



# TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Rinaldo d'Alonzo

CUSTODE:

Dott.ssa Daniela Occhionero

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/06/2025

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](mailto:michelelaviano@virgilio.it)

PEC: [michele.laviano@ingpec.eu](mailto:michele.laviano@ingpec.eu)


TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2025

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

**appartamento** a SANTA CROCE DI MAGLIANO Via Iolanda 2, della superficie commerciale di **115,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento indipendente, parte integrante di una serie di costruzioni adiacenti in centro storico del comune di Santa Croce di Magliano. L'immobile presenta una struttura portante in muratura mista intonacata e copertura a falde. All'appartamento si accede attraverso una scala rivestita in pietra da via Iolanda 2 e l'immobile si sviluppa su due piani. Il Piano primo ha una pavimentazione in linoleum, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, tapparelle in PVC e zanzariere, le porte interne alcune sono a scomparsa altre del tipo tamburate. Il riscaldamento è ottenuto mediante una caldaia a metano installata in cucina e elementi radianti in ghisa, l'impianto elettrico apparentemente risulta a norma secondo le disposizioni vigenti ma senza certificazione. L'impianto termico è sprovvisto di certificazione e la caldaia è sprovvista di libretto di manutenzione. Nella zona giorno è stato installato un inverter non funzionante. Si accede al piano secondo mediante una scala interna a doppia rampa rivestita in legno, il pavimento è in parquet, gli infissi in alluminio con vetrocamera e oscurati con tapparelle in PVC. Nel complesso l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,7 m..Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 429 / 428 sub. 7 / 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 230,96 Euro, indirizzo catastale: Via Iolanda 2, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 08/11/2010 Pratica n. CB0238133 in atti dal 08/11/2010 RETTIFICA DEL PIANO (n. 9545.1/2010)  
Coerenze 

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2010.

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

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>115,72 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>€. 65.932,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 52.500,00</b>         |
| Data di conclusione della relazione:   | <b>30/06/2025</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/06/2016 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 3253 di repertorio, iscritta il 04/07/2016 a Campobasso ai nn. rg 6458, rp 718, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 70.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

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

pignoramento, stipulato il 04/06/2024 a firma di Unep del Tribunale di Larino ai nn. 725 di repertorio, trascritto il 23/07/2024 a Campobasso ai nn. rg 7805, rp 6543, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario

pignoramento, stipulato il 27/02/2025 a firma di Unep del Tribunale di Larino ai nn. 288 di repertorio, trascritto il 12/03/2025 a Campobasso ai nn. rg 2779, rp 2327, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario

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 1/1, in forza di Atto di Divisione (dal 18/11/2010), con atto stipulato il 18/11/2010 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 198 di repertorio, trascritto il 01/12/2010 a Campobasso ai nn. rg 13409, rp 9165

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 22/07/1997)

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

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 22/07/1997 fino al 18/11/2010), con atto stipulato il 22/07/1997 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 83230 di repertorio, trascritto il 29/07/1997 a Campobasso ai nn. rg 7438, rp 5976

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

S.C.I.A. N. **18/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di riparazione con miglioramento sismico PEU 177 SP 02, presentata il 19/04/2013 con il n. 2614 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce di Magliano non sono state rinvenute altre pratiche. Agli atti della S.C.I.A. risulta dichiarato che la costruzione è antecedente il 17.08.1942.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione degli ambienti interni, è stato realizzato un solo bagno al secondo piano

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di S.C.I.A in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCIA e redazione di progetto, escluso oneri Comunali e oblazione: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Spostamento di porta interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria e successiva nuova denuncia al N.C.E.U.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di SCIA e nuova denuncia al NCEU, escluso oneri e oblazione: €.2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a 30 gg

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO VIA IOLANDA 2


## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANTA CROCE DI MAGLIANO Via Iolanda 2, della superficie commerciale di **115,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento indipendente, parte integrante di una serie di costruzioni adiacenti in centro storico del comune di Santa Croce di Magliano. L'immobile presenta una struttura portante in muratura mista intonacata e copertura a falde. All'appartamento si accede attraverso una scala rivestita in pietra da via Iolanda 2 e l'immobile si sviluppa su due piani. Il Piano primo ha una pavimentazione in linoleum, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, tapparelle in PVC e zanzariere, le porte interne alcune sono a scomparsa altre del tipo tamburate. Il riscaldamento è ottenuto mediante una caldaia a metano installata in cucina e elementi radianti in ghisa, l'impianto elettrico apparentemente risulta a norma secondo le disposizioni vigenti ma senza certificazione. L'impianto termico è sprovvisto di certificazione e la caldaia è sprovvista di libretto di manutenzione. Nella zona giorno è stato installato un inverter non funzionante. Si accede al piano secondo mediante una scala interna a doppia rampa rivestita in legno, il pavimento è in parquet, gli infissi in alluminio con vetrocamera e oscurati con tapparelle in PVC. Nel complesso l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,7 m..Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 429 / 428 sub. 7 /2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 230,96 Euro, indirizzo catastale: Via Iolanda 2, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 08/11/2010 Pratica n. CB0238133 in atti dal 08/11/2010 RETTIFICA DEL PIANO (n. 9545.1/2010)  
Coerenze 

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestazione di prestazione energetica non è stata prodotta.

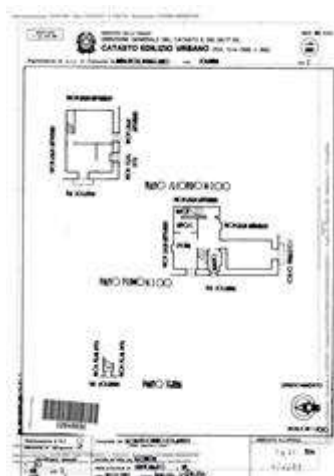
CONSISTENZA:

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 |
|----------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Ingresso / soggiorno | 32,80       | x | 100 %  | = | 32,80       |
| scala ingresso       | 3,80        | x | 100 %  | = | 3,80        |

|                                |               |   |       |   |               |
|--------------------------------|---------------|---|-------|---|---------------|
| Scala accesso al secondo piano | 10,30         | x | 100 % | = | 10,30         |
| Bagno piano primo              | 4,30          | x | 100 % | = | 4,30          |
| Cucina                         | 13,80         | x | 100 % | = | 13,80         |
| Ripostiglio e sottoscala       | 10,20         | x | 100 % | = | 10,20         |
| Bagno secondo piano            | 7,00          | x | 100 % | = | 7,00          |
| Camera secondo piano           | 19,60         | x | 100 % | = | 19,60         |
| Cameretta secondo piano        | 12,90         | x | 100 % | = | 12,90         |
| Balconi                        | 3,40          | x | 30 %  | = | 1,02          |
| <b>Totale:</b>                 | <b>118,10</b> |   |       |   | <b>115,72</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2025

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Appartamento P1

Indirizzo: Via Iolanda

Superfici principali e secondarie: 216

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 597,22 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 07/06/2025  
Fonte di informazione: Web  
Descrizione: Terratetto unifamiliare  
Indirizzo: Dalla Chiesa  
Superfici principali e secondarie: 255  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 175.000,00 pari a 686,27 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 07/06/2025  
Fonte di informazione: Web  
Descrizione: Terratetto unifamiliare  
Indirizzo: Via Brescia  
Superfici principali e secondarie: 370  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 185.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 07/06/2025  
Fonte di informazione: Web  
Descrizione: unifamiliare  
Indirizzo: Via del Passeggio  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 47.000,00 pari a 505,38 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 07/06/2025  
Fonte di informazione: Web  
Descrizione: unifamiliare  
Indirizzo: Via Giovanni Rinaldi  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 65.000,00 pari a 722,22 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 07/06/2025  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazioni civili prezzo minimo

Indirizzo: centro urbano

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 07/06/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazioni civili prezzo massimo

Indirizzo: centro urbano

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 750,00 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 Santa Croce di Magliano 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 case singole nel centro storico, una richiesta media di €/mq 600,00. 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: | 115,72 | x | 600,00 | = | <b>69.432,00</b> |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 69.432,00</b> |
|--|---------------------|

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 69.432,00</b> |
|---|---------------------|

## 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 | 115,72      | 0,00            | 69.432,00          | 69.432,00          |
|    |              |             |                 | <b>69.432,00 €</b> | <b>69.432,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.932,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 13.186,40**

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: **€. 245,60**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.500,00**

data 30/06/2025

il tecnico incaricato  
Michele Laviano