



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Rinaldo d'Alonzo

CUSTODE:

Avv. Lucia Scardera

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Felicita Ieronimo

CF:RNMFCT63E54H986E

con studio in TERMOLI (CB) VIA PERÙ, 28

telefono: 3398977421

email: felicita.ieronimo@gmail.com

PEC: felicita.ieronimo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Unità immobiliare a PETACCIATO ubicata alla Traversa 5 di Via Napoli n. 4 in un quartiere residenziale di tipo popolare con una superficie commerciale convenzionale di **197,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare è parte di un isolato costituito da una stecca di abitazioni in linea, inserito in un quartiere residenziale popolare risalente agli anni cinquanta. L'intero contesto urbano si caratterizza per la presenza di strade strette e poco agevoli, con scarsissime possibilità di parcheggio, l'assenza di attività commerciali e un'edilizia a prevalenza di piccoli fabbricati a due piani. Il livello di conservazione della zona appare generalmente mediocre, con diffusi segni di incuria e degrado urbano.

Dal punto di vista planimetrico, l'immobile si colloca come testata d'angolo su tre strade pubbliche comunali (Via Aquila, Via Indipendenza e Via Traversa 5), su quest'ultima si trova l'ingresso principale dell'unità abitativa posta al piano primo.

La costruzione è in muratura portante, con prospetti originariamente rifiniti ad intonaco al quarzo chiaro. Tuttavia, l'intonaco risulta oggi fortemente deteriorato: il colore è indefinibile a causa dell'azione del tempo e della mancanza di qualsiasi manutenzione, sia ordinaria che straordinaria. Si registrano fessurazioni diffuse, rigonfiamenti e cadute di materiale in diversi punti delle facciate. Sono evidenti fenomeni di annerimento, macchie di umidità e aloni che testimoniano infiltrazioni. Le tapparelle in plastica pesante, ormai usurate, appaiono deformate e in parte non funzionanti, mentre gli infissi in legno mostrano segni di vernice scrostata e scarsa tenuta all'aria.

Piano terra

Il fabbricato si articola su due livelli. Al piano terra si trovano due locali separati dal corpo scala:

- Il primo, di dimensioni ridotte, prospetta su Via Traversa 5 e Via Indipendenza, dotato unicamente di una finestra, senza accesso diretto dall'esterno.
- Il secondo, più ampio, si affaccia su Via Aquila e presenta due accessi diretti e una finestra alta.

Gli ambienti interni mostrano chiari segni di degrado: pavimentazione in gres ceramico usurata e distaccata in più punti, intonaci ammalorati e fortemente macchiati da muffe diffuse, con ampie aree di pittura distaccata e paramenti scrostati. Le tracce di umidità di risalita capillare sono evidenti soprattutto nelle pareti a contatto con il piano stradale.

Piano primo

Tramite la scala interna si accede all'unità abitativa, disposta interamente al primo piano e organizzata a "L". L'appartamento comprende un soggiorno, una cameretta, una camera matrimoniale, due bagni e una cucina, oltre a due piccoli balconcini su Via Aquila.

Gli interni si presentano in uno stato di conservazione fortemente compromesso:

- pareti e soffitti tinteggiati di bianco ma con estesi fenomeni di scrostamento, ingiallimenti e macchie da infiltrazioni;
- pavimentazione in finto parquet incollato su fondo preesistente, logorata e sollevata in più zone;
- bagni rivestiti con piastrelle di ceramica datate, alcune scheggiate e parzialmente staccate, con segni di umidità persistente;
- porte interne in legno deteriorato, con evidenti difficoltà di chiusura.

I balconcini, anch'essi privi di manutenzione, presentano ringhiere arrugginite e segni di deterioramento del piano di calpestio.

Impianti

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico e del gas, ma non è stato possibile verificarne la conformità alle normative vigenti. La vetustà degli stessi e l'assenza di interventi manutentivi fanno presupporre la necessità di una loro integrale revisione e messa a norma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra (negozio) - terra e primo (unità abitativa), ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 73 - 74 - 636 sub. 8 - 8 - 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: Traversa 5 di Via Napoli n. 4, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita del 14/11/2011 - Notaio omissis
Coerenze: altri fabbricati
- foglio 18 particella 73 - 74 - 636 sub. 4 - 6 - 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 71 mq, rendita 1.059,72 Euro, indirizzo catastale: Via Aquila n. 58/60, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita del 14/11/2011 - Notaio omissis
Coerenze: strada pubblica - altra proprietà

L'intero edificio sviluppa numero 2 piani fuoriterza piano, 2 piani fuori terra, nessuno piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	197,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.099,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.099,72
Data di conclusione della relazione:	16/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare sita al piano primo risulta

occupata dai debitori sigg.ri omissis e omissis, i quali la utilizzano in maniera continuativa quale abitazione principale. L'alloggio si presenta integralmente arredato con mobili e suppellettili. Il locale al piano terra, censito come negozio, risulta invece privo di arredi e attrezzature; al suo interno sono stati rinvenuti oggetti eterogenei di scarso valore e numerosi sacchi chiusi, presumibilmente destinati allo smaltimento in discarica.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli a carico dell'acquirente:

- dagli atti consultati non risultano esservi domande giudiziali ed altre trascrizioni come riportate nella certificazione notarile, sostitutiva del certificato ipo-catastale, attestante tali vincoli;
- dagli atti consultati e dalle notizie assunte, presso l'ufficio tecnico comunale, non ci sono, allo stato attuale, atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura;
- i beni oggetto di pignoramento non sono, allo stato attuale, gravati da usufrutto di nessun genere, così come risulta dagli atti di causa e dai successivi accertamenti espletati dal sottoscritto attraverso visura catastale;
- dagli accertamenti eseguiti non risulta esservi difformità urbanistico-edilizie come rilevato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Petacciato (CB);
- dagli accertamenti eseguiti è emerso che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento (sia quelli identificativi e di classamento della unità immobiliare sia quelli relativi agli intestatari dell'immobile pignorato) risultano esatti, come da visura catastale allegata;
- dagli accertamenti eseguiti e dagli atti di causa in possesso risulta che ci sono le seguenti iscrizioni di ipoteca: a favore di omissis e a favore di omissis;
dagli accertamenti eseguiti e dagli atti di causa in possesso risulta che ci sono non vi sono altri
- gravami oltre la trascrizione pregiudizievole dalla precedente omissis.

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 14/11/2011 a firma di Dott. omissis - Notaio ai nn. 53.292 di repertorio, registrata il 16/11/2011 a Vasto ai nn. 3825, iscritta il 18/11/2011 a Campobasso ai nn. 12017/1560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo ipotecario .
Importo ipoteca: 142.800,00.

Importo capitale: 95.200,00.

Durata ipoteca: mesi 360

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/10/2019 ai nn. 9282/1275, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 56.605,44.

Importo capitale: 28.302,72

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 24/01/2025 a firma di STUDIO LEGALE omissis , trascritta il 10/02/2025 a TRIBUNALE DI LARINO ai nn. 187, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Dall'analisi della documentazione sulle trascrizioni e iscrizioni presentata dal creditore procedente (allegata agli atti di causa), è emerso che essa riguarda l'intero bene pignorato e si riferisce agli unici due proprietari che si sono succeduti nei vent'anni precedenti la trascrizione del pignoramento. In particolare, il certificato storico dell'immobile riporta l'evoluzione della titolarità dell'unità immobiliare nel corso degli anni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/2011), con atto stipulato il 14/11/2011 a firma di Dott. omissis - Notaio ai nn. 53.292 di repertorio, registrato il 16/11/2011 a Vasto ai nn. 3825, trascritto il 18/11/2011 a Campobasso ai nn. 12017/1560

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/2011), con atto stipulato il 14/11/2011 a firma di Dott. omissis - Notaio ai nn. 53.292 di repertorio, registrato il 16/11/2011 a Vasto ai nn. 3825, trascritto il 18/11/2011 a Campobasso ai nn. 12017/1560

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Petacciato, finalizzati a verificare

l'eventuale presenza di variazioni d'uso, interventi edilizi non autorizzati o pratiche di sanatoria, non è emerso alcun fascicolo attestante modifiche allo stato autorizzato dell'immobile. In particolare, non risultano registrate pratiche edilizie riguardanti cambi di destinazione d'uso, realizzazioni abusive né richieste di regolarizzazione mediante sanatoria urbanistica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. C.E. n.5/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOPRAELEVAZIONE DI FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, presentata il 17/07/1984, rilasciata il 21/03/1985 con il n. 100 di protocollo

Concessione edilizia **N. C.E. n.21/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n. 5/85 inerente la sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione, presentata il 21/02/1986, rilasciata il 26/04/1986 con il n. 150 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il fabbricato è parte integrante di un isolato all'interno della zona residenziale di tipo popolare nella zona centrale del Comune di Petacciato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale dell'immobile corrisponde a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Dalle visure catastali, basate sulla situazione degli atti informatizzati aggiornati ed effettuate dal C.T.U. (visura catastale - planimetrie), è emerso che l'immobile è situato nel Comune di Petacciato alla Via Traversa n.5, ed è censito presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso, Catasto Fabbricati, con i seguenti dati:

UNITA' ABITATIVA - Piano Primo:

- Comune di Petacciato, foglio 18, particella 73 - 74 - 636 , subalterno 8-8-8 – piano terra/primo
- Categoria: A/4 – Classe: 1 – Consistenza: 5 vani
- Superficie catastale: 114 mq
- Rendita catastale: Euro 237,57

NEGOZIO/BOTTEGA:

- Comune di Petacciato, foglio 18, particella 73 - 74 -636, subalterni 4-6-6 – piano terra
- Categoria: C/1 – Classe: 1 – Consistenza: 71 mq.
- Superficie catastale: 83 mq
- Rendita catastale: Euro 1.059,72

Gli immobili risultano intestati a:

- omissis (proprietario di 1/2);
- omissis (proprietaria di 1/2).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti obsoleti

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

L'intero fabbricato necessita di una ristrutturazione completa per adeguarsi alle normative di abitabilità vigenti.

BENI IN PETACCIATO TRAVERSA 5 DI VIA NAPOLI N. 4 , QUARTIERE
RESIDENZIALE DI TIPO POPOLARE

UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE DI TIPO POPOLARE

DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliare a PETACCIATO ubicata alla Traversa 5 di Via Napoli n. 4 in un quartiere residenziale di tipo popolare con una superficie commerciale convenzionale di **197,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare è parte di un isolato costituito da una stecca di abitazioni in linea, inserito in un quartiere residenziale popolare risalente agli anni cinquanta. L'intero contesto urbano si caratterizza per la presenza di strade strette e poco agevoli, con scarsissime possibilità di parcheggio, l'assenza di attività commerciali e un'edilizia a prevalenza di piccoli fabbricati a due piani. Il livello di conservazione della zona appare generalmente mediocre, con diffusi segni di incuria e degrado

urbano.

Dal punto di vista planimetrico, l'immobile si colloca come testata d'angolo su tre strade pubbliche comunali (Via Aquila, Via Indipendenza e Via Traversa 5), su quest'ultima si trova l'ingresso principale dell'unità abitativa posta al piano primo.

La costruzione è in muratura portante, con prospetti originariamente rifiniti ad intonaco al quarzo chiaro. Tuttavia, l'intonaco risulta oggi fortemente deteriorato: il colore è indefinibile a causa dell'azione del tempo e della mancanza di qualsiasi manutenzione, sia ordinaria che straordinaria. Si registrano fessurazioni diffuse, rigonfiamenti e cadute di materiale in diversi punti delle facciate. Sono evidenti fenomeni di annerimento, macchie di umidità e aloni che testimoniano infiltrazioni. Le tapparelle in plastica pesante, ormai usurate, appaiono deformate e in parte non funzionanti, mentre gli infissi in legno mostrano segni di vernice scrostata e scarsa tenuta all'aria.

Piano terra

Il fabbricato si articola su due livelli. Al piano terra si trovano due locali separati dal corpo scala:

- Il primo, di dimensioni ridotte, prospetta su Via Traversa 5 e Via Indipendenza, dotato unicamente di una finestra, senza accesso diretto dall'esterno.
- Il secondo, più ampio, si affaccia su Via Aquila e presenta due accessi diretti e una finestra alta.

Gli ambienti interni mostrano chiari segni di degrado: pavimentazione in gres ceramico usurata e distaccata in più punti, intonaci ammalorati e fortemente macchiati da muffe diffuse, con ampie aree di pittura distaccata e paramenti scrostati. Le tracce di umidità di risalita capillare sono evidenti soprattutto nelle pareti a contatto con il piano stradale.

Piano primo

Tramite la scala interna si accede all'unità abitativa, disposta interamente al primo piano e organizzata a "L". L'appartamento comprende un soggiorno, una cameretta, una camera matrimoniale, due bagni e una cucina, oltre a due piccoli balconcini su Via Aquila.

Gli interni si presentano in uno stato di conservazione fortemente compromesso:

- pareti e soffitti tinteggiati di bianco ma con estesi fenomeni di scrostamento, ingiallimenti e macchie da infiltrazioni;
- pavimentazione in finto parquet incollato su fondo preesistente, logorata e sollevata in più zone;
- bagni rivestiti con piastrelle di ceramica datate, alcune scheggiate e parzialmente staccate, con segni di umidità persistente;
- porte interne in legno deteriorato, con evidenti difficoltà di chiusura.

I balconcini, anch'essi privi di manutenzione, presentano ringhiere arrugginite e segni di deterioramento del piano di calpestio.

Impianti

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico e del gas, ma non è stato possibile verificarne la conformità alle normative vigenti. La vetustà degli stessi e l'assenza di interventi manutentivi fanno presupporre la necessità di una loro integrale revisione e messa a norma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra (negozio) - terra e primo (unità abitativa), ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 73 - 74 - 636 sub. 8 - 8 - 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: Traversa 5 di Via Napoli n. 4, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita del 14/11/2011 - Notaio omissis
Coerenze: altri fabbricati
- foglio 18 particella 73 - 74 - 636 sub. 4 - 6 - 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1,

consistenza 71 mq, rendita 1.059,72 Euro, indirizzo catastale: Via Aquila n. 58/60, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita del 14/11/2011 - Notaio omissis

Coerenze: strada pubblica - altra proprietà

L'intero edificio sviluppa numero 2 piani fuoriterra piano, 2 piani fuori terra, nessuno piano interrato.



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 Petacciato marina, Termoli, San Salvo, Vasto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL. 1



Traversa 5

Vista del fabbricato dalla Via



Vista angolo Via Traversa 5 e Via Indipendenza



Vista angolo Via Traversa 5 e Via Aquila



Vista dal balcone su Via Aquila

SERVIZI

municipio

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre

panoramicità:

mediocre

livello di piano:

mediocre

stato di manutenzione:

pessimo

luminosità:

mediocre

qualità degli impianti:

pessimo

qualità dei servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[118,10 KWh/m²/anno]

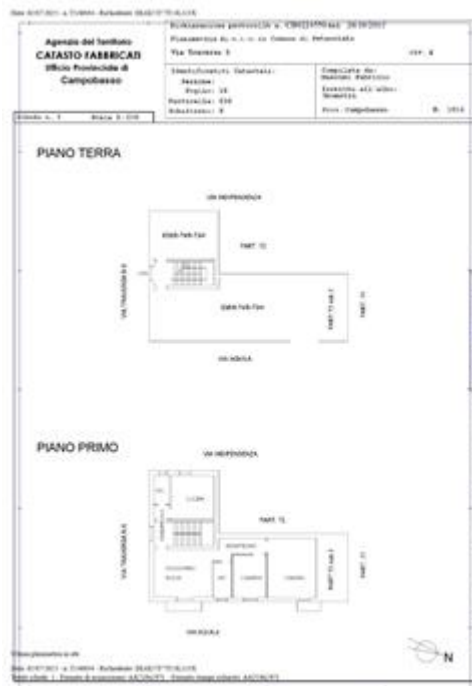
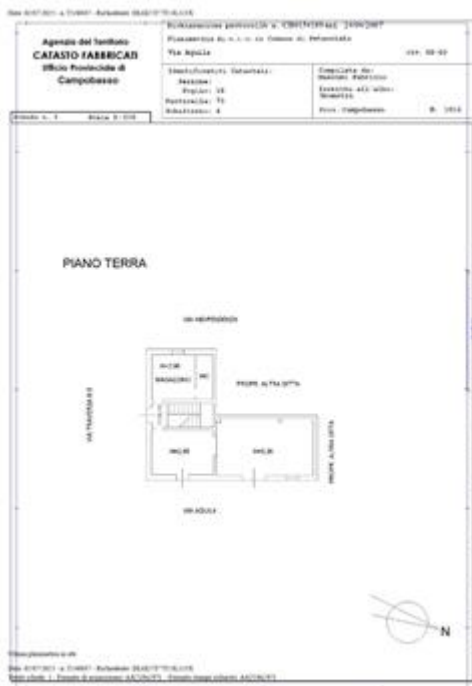
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

UNITA' ABITATIVA - piano terra e primo	114,00	x	100 %	=	114,00
NEGOZIO/BOTTEGA - piano terra	83,00	x	100 %	=	83,00
Totale:	197,00				197,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Unità abitativa posta al piano primo con ingresso mediante scala di accesso dal piano strada.

Indirizzo: Via Traversa 5 n.4

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.440,00 pari a 460,00 Euro/mq

Valore Ctù: 45.030,00 pari a: 395,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 45.030,00 pari a: 395,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: Piano adibito a Negozio / Botteghe
Indirizzo: Via Aquila n. 58/60
Superfici principali e secondarie: 83
Superfici accessorie:
Prezzo: 58.100,00 pari a 700,00 Euro/mq
Valore Ctu: 24.070,00 pari a: 290,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 24.070,00 pari a: 290,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare MG
Descrizione: Unità abitativa al primo livello con accesso dalla scalinata posta al piano terra
Indirizzo: Via Traversa 5 n.4
Superfici principali e secondarie: 114
Superfici accessorie:
Prezzo: 45.600,00 pari a 400,00 Euro/mq
Valore Ctu: 45.030,00 pari a: 395,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 45.030,00 pari a: 395,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare MG
Descrizione: Negozio/Bottega ubicato al piano terra del fabbricato
Indirizzo: Via aquila n. 58/60
Superfici principali e secondarie: 83
Superfici accessorie:
Prezzo: 24.070,00 pari a 290,00 Euro/mq
Valore Ctu: 24.070,00 pari a: 290,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 24.070,00 pari a: 290,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA È DETERMINATO DAL VALORE MEDIO UNITARIO PER LA SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA:

- **EURO/MQ. 395,00 X MQ. 114,00 = EURO 45.030,00 (PIANO TERRA - PRIMO - UNITA' ABITATIVA)**
- **EURO/MQ. 290,00 X MQ. 83,00 = EURO 24.070,00 (PIANO TERRA - NEGOZI/BOTTEGHE)**

IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE STIMATO È DI EURO 69.100,00 (SESSANTANOVEMILACENTOEURO/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	197,00	x	350,76	=	69.099,72
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 69.099,72
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 69.099,72
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dall'analisi dei dati acquisiti, condotta attraverso un'attenta valutazione degli immobili e l'esame delle planimetrie, è stato possibile confrontare le superfici, sia dal punto di vista urbanistico che catastale, con quanto depositato presso gli uffici comunali e il catasto. In particolare, per l'appartamento è stata verificata la corrispondenza della distribuzione degli ambienti al singolo piano, nonché la superficie lorda e netta, mediante l'analisi dei dati planimetrici rilevati in loco durante l'ispezione peritale del 02/07/2025.

Superficie rilevata

- Unità abitativa: Superficie lorda mq. 114,00
- Negozio/bottega: Superficie lorda 83,00 mq

Prima di procedere alla determinazione del valore dell'intera unità immobiliare - oggetto di analisi - si è ritenuto opportuno effettuare alcune considerazioni di natura tecnico-economica. In particolare, si evidenzia che la valutazione del valore dell'immobile pignorato è stata effettuata sulla base delle condizioni attuali, ovvero quelle rilevate alla data dell'ispezione condotta dal C.T.U..

A tal fine, sono state svolte indagini mirate per individuare il valore di mercato di immobili similari, considerando i seguenti fattori:

- Caratteristiche costruttive;
- Stato di conservazione;
- Ubicazione nel Comune di Petacciato.

Per una più accurata stima del valore, sono stati consultati studi tecnici e notarili operanti nel territorio, nonché agenzie immobiliari, e sono stati presi in esame i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate. L'analisi dei prezzi unitari registrati nelle compravendite degli ultimi anni ha permesso di acquisire dati utili sull'andamento del mercato immobiliare locale.

Il valore attribuito all'immobile è stato determinato adottando il criterio del "**più probabile valore di mercato**", ottenuto mediante il **procedimento sintetico-comparativo**, con riferimento al **parametro della superficie lorda**.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Vasto, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Petacciato, agenzie: Immobiliare MG - Petacciato, osservatori del mercato immobiliare valori OMI - 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
	Unità immobiliare				
A	residenziale di tipo popolare	197,00	0,00	69.099,72	69.099,72
				69.099,72 €	69.099,72 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La conformazione planimetrica dell'immobile pignorato non permette la vendita delle quote di proprietà detenute dai debitori - ciascuno titolare di 1/2 del diritto di proprietà - .

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: **€. 69.099,72**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.099,72**

data 16/09/2025

il tecnico incaricato
Felicita Ieronimo