di proprietà dei sigg.ri [REDACTED]
- n. 160 del foglio n.11 di proprietà della sig. [REDACTED];

a Sud con la particelle n. 519 del foglio n.11 di proprietà del sig. [REDACTED] e con la strada vicinale "Cibiglione";

ad Ovest con le particelle:

- n. 155 del foglio n.11 di proprietà dei sigg.ri [REDACTED]
- n. 519 del foglio n.11 di proprietà del sig. [REDACTED]
- n. 93 del foglio n.11 di proprietà dei sigg.ri [REDACTED]
- n. 94 del foglio n.11 di proprietà del s. [REDACTED]
- n. 158 del foglio n.11 di proprietà del [REDACTED]
- n. 558 del foglio n.11 di proprietà d. [REDACTED]
- n. 559 del foglio n.11 di proprietà de [REDACTED]
- n. 96 del foglio n.11 di proprietà dei sigg.ri [REDACTED]
- nn. 97, 102, 482, 483 del foglio n.11 di proprietà de [REDACTED]

Inoltre la particella n. 100 (area rurale), è un fabbricato rurale costruito in adiacenza al fabbricato costruito sulla particella n. 101 sempre di proprietà dei sigg. [REDACTED] la n. 104 divide il lotto n.3 in due sotto lotti rendendo di fatto le particelle n. 42,43,101,103,366 e 512 un fondo intercluso. Per tale ragione lo scrivente CTU ritiene che debba essere frazionata la stradina e le relative aree comuni come già sopra ampiamente descritto.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 42 (catasto terreni), porzione aa, qualita/classe uliveto/3, superficie 383, reddito agrario 0,69 € reddito dominicale 0,89 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico
- foglio 11 particella 42 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco ceduo/2, superficie 977, reddito agrario 0,30 € reddito dominicale 0,56 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico
- foglio 11 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/5, superficie 3970, reddito agrario 9,23 € reddito dominicale 2,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 11 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato/1, superficie 190, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,05 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 11 particella 159 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto/3, superficie 482, reddito agrario 0,87 € reddito dominicale 1,12 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 11 particella 159 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo/3, superficie 278, reddito agrario 0,72 € reddito dominicale 0,36 € derivante d [REDACTED]
- foglio 11 particella 366 (catasto terreni), qualita/classe uliveto/3, superficie 320, reddito agrario 0,58 € reddito dominicale 0,74 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 11 particella 490 (catasto terreni), qualita/classe querceto/U, superficie 2230, reddito agrario 0,69 € reddito dominicale 2,30 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 11 particella 512 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/5, superficie 3690, reddito agrario 8,58 € reddito dominicale 2,10 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 11 particella 521 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto/3, superficie 1336, reddito agrario 2,41 € reddito dominicale 3,10 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 11 particella 521 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo/3, superficie 804, reddito agrario 2,08 € reddito dominicale 1,04 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 11 particella 522 (catasto terreni), qualita/classe querceto/U, superficie 990, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 1,02 € derivante d [REDACTED]
- foglio 11 particella 518 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/4, superficie 11840, reddito agrario 27,52 € reddito dominicale 9,78 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 11 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 0, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma rettangolare, un'orografia collinare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativi ,arboree: querceti e boschi ,Il terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.491,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.491,00
Data della valutazione:	02/03/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

Inoltre è presente nel nucleo familiare degli esecutati la figlia.

### 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**, stipulata il 27/08/2001 a firma di Notaio Ricciardi Riccardo ai nn. Rep. 104501 di repertorio, iscritta il 28/08/2001 a Campobasso ai nn. 8608/949, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 140'000'000 lire.

Importo capitale: 70'000'000 lire.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **legale**, iscritta il 30/12/2009 a Campobasso ai nn. 13844/2108, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione rogito di Equitalia Polis S.p.a. ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs n. 49/99 e dal D.Lgs 193/01.

Importo ipoteca: 76'602,18 euro.

Importo capitale: 38'301,09

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

pignoramento, stipulata il 28/09/2018 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. 112/2018 di repertorio, trascritta il 03/12/2018 a Campobasso ai nn. 12254/9650, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo immobiliare - verbale di pignoraoramento Tribunale di Larino

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>€ 0,00</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>€ 0,00</b>

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/06/1998 a firma di notaio Marco De Benedittis ai nn. Rep. 46402 di repertorio, trascritto il 02/07/1998 a Campobasso ai nn. 6674/5407.

Il titolo è riferito solamente a alla particella n.519 foglio 11

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/06/1998 a firma di notaio Marco De Benedittis ai nn. Rep. 46402 di repertorio, trascritto il 02/07/1998 a Campobasso ai nn. 6674/5407.

Il titolo è riferito solamente a alla particella n.519 foglio 11

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/03/1996 a firma di notaio Canale Rita ai nn. Rep. 5433 di repertorio, trascritto il 12/04/1996 a Campobasso ai nn. 3582/2915.

Il titolo è riferito solamente a alle particelle nn. 42, 43, 101, 103, 159, 366, 512, 521, e 522 del foglio n.11

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/03/1996 a firma di notaio Canale Rita ai nn. Rep. 5433 di repertorio, trascritto il 12/04/1996 a Campobasso ai nn. 3582/2915.

Il titolo è riferito solamente a alle particelle nn. 42, 43, 101, 103, 159, 366, 512, 521, e 522 del foglio n.11

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

I fabbricati (fabbricato rurale e rimessa) sono stati costruiti antecedentemente alla data del 1 Settembre 1967 e pertanto non risultano presso l'ufficio tecnico del Comune di Morrone del Sannio alcuna licenza edilizia e dichiarazione di agibilità. Gli stessi, non sono stati oggetto di interventi di ricostruzione post-sisma del 2002.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona E - agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: lotto minimo mq 2000; Ic 0,10; Ifc 0,10; annessi 0,07 mc/mq; Abitazione 0,03 mq/mq; altezza mt 7,50; rapporto max copertura 30% sup. fondiaria; n. piani ammessi 2; distacco confini mt 5; distacco edifici mt 10

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato rurale esso è accatastato come area rurale, pertanto andrebbe fatta la pratica di passaggio al Catasto Fabbricati con creazione di due subalterni (camera al piano terra e stalla al piano seminterrato). Per quanto riguarda la rimessa, essa andrebbe interamente accatastata, con frazionamento della sua area di corte dalla particella n. 521. Lo scrivente CTU ritiene, inoltre, che la superficie complessiva della stradina principale e delle sue diramazione, andrebbe frazionata e unificata in un'unica particella come area urbana (strada). Andrebbero aggiornate le colture presenti sulle particelle n. 43, 512, 521, e 518 con gli esatti mq rispondenti. Pratica DocTe gratuita (normativa di riferimento: normativa vigente e relative circolari)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura Pregeo, Docte e DocFa

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

Costi di regolarizzazione:

- pratiche DocFa e Pregeo: €1.009,00



Stato catastale



Stato di fatto

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

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

BENI IN MORRONE DEL SANNIO CONTRADA LATOMANNO (VALLE STIRPE)

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a MORRONE DEL SANNIO Contrada Latomanno (Valle Stirpe) per la quota di:

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

In sede di sopralluogo lo scrivente CTU, tuttavia, ha rilevato quanto segue:

- La particella n. 43 presenta allo stato dei luoghi una superficie seminativa di 2163 mq, è

attraversata da una strada interpoderale di superficie 163 mq e la restante parte di 1644 mq è incolta con presenza di vegetazione spontanea dovuta alla presenza del vallone di raccolta acque a Nord, mentre a Sud per l'evidente movimento franoso attivo;

- La particella n. 103 è attraversata dalla stradina di accesso all'intero Lotto, per una superficie di 20 mq;
- La particella n. 159 è attraversata dalla stradina di accesso all'intero Lotto, per una superficie di 59 mq;
- La particella n. 366 è attraversata dalla stradina di accesso all'intero Lotto, per una superficie di 50 mq. Inoltre è interessata dal movimento franoso attivo che sta compromettendo la stabilità dell'uliveto (vedi foto n. 5);
- La particella n. 490 è attraversata dalla stradina di accesso all'intero Lotto, per una superficie di 93 mq;
- La particella n. 512 presenta allo stato dei luoghi una superficie seminativa di 2603 mq, è attraversata da una strada interpoderale di superficie 192 mq e la restante parte di 895 mq è incolta con presenza di vegetazione spontanea dovuta alla presenza del vallone di raccolta acque a Nord, mentre a Sud per l'evidente movimento franoso attivo;
- La particella 521 è attraversata dalla stradina principale di accesso al lotto e dalle sue diramazioni secondarie di accesso ad altre particelle di superficie complessiva di 295 mq. Sulla stessa, inoltre, è presente una rimessa di attrezzi agricoli di 23 mq lordi su di un piano, con una piccola area di corte di 47 mq per un'area complessiva di 70 mq. Sul lato destro della stradina è presente un querceto di 200 mq, Pertanto la superficie di uliveto è di soli 1095 mq e di seminativo di 480 mq.
- La particella n. 518 presenta allo stato dei luoghi una superficie seminativa di 5350 mq mentre la restante parte di 6490 mq è di natura querceto. Sulla parte seminativa è molto evidente un movimento franoso attivo.

La superficie complessiva della stradina, con le sue diramazioni secondarie, che interessano i beni pignorati è di 872 mq.

Sullo stesso Lotto è presente un fabbricato, composto da un piano terra e da un piano seminterrato, edificato sull'area rurale censita al Catasto Terreni della Prov. di Campobasso al foglio n. 11 particella n. 101 di superficie 00 ha, are 00, 30 ca.

Dai rilievi metrici effettuati risulta che la superficie lorda del fabbricato corrisponde alla superficie catastale dell'area rurale.

Sulla p.lla 521 come sopra descritto, è ubicata una rimessa per attrezzi agricoli che verrà valutato ed inserito nel lotto di vendita.

L'area esterna (stradina, zona di parcheggio e corte comune alle varie proprietà) è in parte in misto stabilizzato, in parte in cemento di scarsa qualità e in parte in terra battuta.

Lo scrivente CTU, inoltre ha riscontrato che gli uliveti sono poco produttivi essendo la stessa una zona alta per questa tipologia di coltivazione.

Al fabbricato si accede dalla p.lla 482, di altra proprietà, presenta il suo accesso principale dall'area di corte attraverso un portone in legno con doppia anta. L'altezza utile interna dei locali al piano terra è di mt 2,70, è definito da un unica stanza avente funzione di camera da letto, senza tramezzature interne, è presente solo una piccola finestra in legno. La pavimentazione è realizzata con pietre a tessitura regolare allo stato grezzo. Il solaio di copertura è realizzato con travature e tavolato in legno con sovrastante manto in coppi, gli intonaci interni si presentano in pessime condizioni così come lo stesso solaio di copertura, a determinarne lo stato di degrado sono le evidenti infiltrazioni meteoriche provenienti dal tetto.

Si denota l'inesistenza dell'impianto idrico e pertanto dell'impianto di produzione di acqua calda sanitaria, di riscaldamento e di smaltimento delle acque reflue.

Al piano seminterrato si accede dalla scala esterna costruita sulla p.lla 97 di altra proprietà, tramite una piccola porta in legno. L'altezza utile interna di mt 2,30, costituita da un unico vano adibito a



pollaiolo. La muratura perimetrale è in pietra grezza senza intonaco. Il pavimento è realizzato da battuto di cemento grezzo. Il solaio intermedio tra piano terra e piano seminterrato si presenta a vista con putrelle in ferro e voltine con mattoni posti in foglio.

Come sopra descritto, sulla p.lla 521 è ubicata una rimessa per attrezzature agricole. Le parti murali sono realizzate con mattoni, la copertura con fogli di lamiera ondulata in appoggio. Non esiste pavimentazione né alcun impianto.

Il Lotto confina a Nord con le particelle:

- nn. 40,41 del foglio n.11 di proprietà dei [REDACTED]
- nn. 44, 45, 46 del foglio n.11 di proprietà dei sig. [REDACTED]

ad Est con le particelle:

- n. 549 del foglio n.11 di proprietà del s. [REDACTED]
- n. 550 del foglio n.11 di proprietà dei sig. [REDACTED]
- nn. 104, 105, 106 del foglio n.11 di proprietà dei [REDACTED]
- n. 160 del foglio n.11 di proprietà della [REDACTED];

a Sud con la particelle n. 519 del foglio n.11 di proprietà del sig. [REDACTED] e con la strada vicinale "Cibiglione";

ad Ovest con le particelle:

- n. 155 del foglio n.11 di proprietà dei sigg.ri [REDACTED]
- n. 519 del foglio n.11 di proprietà del s. [REDACTED]
- n. 93 del foglio n.11 di proprietà dei sigg. [REDACTED]
- n. 94 del foglio n.11 di proprietà del [REDACTED]
- n. 158 del foglio n.11 di proprietà del sig. [REDACTED]
- n. 558 del foglio n.11 di proprietà del sig. [REDACTED];
- n. 559 del foglio n.11 di proprietà del sig. [REDACTED]
- n. 96 del foglio n.11 di proprietà dei sigg. [REDACTED]
- nn. 97, 102, 482, 483 del foglio n.11 di proprietà dei sig. [REDACTED]

Inoltre la particella n. 100 (area rurale), è un fabbricato rurale costruito in adiacenza al fabbricato costruito sulla particella n. 101 sempre di proprietà dei sigg.ri [REDACTED], la n. 104 divide il lotto n.3 in due sotto lotti rendendo di fatto le particelle n. 42,43,101,103,366 e 512 un fondo intercluso. Per tale ragione lo scrivente CTU ritiene che debba essere frazionata la stradina e le relative aree comuni come già sopra ampiamente descritto.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 42 (catasto terreni), porzione aa, qualita/classe uliveto/3, superficie 383, reddito agrario 0,69 € reddito dominicale 0,89 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico
- foglio 11 particella 42 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe bosco ceduo/2, superficie 977, reddito agrario 0,30 € reddito dominicale 0,56 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico
- foglio 11 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/5, superficie 3970, reddito agrario 9,23 € reddito dominicale 2,26 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 11 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe pascolo cespugliato/1, superficie 190,

- reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,05 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 11 particella 159 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto/3, superficie 482, reddito agrario 0,87 € reddito dominicale 1,12 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 11 particella 159 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo/3, superficie 278, reddito agrario 0,72 € reddito dominicale 0,36 € derivante da [REDACTED]
  - foglio 11 particella 366 (catasto terreni), qualita/classe uliveto/3, superficie 320, reddito agrario 0,58 € reddito dominicale 0,74 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 11 particella 490 (catasto terreni), qualita/classe querceto/U, superficie 2230, reddito agrario 0,69 € reddito dominicale 2,30 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 11 particella 512 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/5, superficie 3690, reddito agrario 8,58 € reddito dominicale 2,10 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 11 particella 521 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto/3, superficie 1336, reddito agrario 2,41 € reddito dominicale 3,10 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 11 particella 521 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo/3, superficie 804, reddito agrario 2,08 € reddito dominicale 1,04 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 11 particella 522 (catasto terreni), qualita/classe querceto/U, superficie 990, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 1,02 € derivante da [REDACTED]
  - foglio 11 particella 518 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/4, superficie 11840, reddito agrario 27,52 € reddito dominicale 9,78 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
  - foglio 11 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 0, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Presenta una forma rettangolare, un'orografia collinare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativi ,arboree: querceti e boschi ,Il terreno



foto satellitare del lotto



#### 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).

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:	ottimo	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	ottimo	
stato di manutenzione generale:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si sono presi in considerazione i seguenti valori di partenza:

- €3'000,00 /ha per il bosco ceduo;
- €5'000,00 /ha per il seminativo (essendo tutti interessati da movimenti franosi);
- €1'000,00 /ha per il pascolo cespugliato e per l'incolto;
- €15'000,00 /ha per uliveto;
- €3'200,00 /ha per querceto;
- €3,00 /mq per le stradine e servitù di fatto e aree di corte
- €150,00 /mq per l'abitazione (unica camera)
- €100,00 /mq per la rimessa ed il pollaio.

Il valore complessivo a corpo del Lotto n. 3 è calcolato come segue:

- Bosco Ceduo = 00 ha 09 are 77 ca x 3'000,00/ha = 293,10 €
- Seminativo = 01 ha 06 are 01 ca x 5'000,00/ha = 5'300,50 €
- Pascolo cesp. ed Incolto = 00 ha 27 are 09 ca x 1'000,00/ha = 270,90 €
- Uliveto = 00 ha 21 are 71 ca x 15'000,00/ha = 3'256,50 €
- Querceto = 00 ha 88 are 27 ca x 3'200,00/ha = 2'824,64 €
- Stradine e servitù = 872,00 mq x 3,00/mq = 2'616,00 €
- Abitazione = 150 €/mq x 30 mq = 4'500,00 €
- Cantina = 100 €/mq x 30 mq = 3'000,00 €
- Rimessa = 100 €/mq x 23 mq + area di corte 47 mq x 3,00/mq = 2'441,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 24.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Presi in considerazione i valori agricoli medi della regione agraria corrispondente e limitrofe, la difficoltà di raggiungere il lotto, i movimenti franosi attivi e le attuali condizioni di manutenzione dei fabbricati e le colture presenti, il più probabile valore di mercato **viene determinato a corpo prendendo a riferimento i valori singoli ottenuti tra valore unitario a mq. e superficie dello stato dei luoghi riscontrati.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Morrone del Sannio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

### 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	terreno agricolo	0,00	0,00	24.500,00	24.500,00
				<b>24.500,00 €</b>	<b>24.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.009,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 23.491,00**

### 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: **€ 23.491,00**

data 02/03/2020

il tecnico incaricato  
VITO CASACCIA