



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Rinaldo d'Alonzo

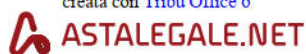
CUSTODE:

avv. Salvatore Pilone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Michele Laviano

CF:LVNMHL50H06B550U

con studio in CAMPOMARINO (CB) LARGO DEL COLLE 6

telefono: 0875538970

fax: 0875538970

email: michelelaviano@virgilio.it

PEC: michele.laviano@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Laboratorio artigianale con reparto vendita a SAN MARTINO IN PENSILIS Via Europa 3, quartiere C/da Arenale, della superficie commerciale di **110,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale che occupa tutto il piano rialzato di una costruzione di tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, contornata da area adibita a giardino, realizzata su un lotto di 470 mq. La costruzione è in cls con tetto a due falde, con pareti in parte intonacate e in parte in cemento faccia a vista e ha accesso da via Europa 3 attraverso un cancello metallico e una comoda e breve scalinata.

L'immobile è attualmente adito a forno ed è suddiviso in un reparto adibito a vendita , un ampio locale per le lavorazioni ed un bagno con accesso anche dall'esterno. I Pavimenti sono tutti in ceramica, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, è sprovvisto di impianto di riscaldamento mentre l'impianto elettrico, di tipo industriale, apparentemente risulta conforme alle disposizioni vigenti. Nel complesso il bene si presenta in buono stato d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 421 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe U, consistenza 124 mq, rendita 356,41 Euro, indirizzo catastale: Via Europa , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 29/03/2016 Pratica n. CB0032612 in atti dal 29/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 7620.1/2016)

CoerENZE: Via Europa, proprietà [REDACTED] o aventi diritto, proprietà [REDACTED] o aventi diritto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.127,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Data di conclusione della relazione:	23/09/2025

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 07/05/2025 a firma di Unep di Larino al n. 24 di repertorio, trascritto il 12/06/2025 a Campobasso ai nn. rp 5438, rg 6495, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Il pignoramento riguarda la piena proprietà dell'immobile al foglio 21 part. 421 sub 3 (Lotto 1) e la proprietà pari a 1/3 degli immobili al foglio 21 part. 421 sub 2 e 421 sub 4 (Lotto 2).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Condominio non costituito, unità immobiliari indipendenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La proprietà in testa a Salvatore Antonio è pervenuta:

4/36 per successine trascritta il 25.03.2015 ai nn. 2529/3079;

28/36 per Donazione accettata trascritta il 01.02.2021 ai nn. 786/940;

4/36 per Permuta trascritta il 01.02.2021 ai nn. 789/943;

L'usufrutto sui beni di cui al sub 2 e sub 4 in testa a Iannacci Ermelinda è stata ricongiunta con voltura del 11.02.2023 n. 5129.1/2025, pratica n. CB0017380 in atti dal 19.03.2025.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Permuta (dal 21/01/2021), con atto stipulato il 21/01/2021 a firma di Pantalone Balice Maria ai nn. 667/527 di repertorio, trascritto il 01/02/2021 a Campobasso ai nn. rp 789, rg 943.

VOLTURA D'UFFICIO del 11/02/2023 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USUFRUTTO - IANNACCI ERMELINDA Voltura n. 5129.1/2025 - Pratica n. CB0017380 in atti dal 19/03/2025

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 comunione dei beni, in forza di Annotazione 160/2278 alla trascrizione 5831/6919 del 5.8.85 (dal 12/03/1993 fino al 25/03/2015), con atto stipulato il 24/11/1992 a firma di Corte d'Appello CB ai nn. rep 80 di repertorio, trascritto il 12/03/1993 a Campobasso ai nn. rp 160, rg 2278.

La trascrizione riguarda una domanda giudiziale in cui si chiede il trasferimento della proprietà in esecuzione specifica di un atto di vendita.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione (dal 25/03/2015 fino al 01/02/2021), con atto stipulato il 30/06/2014 a firma di P.U. Termoli ai nn. 558/9990/14 di repertorio, trascritto il 25/03/2015 a Campobasso ai nn. rp 2529, rg 3079

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione (dal 25/03/2015 fino al 01/02/2021), con atto stipulato il 30/06/2014 a firma di P.U. Termoli ai nn. 558/9990/14 di repertorio, trascritto il 02/09/2016 a Campobasso ai nn. rp 6739, rg 8747

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 24/36, in forza di Donazione accettata (dal 21/01/2021 fino al 21/01/2021), con atto stipulato il 21/01/2021 a firma di Pantalone Balice Maria ai nn. 667/527 di repertorio, trascritto il 01/02/2021 a Campobasso ai nn. rp 786, rg 940

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di Costruzione N. 1552, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato per civile abitazione, presentata il 10/07/1995 con il n. 3832 di protocollo, rilasciata il 26/01/1996 con il n. 3832 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Lottizzazione n. 9

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Agli atti del Comune di San Martino in Pensilis non è stata rinvenuta alcuna pratica relativa alla richiesta di agibilità e alle attività connesse (collaudo della struttura, deposito al Genio Civile e certificazioni).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione degli ambienti interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria

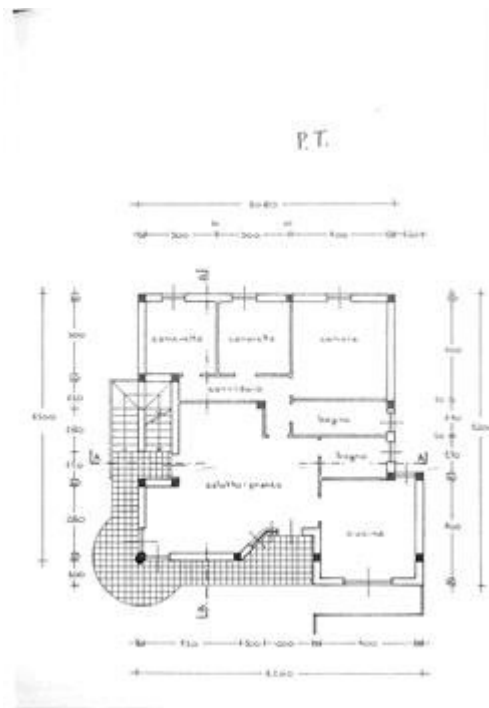
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione e presentazione progetto in sanatoria escluso oneri : €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a Piano Rialzato



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetrie non conformi allo stato di fatto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di nuove planimetrie e nuova denuncia al catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione docfa escluso oneri: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a Piano Rialzato



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN MARTINO IN PENSILIS VIA EUROPA 3, QUARTIERE C/DA ARENALE

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

Laboratorio artigianale con reparto vendita a SAN MARTINO IN PENSILIS Via Europa 3, quartiere C/da Arenale, della superficie commerciale di **110,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale che occupa tutto il piano rialzato di una costruzione di tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, contornata da area adibita a giardino, realizzata su un lotto di 470 mq. La costruzione è in cls con tetto a due falde, con pareti in parte intonacate e in parte in cemento faccia a vista e ha accesso da via Europa 3 attraverso un cancello metallico e una comoda e breve scalinata.

L'immobile è attualmente adito a forno ed è suddiviso in un reparto adibito a vendita , un ampio locale per le lavorazioni ed un bagno con accesso anche dall'esterno. I Pavimenti sono tutti in ceramica, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, è sprovvisto di impianto di riscaldamento mentre l'impianto elettrico, di tipo industriale, apparentemente risulta conforme alle disposizioni vigenti. Nel complesso il bene si presenta in buono stato d'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 421 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe U, consistenza 124 mq, rendita 356,41 Euro, indirizzo catastale: Via Europa , piano: Terra, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 29/03/2016 Pratica n. CB0032612 in atti dal 29/03/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 7620.1/2016)

Coerenze: Via Europa, proprietà [redacted] o aventi diritto, proprietà [redacted] o aventi diritto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato prodotto.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale vendita	19,50	x	100 %	=	19,50
Laboratorio	81,50	x	100 %	=	81,50
Bagno	4,50	x	100 %	=	4,50
terrazzo esterno	17,50	x	30 %	=	5,25
Totale:	123,00				110,75

Superfici accessorie:

Prezzo: 102.000,00 pari a 886,96 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: Piano Terra

Indirizzo: via E. Medi

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.900,00 pari a 519,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2025

Fonte di informazione: web

Indirizzo: via Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 260

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.900,00 pari a 499,62 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: Piano Terra indipendente

Indirizzo: via D'Alessandro

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 117.900,00 pari a 982,50 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: Piano Terra indipendente

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 566,67 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 22/09/2025
 Fonte di informazione: Agenzia del Territorio
 Descrizione: Locali commerciali prezzo min
 Indirizzo: zona B1
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 50.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 22/09/2025
 Fonte di informazione: Agenzia del Territorio
 Descrizione: Locali commerciali prezzo max
 Indirizzo: zona B1
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di San Martino in Pensilis e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per locali commerciali in zona periferica, una richiesta media di €/mq 650,00. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, la superficie netta e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 600,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,75 x 600,00 = **66.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 66.450,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.450,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	110,75	0,00	66.450,00	66.450,00
				66.450,00 €	66.450,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 3.322,50
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.127,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 8.869,13
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 258,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a SAN MARTINO IN PENSILIS Via Europa 3, quartiere C/da Arenale, della superficie commerciale di **112,61** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione che occupa l'intero primo piano di una costruzione di tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, contornata da area adibita a giardino, realizzata su un lotto di 470 mq. La costruzione è in cls con tetto a due falde, con pareti in parte intonacate e in parte in cemento faccia a vista e ha accesso da via Europa 3 attraverso un cancello metallico e una comoda e breve scalinata.

L'appartamento, a cui si accede attraverso una scalinata parzialmente esterna e una porta in alluminio laccato bianco, presenta una pavimentazione uniforme in ceramica, gli infissi in alluminio e vetrocamera oscurati con persiane, le porte interne in legno di tipo tamburate noce chiaro. Il riscaldamento è ottenuto mediante una caldaia esterna e elementi irradianti in alluminio mentre nelle camere sono stati installati anche due condizionatori, l'impianto elettrico apparentemente risulta conforme alle disposizioni vigenti. I balconi presentano una pavimentazione in ceramica e un parapetto in cemento faccia a vista. Nel complesso l'immobile si trova in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 421 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Europa, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario

Coerenze: Via Europa, proprietà [REDACTED] o aventi diritto, proprietà [REDACTED] p aventi diritto.

L'immobile risulta pignorato per la quota di 1/3 mentre la proprietà è per l'intero.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

B

deposito artigianale a SAN MARTINO IN PENSILIS Via Europa 3/5, quartiere C/da Arenale, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale adibito a deposito che occupa l'intero piano seminterrato di una costruzione di tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, contornata da area adibita a giardino, realizzata su un lotto di 470 mq. La costruzione è in cls con tetto a due falde, con pareti in parte intonacate e in parte in cemento faccia a vista e ha accesso da via Europa 5 attraverso un cancello metallico e una rampa.

Il locale ha accesso sia dalla scala comune sia da una rampa attraverso una porta in lamiera verniciata, è allo stato grezzo e senza pavimentazione, non esiste impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico, non autonomo, non è conforme alle disposizioni vigenti, gli infissi sono in ferro. Nel locale è stato ricavato un vano con porta in legno tamburato e sono stati realizzati muri portanti

per bilanciare il maggior carico sul solaio di copertura. Nel complesso l'immobile si trova in pessimo stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di m. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 421 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 192,12 Euro, indirizzo catastale: Via Europa 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Via Europa, proprietà [REDACTED] o aventi diritto, proprietà [REDACTED] o aventi diritto.

Proprietà pignorata per la quota di 1/3 mentre la proprietà è per l'intero.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	232,61 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.695,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.500,00
Data di conclusione della relazione:	23/09/2025

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, stipulato il 07/05/2025 a firma di Unep di Larino ai n. 24 di repertorio, trascritto il 12/06/2025 a Campobasso ai nn. rp 5438, rg 6495, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Il pignoramento riguarda la piena proprietà dell'immobile al foglio 21 part. 421 sub 3 (Lotto 1) e la proprietà pari a 1/3 degli immobili al foglio 21 part. 421 sub 2 e 421 sub 4 (Lotto 2).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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
Ulteriori avvertenze:	
Condominio non costituito.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Permuta (dal 21/01/2021), con atto stipulato il 21/01/2021 a firma di Pantalone Balice Maria ai nn. 667/527 di repertorio, trascritto il 01/02/2021 a Campobasso ai nn. rp 789, rg 943.

VOLTURA D'UFFICIO del 11/02/2023 - RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGE - RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USUFRUTTO - IANNACCI ERMELINDA Voltura n. 5129.1/2025 - Pratica n. CB0017380 in atti dal 19/03/2025

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 comunione dei beni, in forza di Annotazione 160/2278 alla trascrizione 5831/6919 del 5.8.85 (dal 12/03/1993 fino al 25/03/2015), con atto stipulato il 24/11/1992 a firma di Corte d'Appello CB ai nn. rep 80 di repertorio, trascritto il 12/03/1993 a Campobasso ai nn. rp 160, rg 2278.

La trascrizione riguarda una domanda giudiziale in cui si chiede il trasferimento della proprietà in esecuzione specifica di un atto di vendita.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione (dal 25/03/2015 fino al 01/02/2021), con atto stipulato il 30/06/2014 a firma di P.U. Termoli ai nn. 558/9990/14 di repertorio, trascritto il 25/03/2015 a Campobasso ai nn. rp 2529, rg 3079

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione (dal 25/03/2015 fino al 01/02/2021), con atto stipulato il 30/06/2014 a firma di P.U. Termoli ai nn. 558/9990/14 di repertorio, trascritto il 02/09/2016 a Campobasso ai nn. rp 6739, rg 8747

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 24/36, in forza di Donazione accettata (dal 21/01/2021 fino al 21/01/2021), con atto stipulato il 21/01/2021 a firma di Pantalone Balice Maria ai nn. 667/527 di repertorio, trascritto il 01/02/2021 a Campobasso ai nn. rp 786, rg 940

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Agli atti del Comune di San Martino in Pensilis non è stata rinvenuta alcuna pratica relativa alla richiesta di agibilità e alle attività connesse (collaudo della struttura, deposito al Genio Civile e certificazioni).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di Costruzione N. **1552**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato per civile abitazione, presentata il 10/07/1995 con il n. 3832 di protocollo, rilasciata il 26/01/1996 con il n. 3832 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Lottizzazione n. 9

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione degli ambienti interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria

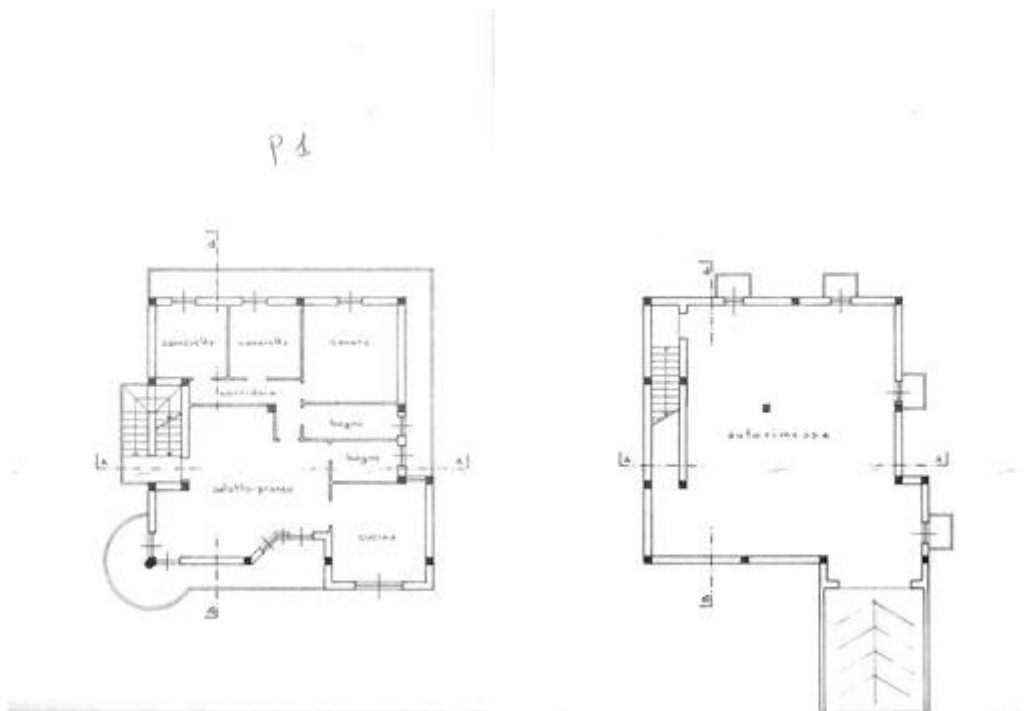
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Quota relativa alla parte pignorata per la redazione e presentazione del progetto in sanatoria, escluso oneri : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a Piano interrato e piano Primo



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetrie non conformi allo stato di fatto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di nuove planimetrie e nuova denuncia al catasto

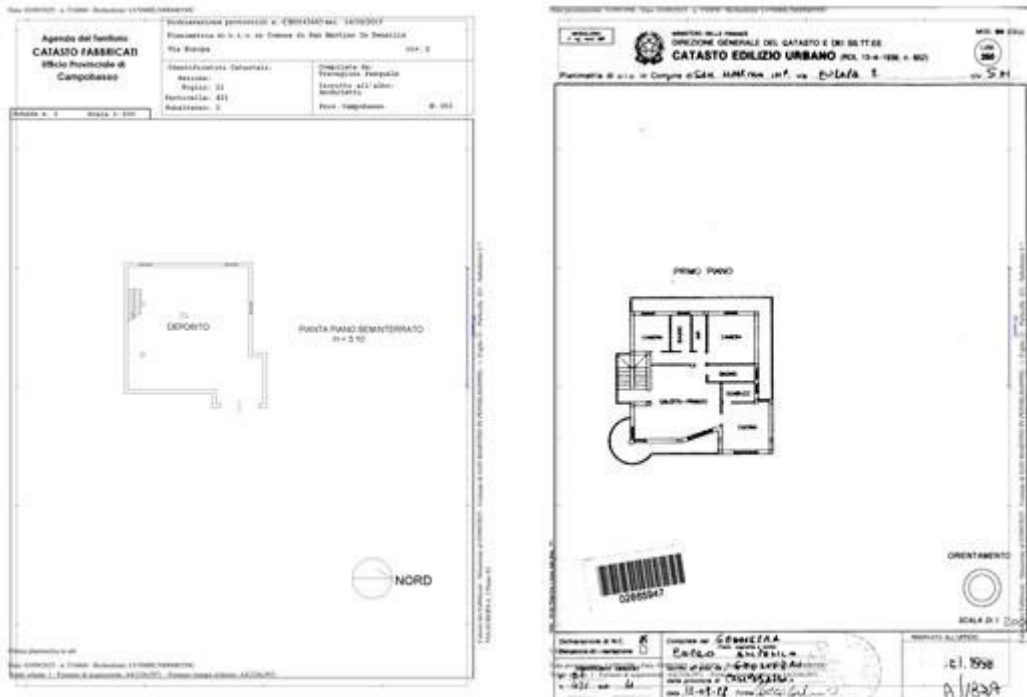
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Quota relativa alla parte pignorata per la redazione di docfa, escuso oneri: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a Piano Interrato e piano Primo



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN MARTINO IN PENSILIS VIA EUROPA 3/5, QUARTIERE C/DA
ARENALE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN MARTINO IN PENSILIS Via Europa 3, quartiere C/da Arenale, della superficie commerciale di **112,61** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione che occupa l'intero primo piano di una costruzione di tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, contornata da area adibita a giardino, realizzata su un lotto di 470 mq. La costruzione è in cls con tetto a due falde, con pareti in parte intonacate e in parte in cemento faccia a vista e ha accesso da via Europa 3 attraverso un cancello metallico e una comoda e breve scalinata.

L'appartamento, a cui si accede attraverso una scalinata parzialmente esterna e una porta in alluminio laccato bianco, presenta una pavimentazione uniforme in ceramica, gli infissi in alluminio e vetrocamera oscurati con persiane, le porte interne in legno di tipo tamburate noce chiaro. Il riscaldamento è ottenuto mediante una caldaia esterna e elementi irradianti in alluminio mentre nelle camere sono stati installati anche due condizionatori, l'impianto elettrico apparentemente risulta conforme alle disposizioni vigenti. I balconi presentano una pavimentazione in ceramica e un parapetto in cemento faccia a vista. Nel complesso l'immobile si trova in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 421 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Europa, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario

Coerenze: Via Europa, propriet [redacted] o aventi diritto, proprietà [redacted] o aventi diritto.

L'immobile risulta pignorato per la quota di 1/3 mentre la proprietà è per l'intero.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato prodotto.

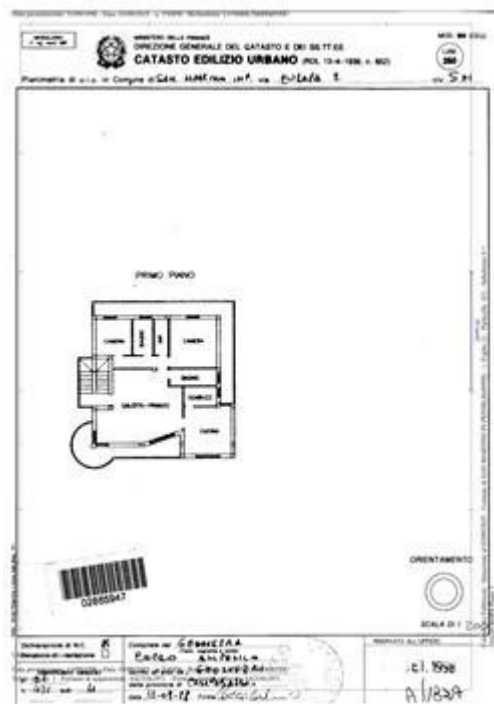
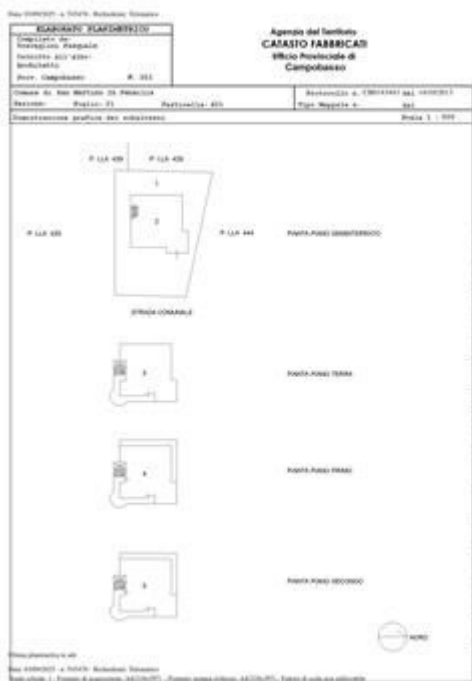
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sala ingresso	24,80	x	100 %	=	24,80

cucina	16,40	x	100 %	=	16,40
stanza	13,50	x	100 %	=	13,50
bagno 1	4,50	x	100 %	=	4,50
ripostiglio	3,80	x	100 %	=	3,80
disimpegno	3,00	x	100 %	=	3,00
camera	16,00	x	100 %	=	16,00
bagno 2	9,00	x	100 %	=	9,00
cameretta	10,30	x	100 %	=	10,30
balcone 1	16,50	x	30 %	=	4,95
balcone 2	21,20	x	30 %	=	6,36
Totale:	139,00				112,61



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/06/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 115/2012

Descrizione: Appartamento + cantinola. L'appartamento è ubicato al sesto piano e la cantinola è posta a piano terra, facenti parte di un edificio condominiale situato in posizione periferica rispetto al centro urbano del comune di San Martino in Pensilis. , 1

Indirizzo: Via Tremiti, 6 San Martino In Pensilis, CB

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 18.984,37 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 51.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/12/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 115/2012

Descrizione: L'accesso all'area,comprendente terreni agricoli anch'essi oggetto del pignoramento, è delimitato da recinzione e cancello con struttura metallica e pilastri in cemento armato. Il tratto di terreno che conduce dal cancello fino alla parte antistante il fabbricato-deposito risulta area di pertinenza di quest'ultimo. L'ingresso al fabbricato-deposito è preceduto da veranda pavimentata e da zona coperta da tettoia con struttura metallica, in parte chiusa ai lati, destinata a magazzino. La struttura identificata catastalmente come fabbricato-deposito è costituita da muratura portante in blocchi di calcestruzzo, non intonacati all'esterno, solaio latero - cementizio con copertura ad unica falda inclinata. Di fatto il fabbricato-deposito presenta tutte le caratteristiche di un'abitazione risultando all'interno caratterizzato da un ambiente soggiorno con angolo cucina, un bagno ed un ripostiglio., 2

Indirizzo: Contrada Scosse San Martino In Pensilis, CB

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 26.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 6.707,81 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 51.00 m

Numero Tentativi: 10

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/11/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 19/2012

Descrizione: Piena proprietà di unità abitativa autonoma disposta su tre livelli, composta da autorimessa, tavernetta con cucina, disimpegno, due ripostigli, bagno e una camera pluriuso, al semi-interrato; ingresso, bagno, ripostiglio, cucina, zona pranzo, salotto e un portico a ridosso della cucina al piano terra; corridoio, due camerette, bagno, camera con bagno, cabina armadio e due balconi al primo piano (sottotetto). , 1

Indirizzo: Via G. Lanni, 4 San Martino In Pensilis, CB

Superfici accessorie:

Prezzo: 71.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 210.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 70.875,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 107.00 m
Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/05/2021
Fonte di informazione: Fallimentare, 19/1993

Descrizione: Appartamento per civile abitazione, libero, sito nel comune di San Martino in Pensilis (CB), via C. Colombo n. 5, scala B) mancante l'impianto di ascensore, posto al quarto piano, composto da ingresso/corridoio, cucina, due bagni, tre camerette ed una camera (come da planimetria catastale) e confinante con corridoio condominiale su di un lato, proprietà appartamento sub 49 su altro lato e proprietà appartamento sub 102 su altro lato, salvo altri. L'appartamento è in cattivo stato di conservazione; l'intonaco civile in parte è fatiscente ed affiora umidità; presenta infiltrazioni di acqua. L'impianto elettrico, non funzionante, non risulta a norma. L'impianto idrico è non funzionante. Gli impianti tutti necessitano di essere verificati ed adeguati alle normative vigenti in materia. Identificazione catastale N.C.E.U. del comune di San Martino in Pensilis: foglio 31, particella 454, subalterno 101, ubicazione catastale C.da Valle Canale, piano T-4, categoria A/2, classe 2, consistenza sei vani, rendita catastale €uro 697,22#, intestazione ditta soggetto fallito. La vendita della unità immobiliare suindicata ricomprende la quota proporzionale di impianti, spazi, locali e servizi comuni, come per legge e per regolamento condominiale, ove esistente. , 28

Indirizzo: Via Cristoforo Colombo, 5 San Martino In Pensilis, CB

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 45.835,55 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 14.510,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 183.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/05/2021
Fonte di informazione: Fallimentare, 19/1993

Descrizione: Appartamento per civile abitazione, libero, sito nel comune di San Martino in Pensilis (CB), via C. Colombo n. 5, scala B) mancante l'impianto di ascensore, posto al quarto piano, composto da ingresso/corridoio, cucina, due bagni, tre camerette ed una camera (come da planimetria catastale) e confinante con corridoio condominiale su di un lato, proprietà appartamento sub 102 su altro lato e proprietà appartamento sub 104 su altro lato, salvo altri. L'appartamento è in cattivo stato di conservazione; l'intonaco civile in parte è fatiscente ed affiora umidità; presenta infiltrazioni di acqua. L'impianto elettrico, non funzionante, non risulta a norma. L'impianto idrico è non funzionante. Gli impianti tutti necessitano di essere verificati ed adeguati alle normative vigenti in materia. Identificazione catastale N.C.E.U. del comune di San Martino in Pensilis: foglio 31, particella 454, subalterno 103, ubicazione catastale C.da Valle Canale, piano T-4, categoria A/2, classe 2, consistenza sei vani, rendita catastale €uro 697,22#, intestazione ditta soggetto fallito. La vendita della unità immobiliare suindicata ricomprende la quota proporzionale di impianti, spazi, locali e servizi comuni, come per legge e per regolamento condominiale, ove esistente. , 30

Indirizzo: Via Cristoforo Colombo, 5 San Martino In Pensilis, CB

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.810,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 45.835,55 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 14.510,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 183.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/05/2025

Fonte di informazione: Fallimentare, 19/1993

Descrizione: Quota pari a 1000/1000 del diritto di piena proprietà di appartamento per civile abitazione, scala B) mancante l'impianto di ascensore, posto al secondo piano, composto da ingresso/corridoio, cucina, due bagni, tre camerette ed una camera (come da planimetria catastale) e confinante con corridoio condominiale su di un lato, proprietà appartamento sub 95 su altro lato e strada pubblica su altro lato, salvo altri. Identificazione catastale N.C.E.U. del comune di San Martino in Pensilis: foglio 31, particella 454, subalterno 96, indirizzo catastale: Contrada Valle Canale, piano T-2, categoria A/2, classe 2, consistenza sei vani, rendita catastale €uro 697,22#, intestazione catastale: ditta soggetto fallito. Come da perizia di stima, va considerato, incluso nel prezzo e, quindi nella vendita, il piccolo ripostiglio posto a piano terra di mq. 9,5 circa contraddistinto con il n. 96 (salva diversa dimensione). La vendita della unità immobiliare suindicata ricomprende la quota proporzionale di impianti, spazi, locali e servizi comuni, ballatoi di ingresso, rampe di accesso interne ed esterne, i corridoi, come per legge e per regolamento condominiale, ove esistente. , 39

Indirizzo: Via Cristoforo Colombo, 5 San Martino In Pensilis, CB

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 47.942,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 183.00 m

Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: via Marina

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 619,05 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: Trilocale P1
Indirizzo: via America
Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie:
Prezzo: 102.000,00 pari a 886,96 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/09/2025
Fonte di informazione: web
Descrizione: Piano Terra
Indirizzo: via E. Medi
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 51.900,00 pari a 519,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/09/2025
Fonte di informazione: web
Indirizzo: via Garibaldi
Superfici principali e secondarie: 260
Superfici accessorie:
Prezzo: 129.900,00 pari a 499,62 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/09/2025
Fonte di informazione: web
Descrizione: Piano Terra indipendente
Indirizzo: via D'Alessandro
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 117.900,00 pari a 982,50 Euro/mq

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/09/2025
Fonte di informazione: web
Descrizione: Piano Terra indipendente
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 566,67 Euro/mq

COMPARATIVO 13

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 22/09/2025
 Fonte di informazione: Agenzia del Territorio
 Descrizione: Locali commerciali prezzo min
 Indirizzo: zona B1
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 50.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 14

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 22/09/2025
 Fonte di informazione: Agenzia del Territorio
 Descrizione: Locali commerciali prezzo max
 Indirizzo: zona B1
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di San Martino in Pensilis e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per appartamenti in zona periferica, una richiesta media di €/mq 650,00. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, la superficie netta e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 600,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,61 x 600,00 = **67.566,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.566,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.522,00**

BENI IN SAN MARTINO IN PENSILIS VIA EUROPA 3/5, QUARTIERE C/DA
 ARENALE

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a SAN MARTINO IN PENSILIS Via Europa 3/5, quartiere C/da Arenale, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale adibito a deposito che occupa l'intero piano seminterrato di una costruzione di tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, contornata da area adibita a giardino, realizzata su un lotto di 470 mq. La costruzione è in cls con tetto a due falde, con pareti in parte intonacate e in parte in cemento faccia a vista e ha accesso da via Europa 5 attraverso un cancello metallico e una rampa.

Il locale ha accesso sia dalla scala comune sia da una rampa attraverso una porta in lamiera verniciata, è allo stato grezzo e senza pavimentazione, non esiste impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico, non autonomo, non è conforme alle disposizioni vigenti, gli infissi sono in ferro. Nel locale è stato ricavato un vano con porta in legno tamburato e sono stati realizzati muri portanti per bilanciare il maggior carico sul solaio di copertura. Nel complesso l'immobile si trova in pessimo stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di m. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 421 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 192,12 Euro, indirizzo catastale: Via Europa 5, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Via Europa, proprietà [redacted] o aventi diritto, proprietà [redacted] o aventi diritto.

Proprietà pignorata per la quota di 1/3 mentre la proprietà è per l'intero.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato prodotto.

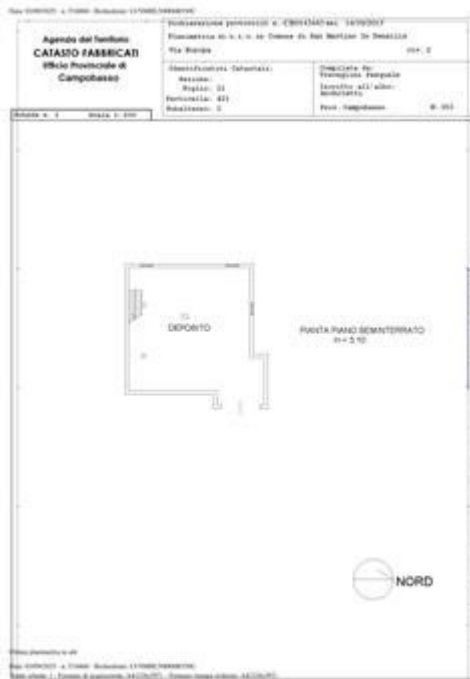
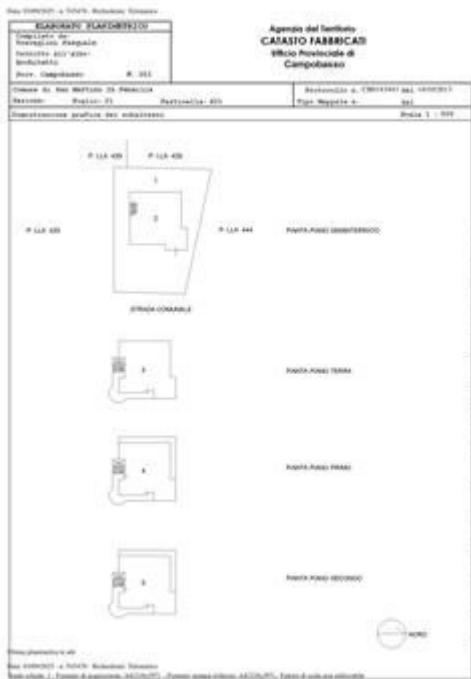


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito e magazzino piano seminterrato	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/11/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 14/2015

Descrizione: Piena proprietà di capannone artigianale con adiacenti terreni. L'immobile misura 540 mq ed è così composto: piano terra costituito da un locale-ufficio e da una stanza con cucina e bagno; piano primo costituito da due stanze e collegato al piano terra tramite scala a chiocciola. I terreni agricoli sono coltivati a seminativo, il primo misura 10.070,00 mq e il secondo 140 mq. Dati catastali del capannone: foglio 11 particella 236 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: contrada Scosse, piano:T. Dati catastali dei terreni agricoli: foglio 11 particella 234 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 10070, reddito agrario 28,60 €, reddito dominicale 28,60; foglio 11 particella 190 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 140, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,40 €, (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, , 1

Indirizzo: Contrada Scosse, SN San Martino In Pensilis, CB

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 231.010,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 77.965,88 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 791.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 22/09/2025

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio

Descrizione: Capannoni produttivi prezzo min

Indirizzo: zona B1

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 22/09/2025

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio

Descrizione: Capannoni produttivi prezzo max

Indirizzo: zona B1

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 450,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di San Martino in Pensilis e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per magazzini e depositi in zona periferica, una richiesta media di €/mq 400,00. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, lo stato grezzo e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 200,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,00 x 200,00 = **24.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,61	0,00	67.566,00	22.522,00
B	deposito artigianale	120,00	0,00	24.000,00	8.000,00
				91.566,00 €	30.522,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile di cui al corpo A, foglio 21 part. 421 sub 4 -piano primo-, sia pure tecnicamente possibile, per esso si dichiara la non divisibilità in quanto richiederebbe la ristrutturazione totale del piano per ricavare la quota di 1/3 e quindi economicamente non conveniente.

L'immobile di cui al corpo B, foglio 21 part. 421 sub 2 - piano S1 -, è divisibile solo mediante realizzazione di opere murarie il cui costo è paragonabile al valore dell'immobile ricavato (quota di 1/3).

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 1.526,10
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.695,90

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 4.154,39
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 41,52
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.500,00

data 23/09/2025

il tecnico incaricato
Michele Laviano