



# TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 34/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Rinaldo D'Alonzo

CUSTODE:

avv. Barbara Olga Borrelli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/02/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Giovanni Di Tella**

CF:DTLGNN55P01L696K

con studio in TERMOLI (CB) VIA CORSICA 66

telefono: 3479310858

email: archgditella@gmail.com

PEC: giovanni.ditella@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a URURI Via Giardini 22, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato costituito da due piani fuori terra comprendente n° 2 alloggi (uno per piano).

Caratteristiche zona : semiperiferica, in zona di espansione

Caratteristiche zone limitrofe : aree residenziali.

Servizi offerti dalla zona : farmacia (sufficiente), municipio (sufficiente) scuole (sufficiente), negozio al dettaglio (scarso).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna variabile da m. 2,72 fino a m. 3,60.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 536 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 155,71 Euro, indirizzo catastale: Via Giardini 40, piano: T

Coerenze: da ovest in senso orario, proprietà \_\_\_\_\_ via Giardini, proprietà \_\_\_\_\_

In realtà il numero civico riscontrato in sede di sopralluogo non corrisponde a quello riportato nella visura catastale e nell'atto di pignoramento immobiliare. Seguendo la numerazione progressiva della via Giardini il civico esatto dovrebbe essere il n° 22 (ipotesi suffragata anche dal riscontro con il certificato di residenza storico dal quale si evince che la residenza della famiglia \_\_\_\_\_ per più periodi è proprio in via Giardini n° 22).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>110,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 44.000,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 37.400,00  
Data della valutazione: 06/02/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*Iscrizioni :*

- **Ipoteca volontaria** iscritta c/o l'Ufficio del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Campobasso, in data 08.07.2009 al n° 933, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ per € 82.680,00 di cui € 55.120,01 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, per la durata di anni 20, stipulato con atto rogato dal notaio \_\_\_\_\_ di Termoli in data 06.07.2009, rep. n° 58680/19208.

*Trascrizioni :*

- **Pignoramento immobiliare** trascritto c/o l'Ufficio del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Campobasso, in data 102.09.2024, n° 7687, a favore di \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Tribunale di Larino in data 15.07.2024, rep. n° 822. \_\_\_\_\_ Pubblico Ufficiale

#### 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, a favore di \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: 82680,00.  
Importo capitale: 55120,01.

Durata ipoteca: 20

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

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:

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ risultano proprietari dell'immobile oggetto della presente procedura in forza di atto di compravendita rogato dal notaio \_\_\_\_\_ di Termoli in data 06.07.2009, rep. n° 58679/19207, trascritto c/o l'Agenzia del Territorio, servizi odierne pubblicità immobiliare di Campobasso, il 08.07.2009, al n° 5238 di formalità. **a favore** \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per 1/2 ciascuno di piena proprietà, **contro** \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Ai sig.ri \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per 1/2 ciascuno di piena proprietà l'immobile era pervenuto per atto di compravendita rogato dal notaio \_\_\_\_\_ di Termoli in data 13.11.1997, rep n° 30883, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Campobasso – il 04.12.1997 al n° 9646 di formalità.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/2009)

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/2009)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/1997 fino al 06/07/2009)

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/1997 fino al 06/07/2009)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ururi :

- non risulta agli atti essere stati rilasciati titoli abitativi che hanno autorizzato la costruzione in quanto è stata costruita in data antecedente il 1° settembre 1967;
- non sono stati rilasciati atti di condono e/o sanatoria successivamente all'originaria costruzione;
- non è stato rilasciato il certificato di agibilità e non sono state comunicate certificazioni di prestazione energetica.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URURI VIA GIARDINI 22

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a URURI Via Giardini 22, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato costituito da due piani fuori terra comprendente n° 2 alloggi (uno per piano).

Caratteristiche zona : semiperiferica, in zona di espansione

Caratteristiche zone limitrofe : aree residenziali.

Servizi offerti dalla zona : farmacia (sufficiente), municipio (sufficiente) scuole (sufficiente), negozio al dettaglio (scarso).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna variabile da m. 2,72 fino a m. 3,60.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 536 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 155,71 Euro, indirizzo catastale: Via Giardini 40, piano: T

Coerenze: da ovest in senso orario, proprietà via Giardini, proprietà

In realtà il numero civico riscontrato in sede di sopralluogo non corrisponde a quello riportato nella visura catastale e nell'atto di pignoramento immobiliare. Seguendo la numerazione progressiva della via Giardini il civico esatto dovrebbe essere il n° 22 (ipotesi suffragata anche dal riscontro con il certificato di residenza storico dal quale si evince che la residenza della famig per più periodi è proprio in via Giardini n° 22).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, .



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Termoli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

farmacie  
municipio  
negozi al dettaglio

farmacie ★★★★★★  
municipio ★★★★★★  
negozi al dettaglio ★★★★★★

ospedale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- L'unità immobiliare è parte di un fabbricato costituito da due piani fuori terra comprendente n° 2 alloggi (uno per piano).

L'immobile è al piano terra con ingresso diretto da via Giardini e costituito da locale cucina con ripostiglio, due camere e un bagno con una corte nel lato posteriore dell'abitazione.

- Struttura portante in muratura. I pavimenti sono in ceramica di dimensioni varie nel bagno e nel resto della casa. I rivestimenti del bagno e della cucina sono anch'essi in ceramica. Il portoncino d'ingresso è in legno e vetro così come le porte interne.

- Il riscaldamento dell'abitazione avviene a mezzo di stufa a legna. Non è presente impianto di gas metano. I fornelli della cucina sono alimentati da bombola del gas. L'impianto elettrico è sottotraccia. Non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti.

- Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e in cattivo stato di manutenzione. Lo stato di manutenzione del fabbricato è nel complesso carente così come sono carenti le finiture interne dell'abitazione.

- L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa mq 95,00, una superficie utile calpestabile di circa mq 71,00 con altezza utile interna variabile da m 2,72 a m 3,60; la superficie della corte retrostante è pari a circa mq 60.00.

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. comm.</u>	<u>Condizioni</u>
---------------------	-------------------	---------------	-------------------	-------------------

<u>Abitazione</u>	<u>95,00</u>	<u>1</u>	<u>95,00</u>	<u>mediocri</u>
<u>Corte</u>	<u>60,00</u>	<u>0,25</u>	<u>15,00</u>	<u>mediocri</u>

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: anta singola a battente realizzati in alluminio ★★★★★★★★★★

*infissi interni*: a battente realizzati in legno e vetro ★★★★★★★★★★

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica i ★★★★★★★★★★

*portone di ingresso*: a battente realizzato in legno e vetro ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V ★★★★★★★★★★

*fognatura*: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in pvc con recapito in rete comunale ★★★★★★★★★★

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato ★★★★★★★★★★

*termico*: autonomo con stufa a legna ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in muratura ★★★★★★★★★★

*solai*: archi e/o volte in muratura ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	95,00	x	100 %	=	95,00
corte	60,00	x	25 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>155,00</b>				<b>110,00</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. comm.</u>	<u>€/mq</u>	<u>Valore</u>
Abitazione	95,00	1	95,00	400,00	€ 38.000,00
Corte	60,00	0,25	15,00	400,00	€ 6.000,00
<b>Totale</b>					<b>€ 44.000,00</b>

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **44.000,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 44.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 44.000,00**

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene la metodologia utilizzata per l'individuazione del più probabile valore di mercato è quella di tipo sintetico basata sulla comparazione con

altri beni aventi simili caratteristiche e compravenduti o in vendita nella zona di interesse, considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed in particolare sono state tenute in evidenza :

- la posizione dell'immobile, la sua esposizione, la viabilità circostante e la disponibilità di parcheggi;
- l'anno di completamento dei lavori, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, le finiture interne ed esterne;
- l'attuale andamento del mercato, la regolarità urbanistica e catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Ururi, ed inoltre: tecnici locali

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	110,00	0,00	44.000,00	44.000,00
				<b>44.000,00 €</b>	<b>44.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.000,00**

**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: **€. 6.600,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.400,00**

data 06/02/2025

il tecnico incaricato  
Giovanni Di Tella