



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 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in URURI alla Via Alba 31, della superficie catastale lorda di **135,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare pignorata, da cielo a terra, è stata realizzata sulla particella catastale 357 ed è parte di un blocco di fabbricati in linea di vecchia costruzione. Le finiture esterne (intonaco e tinteggiatura) sono di qualità corrente e lo stato di conservazione e manutenzione è sostanzialmete sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra, primo e secondo (sottotetto con terrazzo); ha un'altezza interna di 3,00 per i PT e P1, variabile al sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 357 (catasto fabbricati), Categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 190,06 Euro, indirizzo catastale: Via Alba n.25 , piano: PT/P1/P2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: via Alba; part.359; part.356 (parzialmente stessa ditta Lotto 3); part.355

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.037,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.000,00
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.

L'esecutata e la sua famiglia abitano nell'unità immobiliare pignorata, presso la quale hanno residenza (**ALLEGATO 1**). Non risultano registrati contratti di affitto (**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. 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 nn. 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 atto di compravendita da *** DATO OSCURATO *** (dal 13/06/2006), con atto stipulato il 13/06/2006 a firma del Notaio [REDACTED] n.29558 di repertorio, trascritto il 10/07/2006 a Campobasso ai nn. 7948/5934

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 cadauno, in forza di successione di *** DATO OSCURATO ** (eredità devoluta per testamento olografo ai due nipoti ex filio) (dal 08/04/1992 fino al 13/06/2006), registrata il 22/06/2024 a Uff. Reg. Larino ai nn. n.60 vol.232, trascritta il 12/12/1992 a Campobasso ai nn. 11983/9926

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.

A seguito di ulteriori ricerche è emerso che per l'immobile di interesse è stata rilasciata la Licenza Edilizia n.243 del 26/10/1966 in favore di *** DATO OSCURATO ***, relativa ad un intervento di riparazione e sopraelevazione.

A seguito del sisma del 2002, l'unità immobiliare ha beneficiato di un contributo pubblico di € 20.000,00 per riparazione funzionale.

Lo stato attuale dell'immobile e la tipologia delle finiture fanno pensare a interventi di manutenzione successivi alla originaria costruzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 5487, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di RIPARAZIONE FUNZIONALE POST SISMA 2002.

Contributo per ripristino funzionalità

Licenza Edilizia (Nulla osta) **N. 243/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Riparazione/ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione avvalendosi dei benefici della legge 5/10/1962 n.1431, presentata il 12/10/1966 con il n. 243 di protocollo, rilasciata il 26/10/1966 con il n. 243 di protocollo.

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:

CRITICITA' ALTA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il vecchio fabbricato è stato sopraelevato giusta provvedimento di Nulla Osta n.243 del 26/10/1966 rilasciato alla proprietaria dell'epoca *** DATO OSCURATO ***

Dal riscontro tra il progetto presentato e lo stato attuale sono emerse alcune difformità:

- 1) il solaio di calpestio del sottotetto (secondo piano), nella parte adiacente al vano scala, è stato realizzato a quota inferiore a quella indicata in progetto, ricavando una maggiore altezza utile interna nel sottotetto;
- 2) il terrazzo al secondo livello di piano è stato realizzato senza sporto rispetto alla facciata;
- 3) è stata realizzata una diversa distribuzione interna.

L'abuso commesso non comporta aumenti di superficie utile o di volume, posto tra l'altro che il sottotetto non ha comunque i requisiti di altezza minima per l'abitabilità, per cui si ritiene possibile sanare le difformità previa presentazione di un progetto di sanatoria che, però, necessariamente deve comprendere anche la verifica sismica dello stato attuale dell'intero fabbricato. Per tale motivazione si esprime giudizio di criticità alta e, in questa fase, gli oneri possono essere indicati solo di larga massima. (normativa di riferimento: DPR 380/2002 e ss. mm. e ii.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Progetto di sanatoria con verifica sismica del fabbricato: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale risale all'anno 1992; in essa le altezze nette del sottotetto (secondo piano) risultano minori e comunque diverse da quelle del progetto assentito nel 1966 e anche minori di quelle accertate in corso di sopralluogo (Hmin 0,30 m in luogo di 1,75 m reali e Hmax 1,80 m in luogo di 3,26 m reali). Non risultano titoli abilitativi rilasciati dopo il 1966. All'esito della sanatoria indispensabile per gli abusi edilizi riscontrati, vanno presentate le planimetrie aggiornate e nell'occasione si potrà cambiare anche il numero civico che attualmente è 31 e non 25. (normativa di riferimento: vigente) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di planimetrie aggiornate con procedura DOCFA (post sanatoria) : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati esibiti certificati di conformità a norma degli impianti (normativa di riferimento: vigente)

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

Costi di regolarizzazione:

- ispezione e controllo da parte di ditta specializzata e, all'esito, eventuale adeguamento e rilascio di certificazione di conformità: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN URURI VIA ALBA 31

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in URURI alla Via Alba 31, della superficie catastale lorda di **135,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare pignorata, da cielo a terra, è stata realizzata sulla particella catastale 357 ed è parte di un blocco di fabbricati in linea di vecchia costruzione. Le finiture esterne (intonaco e tinteggiatura) sono di qualità corrente e lo stato di conservazione e manutenzione è sostanzialmente sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra, primo e secondo (sottotetto con terrazzo); ha un'altezza interna di 3,00 per i PT e P1, variabile al sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 357 (catasto fabbricati), Categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 190,06 Euro, indirizzo catastale: Via Alba n.25 , piano: PT/P1/P2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: via Alba; part.359; part.356 (parzialmente stessa ditta Lotto 3); part.355

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: nella media luminosità:
nella media qualità degli impianti: nella media qualità dei servizi:
nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, la cui costruzione è antecedente al 1967, è stata certamente oggetto di un intervento di manutenzione più recente (probabilmente circa 20-30 anni fa), con rifacimento di pavimenti, porte e impianti. La porta di accesso è in legno massello non blindata; gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolore con zanzariere e avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno; i pavimenti sono in ceramica al piano terra e al secondo piano e in parquet al primo piano. Il riscaldamento è ad elementi radianti con alimentazione a metano (caldaia marca Vaillant) e diffusori in ghisa; al piano terra vi è un camino e, al piano terra e al primo piano, vi sono anche due condizionatori con unità esterne sul prospetto di via Alba. Il secondo piano è per metà un sottotetto mansardato e per l'altra metà è un terrazzo sul quale è stato installato un piccolo gabbiotto metallico ad uso ripostiglio. Le altezze attuali del sottotetto sono maggiori di quelle riportate nella planimetria catastale risalente all'anno 1992.

La copertura è a tetto ad una falda con manto in tegole portoghesi.

Il piano terra è suddiviso in due vani (cucina e soggiorno) e bagno; un vano scala interno, con rivestimento dei gradini in pietra locale levigata, consente di raggiungere sia il primo piano, suddiviso in due vani, di cui uno cieco che prende luce dall'altro, e bagno, sia il sottotetto attualmente utilizzato come lavanderia e nel quale è posizionata la caldaia di alimentazione dei termosifoni. Nel bagno al piano terra vi è un box doccia, mentre in quello al primo piano vi è una vasca.

La qualità delle finiture è discreta e lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

Descrizione	consistenza		indice		Commerciale
superficie lorda catastale	135,00	x	100 %	=	135,00
Totale:	135,00				135,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla scorta delle ricerche di mercato effettuate, della qualità delle finiture e dello stato di conservazione e manutenzione, si ritiene equo indicare un valore di stima unitario di € 550,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,00 x 550,00 = **74.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.250,00**

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	appartamento	135,00	0,00	74.250,00	74.250,00
				74.250,00 €	74.250,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 3.712,50
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 12.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.037,50

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:	€. 2.901,88
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:	€. 135,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.000,00

Data 25 marzo2025

Il tecnico incaricato
ING. TERESA SARNO