



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2024

LOTTO N. 1

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

dott. Rinaldo D'Alonzo

CUSTODE:

Avv. Gian Domenico Santoro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

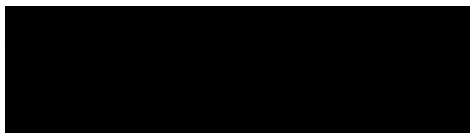
del 03/11/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Luigi Mario Leone



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO Via G. Leopardi 33, della superficie commerciale di **21,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di locale al piano terra per autorimessa/garage sito in Santa Croce di Magliano alla Via G. Leopardi n.33. E' costituito da un unico locale di forma regolare delle superficie utile di mq. 30,00, e l'altezza utile netta è pari a mt. 2,75. La sua superficie lorda è di mq. 35,40. Attualmente è presente una porta di comunicazione con restante parte del piano terra che costituisce il Lotto 2 e che andrebbe chiusa al momento della vendita per rendere, così come catastalmente già lo sono, le due unità immobiliari distinte e separate. Ad essa si può accedere prima tramite il sub 9 della p.lla 347 che è un B.C.N.C comune e tutte le u.i. costituenti la p.lla 347 e successivamente percorrendo sia a piedi quanto in auto il sub 11 che rappresenta un area urbana comune ai sub 5,6, 3, 12 e 13 di proprietà sempre dalla esecutata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno nessuno, scala nessuna, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 347 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 38,94 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da 1/2 da atto di divisione del 16/02/99 notaio Riccardo Ricciardi n. 90791 in regime di separazione dei bei; 1/2 da atto n. 3515 per separazione consensuale con assegnazione beni Tribunale di Larino del 13/07/2017
Coerenze: Catastalmente può considerarsi conforme, i confini sono a Nord con parte di proprietà della stessa ditta ed in parte con una scala comune; a Sud, Est ed Ovest sempre con proprietà della stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,24 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.949,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.500,00
Data della valutazione:	03/11/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 14/10/2024 l'immobile pignorato risulta occupato dalla esecutata Sig.ra [REDACTED] e dai due figli [REDACTED]

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. ti 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. I. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/09/2015 a firma di [REDACTED] ai nn. 800/2715 di repertorio, iscritta il 07/09/2015 a Campobasso ai nn. 8384/858, a favore di [REDACTED]

per 1/2, derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 50147,24.

Importo capitale: 25073,62.

La formalità è riferita solamente a Tra gli altri beni anche ai sub 5 e 6 riguardanti la presente procedura

4.2.2. oramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/07/2016 a firma di UNEP - Tribunale di Larino ai nn. 948/2016 di repertorio, trascritta il 08/08/2016 a Campobasso ai nn. 8001/6122, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2 in comunione legale con [REDACTED]

derivante da Atto giudiziario - UNEP - Tribunale di Larino.

La formalità è riferita solamente a immobili riportati in catasto al foglio 21 p.lla 347 sub 5 e 6 oggetto della presente procedura.

pignoramento, stipulata il 13/07/2016 a firma di UNEP - Tribunale di Larino ai nn. 948/2016 di repertorio, trascritta il 08/08/2016 a Campobasso ai nn. 8001/6122, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] prietaria per 1/2 in comunione legale con [REDACTED] derivante da Atto giudiziario - UNEP - Tribunale di Larino.

La formalità è riferita solamente a immobili riportati in catasto al foglio 21 p.lla 347 sub 5 e 6 oggetto della presente procedura.

pignoramento, stipulata il 30/05/2024 a firma di UNEP- Tribunale di Larino ai nn. 708 di repertorio,



trascritta il 17/06/2024 a Campobasso ai nn. 6316/5285, a favore di [REDACTED] con sede in Milano, contro [REDACTED] derivante da Atto giudiziario - UNEP - Tribunale di Larino.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di pignoramento riportati in catasto al foglio n. 21 p.lla 347 sub 5 e 6 - Comune di Santa Croce di Magliano (CB)

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
Millesimi condominiali:	0
Ulteriori avvertenze:	
Trattasi di immobile non ricadente in uno stabile condominiale	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di verbale di separazione consensuale (dal 13/07/2017), con atto stipulato il 13/07/2017 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 3515/2017 di repertorio, trascritto il 20/02/2019 a Campobasso ai nn. 1951/1549.

Il titolo è riferito solamente a i cespiti oggetto di pignoramento.

Si fa presente che la sig.ra [REDACTED] alla data del 16/02/1999 con atto del notaio [REDACTED] era già proprietaria di 1/2 dei beni pignorati. Quindi con il presente verbale di separazione consensuale il coniuge [REDACTED] cede la titolarità dell'altro 1/2 di su proprietà, per cui [REDACTED] ad oggi è proprietaria della quota intera dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 6/9, in forza di Atto di compravendita per notaio [REDACTED] (dal 31/01/1984 fino al 14/06/1990), con atto stipulato il 14/06/1990 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 11761/1759 di repertorio, registrato il 02/07/1990 a Larino ai nn. 250, trascritto il 05/07/1990 a Campobasso ai nn. 7138/6036.

Il titolo è riferito solamente a acquisto di lotto edificatorio in Santa Croce di Magliano alla contrada Masseria Barberio esteso per una superficie di mq. 1340 riportato in catasto la foglio 21 p.lla 275 e n. 280.

[REDACTED] per la quota di 1/9, in forza di Atto di compravendita per notaio [REDACTED] (dal 31/01/1984 fino al 14/06/1990), con atto stipulato il 14/06/1990 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 11761/1759 di



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4 di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'intero fabbricato attualmente ad esclusione dei beni pignorati risulta in fase di completamento. Per quanto riguarda il piano terra ed in particolare il sub 5 - autorimessa si sono riscontrate delle difformità planimetriche sia interne che esterne e prospettiche lato sud ed est (normativa di riferimento: Regolamento edilizio del Comune di Santa Croce di Magliano)

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso a costruire per opere di modifica di prospetto : €.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi sei

Questa situazione è riferita solamente a sub 5 - autorimessa al piano a quota 0.00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a sub 5 ctg. C/6

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Programma di fabbricazione del Comune di Santa Croce di Magliano)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto non a norma da adeguare (normativa di riferimento: Legge 46/90 e succ.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ristrutturazione dell'impianto esistente utilizzando le moderne tecniche per la messa a norma dell'impianto con idoneo materiale, installazione di differenziale magnetotermico

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento impianto e rifacimento di quello esistente: €.500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi tre
 Questa situazione è riferita solamente a sub 5 autorimessa

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO VIA G. LEOPARDI 33

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SANTA CROCE DI MAGLIANO Via G. Leopardi 33, della superficie commerciale di **21,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Trattasi di locale al piano terra per autorimessa/garage sito in Santa Croce di Magliano alla Via G. Leopardi n.33. E' costituito da un unico locale di forma regolare delle superficie utile di mq. 30,00, e l'altezza utile netta è pari a mt. 2,75. La sua superficie lorda è di mq. 35,40. Attualmente è presente una porta di comunicazione con restante parte del piano terra che costituisce il Lotto 2 e che andrebbe chiusa al momento della vendita per rendere, così come catastalmente già lo sono, le due unità immobiliari distinte e separate. Ad essa si può accedere prima tramite il sub 9 della p.lla 347 che è un B.C.N.C comune e tutte le u.i. costituenti la p.lla 347 e successivamente percorrendo sia a piedi quanto in auto il sub 11 che rappresenta un area urbana comune ai sub 5,6, 3, 12 e 13 di proprietà sempre dalla esecutata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno nessuno, scala nessuna, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 347 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 38,94 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da 1/2 da atto di divisione del 16/02/99 notaio [REDACTED] n. 90791 in regime di separazione dei beni; 1/2 da atto n. 3515 per separazione consensuale con assegnazione beni Tribunale di Larino del 13/07/2017
 Coerenze: Catastalmente può considerarsi conforme, i confini sono a Nord con parte di proprietà della stessa ditta ed in parte con una scala comune; a Sud, Est ed Ovest sempre con proprietà della stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Larino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	scarso	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	mediocre	



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale al piano terra per autorimessa/garage sito in Santa Croce di Magliano alla Via G. Leopardi n.33. E' costituito da un unico locale di forma regolare delle superficie utile di mq. 30,00, e l'altezza utile netta è pari a mt. 2,75. La sua superficie lorda è di mq. 35,40. Attualmente è presente una porta di comunicazione con restante parte del piano terra che costituisce il Lotto 2 e che andrebbe chiusa al momento della vendita per rendere, così come catastalmente già lo sono, le due unità immobiliari distinte e separate. Ad essa si può accedere prima tramite il sub 9 della p.lla 347 che è un B.C.N.C comune e tutte le u.i. costituenti la p.lla 347 e successivamente percorrendo sia a piedi quanto in auto il sub 11 che rappresenta un area urbana comune ai sub 5,6, 3, 12 e 13 di proprietà sempre dalla esecutata.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : ad ante realizzato in Ferro con apertura manuale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ad ante realizzati in alluminio preverniciato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : realizzati in legno tamburato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio - tamponatura a cassetta con coibentazione in lana di roccia , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in calcestruzzo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in tonachino in pasta pronta	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in locale autorimessa realizzato in le pareti non sono del tutto intonacate con anche la volta	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Da verificare e certificare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : Tubi in PVC la reti di smaltimento è realizzata in condotta fognaria con recapito in rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Autorimessa/garage	35,40	x	60 %	=	21,24
Totale:	35,40				21,24



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,24 x 600,00 = **12.744,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.744,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.744,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è stato quello diretto comparativo. Esso consiste nello stabilire una relazione tra i valori di beni noti e quello dell'immobile oggetto della presente stima. Infatti, sono state prese in esame le contrattazioni di compravendita avvenute nella zona negli ultimi tre anni nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della unità immobiliare oggetto di apprezzamento. Per la determinazione del valore commerciale del bene pignorato si è fatto riferimento anche alle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, dotazione di area di corte comune ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Al fine di determinare il valore unitario a mq. del bene oggetto di stima sono state eseguite indagini di mercato che hanno permesso al sottoscritto di assumere precise informazioni presso diverse agenzie immobiliari e tecnici operanti sul territorio di Santa Croce di Magliano nonché raffrontando i risultati fin qui raccolti anche con i valori medi pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ipotizzando uno stato conservativo normale (che è quello più frequente nella zona) ed una tipologia per autorimessa (box). Il calcolo del valore è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e tenendo conto dello stato di manutenzione dei beni. Si ritiene di valutare li bene in un unico lotto : LOTTO N. 1 . Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Santa Croce di Magliano, agenzie: di Larino, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Santa Croce di Magliano, agenzie: Larino, osservatori del mercato immobiliare 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
A	box singolo	21,24	0,00	12.744,00	12.744,00
				12.744,00 €	12.744,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Compenso professionista delegato alla vendita e imposte	-1.270,00
	1.270,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il sottoscritto, in virtù della conformazione geometrica dell' immobile oggetto di stima nonché della quota di proprietà dell'esecutata, ha ritenuto che la medesima non possa essere "comodamente" separata in natura, considerando, quindi, probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari ad almeno al suo valore valutando, pertanto, il compendio pignorato tenendo conto anche della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, in un unico lotto : Lotto 1 : Trattasi di una unità immobiliare adibita ad antorimessa/garage al piano terra con annessa area di pertinenza scoperta e con ingresso, anch'essa al piano terra, comune a tutte le unità immobiliare facenti parte della particella 347.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 1.274,40
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedicap.8):	€. 1.250,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.949,60

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:	€. 420,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 29,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.500,00

03/11/2024

Il tecnico incaricato
(Geom. Leone Luigi Mario)





TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2024

LOTTO N.2

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

dott. Rinaldo D'Alonzo

CUSTODE:

Avv. Gian Domenico Santoro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

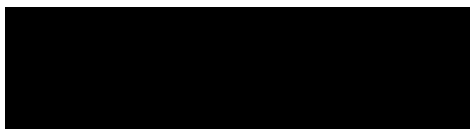
del 03/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Luigi Mario Leone



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANTA CROCE DI MAGLIANO Via G. Leopardi 33, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di appartamento destinato alla civile abitazione al piano terra sito in Santa Croce di Magliano alla Via G. Leopardi n.33 con superficie utile di mq. 75,41, l'altezza utile netta è pari a mt. 2,75. E' costituito da un locale di forma regolare delle superficie utile mq. 88,00. Ad essa si può accedere prima tramite il sub 9 della p.lla 347 che è un B.C.N.C a tutte le u.i. costituenti la p.lla 347 e successivamente percorrendo sia a piedi quanto in auto il sub 11 che rappresenta un area urbana comune ai sub 5,6,3,12 e 13 di proprietà sempre dalla esecutata. Attualmente è presente una porta di comunicazione con restante parte del piano terra che costituisce il Lotto 1 e che andrebbe chiusa al momento della vendita per rendere, così come catastalmente già lo sono, le due unità immobiliari distinte e separate. Esiste poi una seconda porta che permette l'accesso alla scala comune che, a sua volta, funge da collegamento con i piani superiori ad oggi in fase di definizione. L'unità immobiliare si compone di un ampio soggiorno/pranzo dal quale si può accedere a due camere da letto per mezzo di un disimpegno ed al servizio igienico. Trattasi di immobile al piano terra, pertanto dotato solo di finestre e porta di accesso. Come anche per il lotto n.1 è dotata di una corte posta intorno al fabbricato che risulta, come detto sopra comune a tutte le u.i. L'appartamento fa parte di un più ampio fabbricato per civile abitazione le cui restanti parti sono ancora in corso di costruzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno nessuno, scala nessuno, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 347 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 195,22 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo. Leopardi, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da 1/2 da atto di divisione del 16/02/99 notaio [REDACTED] n. 90791 in regime di separazione dei bei; 1/2 da atto n. 3515 per separazione consensuale con assegnazione beni Tribunale di Larino del 13/07/2017
Coerenze: Catastalmente può considerarsi conforme, i confini sono a Nord con parte di proprietà della stessa ditta ed in parte con una scala comune; a Sud, Est ed Ovest sempre con proprietà della stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.500,00
Data della valutazione:	03/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Al momento del sopralluogo avvenuto in data 14/10/2024 l'immobile pignorato risulta occupato dalla esecutata [REDACTED]

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. ti 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. I. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/09/2015 a firma di [REDACTED] ai nn. 800/2715 di repertorio, iscritta il 07/09/2015 a Campobasso ai nn. 8384/858, a favore di [REDACTED]

per 1/2, derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 50147,24.

Importo capitale: 25073,62.

La formalità è riferita solamente a Tra gli altri beni anche ai sub 5 e 6 riguardanti la presente procedura

4.2.2. oramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/07/2016 a firma di UNEP - Tribunale di Larino ai nn. 948/2016 di repertorio, trascritta il 08/08/2016 a Campobasso ai nn. 8001/6122, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2 in comunione legale con [REDACTED], derivante da Atto giudiziario - UNEP - Tribunale di Larino.

La formalità è riferita solamente a immobili riportati in catasto al foglio 21 p.lla 347 sub 5 e 6 oggetto della presente procedura.

pignoramento, stipulata il 13/07/2016 a firma di UNEP - Tribunale di Larino ai nn. 948/2016 di



repertorio, trascritta il 08/08/2016 a Campobasso ai nn. 8001/6122, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] derivante da Atto giudiziario
- UNEP - Tribunale di Larino.

La formalità è riferita solamente a immobili riportati in catasto al foglio 21 p.lla 347 sub 5 e 6 oggetto della presente procedura.

pignoramento, stipulata il 30/05/2024 a firma di UNEP- Tribunale di Larino ai nn. 708 di repertorio, trascritta il 17/06/2024 a Campobasso ai nn. 6316/5285, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Atto giudiziario -
UNEP - Tribunale di Larino.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di pignoramento riportati in catasto al foglio n. 21 p.lla 347 sub 5 e 6 - Comune di Santa Croce di Magliano (CB)

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
Millesimi condominiali:	0
Ulteriori avvertenze:	
Trattasi di immobile non ricadente in uno stabile condominiale	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di verbale di separazione consensuale (dal 13/07/2017), con atto stipulato il 13/07/2017 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 3515/2017 di repertorio, trascritto il 20/02/2019 a Campobasso ai nn. 1951/1549.

Il titolo è riferito solamente a i cespiti oggetto di pignoramento.

Si fa presente che la sig.ra [REDACTED] alla data del 16/02/1999 con atto del notaio [REDACTED] era già proprietaria di 1/2 dei beni pignorati. Quindi con il presente verbale di separazione consensuale il coniuge [REDACTED] cedeva la titolarità dell'altro 1/2 di sua proprietà, per cui [REDACTED] ad oggi è proprietaria della quota intera dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 6/9, in forza di Atto di compravendita per notaio Rosa Antinucci di Santa Croce di Magliano (CB) (dal 31/01/1984 fino al 14/06/1990), con atto stipulato il 14/06/1990 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 11761/1759 di repertorio, registrato il 02/07/1990 a Larino ai nn. 250, trascritto il 05/07/1990 a Campobasso ai nn.



il 15/10/1990 con il n. 67 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tra gli altri anche ai beni oggetto di pignoramento.

Con tale atto concessorio il titolo edilizio veniva volturato come da richiesta del 06/07/1990 dai precedenti proprietari [REDACTED]

[REDACTED] Tra gli atti in possesso del comune di Santa Croce di Magliano non è stato reperito nessun atto attestante l'agibilità anche parziale dei beni pignorati.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4 di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'ultimo progetto approvato con CE 67/90 e modifiche prospettiche. L'intero fabbricato attualmente ad esclusione dei beni pignorati risulta in fase di completamento. (normativa di riferimento: Regolamento edilizio del Comune di Santa Croce di Magliano)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi sei

Questa situazione è riferita solamente a al sub 6 ctg A/3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a sub 6 ctg. A/3

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Programma di fabbricazione del Comune di Santa Croce di Magliano)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto non a norma da adeguare (normativa di riferimento: Legge 46/90 e succ.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ristrutturazione dell'impianto esistente utilizzando le moderne tecniche per la messa a norma dell'impianto con idoneo materiale, installazione di differenziale magnetotermico



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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento impianto e rifacimento di quello esistente: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi tre

Questa situazione è riferita solamente a sub 6 appartamento

BENI IN SANTA CROCE DI MAGLIANO VIA G. LEOPARDI 33

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTA CROCE DI MAGLIANO Via G. Leopardi 33, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di appartamento destinato alla civile abitazione al piano terra sito in Santa Croce di Magliano alla Via G. Leopardi n.33 con superficie utile di mq. 75,41, l'altezza utile netta è pari a mt. 2,75. E' costituito da un locale di forma regolare delle superficie utile mq. 88,00. Ad essa si può accedere prima tramite il sub 9 della p.la 347 che è un B.C.N.C a tutte le u.i. costituenti la p.la 347 e successivamente percorrendo sia a piedi quanto in auto il sub 11 che rappresenta un area urbana comune ai sub 5,6,3,12 e 13 di proprietà sempre dalla esecutata. Attualmente è presente una porta di comunicazione con restante parte del piano terra che costituisce il Lotto 1 e che andrebbe chiusa al momento della vendita per rendere, così come catastalmente già lo sono, le due unità immobiliari distinte e separate. Esiste poi una seconda porta che permette l'accesso alla scala comune che, a sua volta, funge da collegamento con i piani superiori ad oggi in fase di definizione. L'unità immobiliare si compone di un ampio soggiorno/pranzo dal quale si può accedere a due camere da letto per mezzo di un disimpegno ed al servizio igienico. Trattasi di immobile al piano terra, pertanto dotato solo di finestre e porta di accesso. Come anche per il lotto n.1 è dotata di una corte posta intorno al fabbricato che risulta, come detto sopra comune a tutte le u.i. L'appartamento fa parte di un più ampio fabbricato per civile abitazione le cui restanti parti sono ancora in corso di costruzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno nessuno, scala nessuno, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 347 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 195,22 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo. Leopardi, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da 1/2 da atto di divisione del 16/02/99 notaio [REDACTED] n. 90791 in regime di separazione dei beni; 1/2 da atto n. 3515 per separazione consensuale con assegnazione beni Tribunale di Larino del 13/07/2017
Coerenze: Catastalmente può considerarsi conforme, i confini sono a Nord con parte di proprietà della stessa ditta ed in parte con una scala comune; a Sud, Est ed Ovest sempre con proprietà della stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Larino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta



tecnologia: Nessuno.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento al piano terra per civile abitazione sito in Santa Croce di Magliano (CB) alla Via G. Leopardi n. 33. E' costituito da un locale pranzo/soggiorno della superficie utile pari a mq.43,23, poi per mezzo di un disimpegno di mq. utili 2.40 si arriva al servizio igienico di mq. 7,03 (dotato di lavabo, doccia, vasca da bagno e bidet) e alle due camere rispettivamente la prima di mq. 14,82 e la seconda di mq. 7,93. La superficie utile totale dei locali somma a mq. 75,41 e l'altezza utile netta è pari a mt. 2,75 La superficie lorda totale invece è pari a mq. 88.00. L'unità immobiliare oggetto di apprezzamento è dotata, infine, anche di una corte esterna di mq. 612,00 catastalmente riportata come sub 11 e cioè una area urbana comune ai sub 3-5-6-12 e13 tutti di proprietà della parte eseguita.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> ad ante realizzato in in ferro con apertura manuale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ad ante realizzati in alluminio preverniciato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad un anta realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio eseguita tompagnatura a cassetta con coibentazione in lana di roccia o altro materiale isolante , il rivestimento è realizzato in intonaco al civile	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in calcestruzzo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> a due ante realizzato in alluminio preverniciato e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in Tonachino in pasta pronta	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in pranzo/soggiorno realizzato in Pittura per interni	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in tinteggiatura per interni e rivestimento per circa mt delle pareti con piastrelle di gres	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>conformità:</i> da verificare e certificare		
<i>fognatura:</i> tubazione in pvc la reti di smaltimento	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



è realizzata in rete fognaria con recapito in collettore o rete comunale

gas: sottotraccia con alimentazione a gas-metano conformità: da certificare previo adeguamento alla normativa vigente

nella media

idrico: tubi in ferro con alimentazione in rete idrica, la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: da certificare previo adeguamento alle normative vigenti

nella media

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

buono

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

buono

strutture verticali: costruite in cemento armato

buono

travi: costruite in cemento armato

buono

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento per civile abitazione	88,00	x	100 %	=	88,00
Totale:	88,00				88,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,00 x 600,00 = **52.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 52.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 52.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è stato quello diretto comparativo. Esso consiste nello stabilire una relazione tra i valori di beni noti e quello dell' immobile oggetto della presente stima. Infatti, sono state prese in esame le contrattazioni di compravendita avvenute nella zona negli ultimi tre anni nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della unità immobiliare oggetto di apprezzamento. Per la determinazione del valore commerciale del bene pignorato si è fatto riferimento anche alle



seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, dotazione di area di corte comune ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Al fine di determinare il valore unitario a mq. del bene oggetto di stima sono state eseguite indagini di mercato che hanno permesso al sottoscritto di assumere precise informazioni presso diverse agenzie immobiliari e tecnici operanti sul territorio di Santa Croce di Magliano nonché raffrontando i risultati fin qui raccolti anche con i valori medi pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ipotizzando uno stato conservativo normale (che è quello più frequente nella zona) ed una tipologia per abitazione. Il calcolo del valore è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e tenendo conto dello stato di manutenzione del bene. Si ritiene di valutare li bene in un unico lotto : LOTTO N. 2 . Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Santa Croce di Magliano, agenzie: di Larino, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Santa Croce di Magliano, agenzie: Larino, osservatori del mercato immobiliare 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
A	appartamento	88,00	0,00	52.800,00	52.800,00
				52.800,00 €	52.800,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Compenso professionista delegato alla vendita e imposte	-2.900,00
2.900,00 €	

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il sottoscritto, in virtù della conformazione geometrica dell' immobile oggetto di



stima nonché della quota di proprietà dell'esecutata, ha ritenuto che la medesima non possa essere "comodamente" separata in natura, considerando, quindi, probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari ad almeno al suo valore valutando, pertanto, il compendio pignorato tenendo conto anche della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, in un unico lotto : Lotto 2 : Trattasi di una unità immobiliare adibita ad abitazione al piano terra con annessa area di pertinenza scoperta e con ingresso, anch'essa al piano terra, comune a tutte le unità immobiliare facenti parte della particella 347.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 5.280,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 700,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.920,00

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:	€. 420,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.500,00

data 03/11/2024

il tecnico incaricato
Luigi Mario Leone

