



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

58/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. RINALDO D'ALONZO

CUSTODE:

AVV. LAURA D'ALISERA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. TERESA SARNO

CF:SRNTRS55L62E456E

con studio in TERMOLI (CB) PIAZZA DEI GINNASTI 4

telefono: 087583696

email: teresa.sarno@virgilio.it

PEC: teresa.sarno@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Unità immobiliare ad uso catastale autorimessa (C/6) in URURI alla Via Alba 39, della superficie catastale lorda di **46,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare è certamente di vecchia costruzione, antecedente al 1967. La qualità delle finiture esterne è mediocre e lo stato di conservazione e manutenzione è, in linea di massima, scadente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di Hmax 3,50 m.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 355 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 46 mq, rendita 97,40 Euro, indirizzo catastale: Via Alba 33, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: via Alba; dante causa*** DATO OSCURATO *** ; dante causa *** DATO OSCURATO ***; dante causa *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.500,00
Data di conclusione della relazione:	25/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Si tratta di un locale terraneo di vecchia costruzione, ubicato poco distante dal Lotto 1. E' utilizzato dalla esecutata e dalla sua famiglia come deposito anche se la destinazione catastale è C/6; non vi sono contratti di locazione registrati (ALLEGATO 2).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICODELL'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 DELLAPROCEDURA:

4.2.1.Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2.Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento in data 25/10/2024 a firma di UNEP - TRIBUNALE DI LARINO n. 1361/2024 di repertorio, trascritto il 31/10/2024 a Campobasso ai nn. 11301/9467, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

4.2.3.Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non vi è una amministrazione condominiale.

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nella certificazione notarile in atti è riportato che "non risulta osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento per nessun immobile; in particolare non risulta detta continuità per l'immobile descritto alla lettera c)" ... bene inserito nel Lotto 3 ... "in premessa perché NON si rinviene la trascrizione dell'atto di acquisto a nome di *** DATO OSCURATO *** dante causa dell'esecutata; per tutti gli altri beni indicati non risulta alcuna trascrizione di accettazione né tacita né espressa di eredità relativamente a TUTTE le successioni citate".

6.1.ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento da *** DATO OSCURATO *** (dal 05/04/2017), con atto stipulato il 05/04/2017 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 100234 di repertorio, trascritto il 13/04/2017 a Campobasso ai nn. 3581/2632

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 cadauno, in forza di successione da *** DATO OSCURATO *** (dal 28/09/1991 fino al 05/04/2017), registrata il 15/04/1992 a Uff. Reg. Larino ai nn. n.65, vol.229, trascritta il 16/06/1992 a Campobasso ai nn. 6297/5298

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla certificazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ururi (ALLEGATO 8.1) risulta che l'unità immobiliare è stata realizzata antecedentemente all'anno 1967 e che, successivamente a tale data, non sono state inoltrate pratiche edilizie, né istanze di condono o sanatoria. Non risultano rilasciati certificati di abitabilità/agibilità. Dalla stessa certificazione non risulta che l'unità immobiliare sia stata realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.1.PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2.SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Consiliare n.5 del 23/3/1978, l'immobile ricade in zona B/1 - Risanamento igienico e strutturale.Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi ALLEGATO 8.1.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1.CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2002 e ss. mm. e ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2.CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'indirizzo catastale riporta il civico 33, oggi invece è il 39 (normativa di riferimento: vigente)

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

Costi di regolarizzazione:

- modifica toponomastica: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3.CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URURI VIA ALBA 39

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliare ad uso catastale autorimessa (C/6) in URURI alla Via Alba 39, della superficie catastale lorda di **46,00** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare è certamente di vecchia costruzione, antecedente al 1967. La qualità delle finiture esterne è mediocre e lo stato di conservazione e manutenzione è, in linea di massima, scadente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di Hmax 3,50 m.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 355 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 46 mq, rendita 97,40 Euro, indirizzo catastale: Via Alba 33, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: via Alba; dante causa *** DATO OSCURATO ***; dante causa *** DATO OSCURATO ***; dante causa *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pescara - Foggia). 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: molto scarso luminosità:
nella media qualità degli impianti: molto scarso qualità dei
servizi: nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un vano terraneo senza intonaco e con pavimento in massetto di cemento, nella parte posteriore, e in cotto nella parte anteriore (fronte strada). La porta di accesso è in metallo, la struttura portante è in pietra e il soffitto è a volta; vi è anche un camino e non c'è impianto elettrico. La qualità delle finiture è scadente e ugualmente si può definire lo stato di conservazione e manutenzione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	46,00	x	100 %	=	46,00
Totale:	46,00				46,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla scorta delle indagini di mercato effettuate e in considerazione della qualità delle finiture e dello stato scadente di conservazione e manutenzione, si ritiene congruo indicare un valore unitario di stima di € 250 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,00 x 250,00 = **11.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima sintetico-comparativo. Sono state consultate agenzie immobiliari locali, tecnici del settore, annunci sul web, la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare del Molise.

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	box singolo	46,00	0,00	11.500,00	11.500,00
				11.500,00 €	11.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 550,00**

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: **€. -50,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.500,00**

Data 25 marzo 2025

Il tecnico incaricato
ING. TERESA SARNO