



# TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 61/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Rinaldo d'Alonzo

CUSTODE:

avv. Iolanda Del Gatto

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Michele Laviano**

CF:LVNMHL50H06B550U

con studio in CAMPOMARINO (CB) LARGO DEL COLLE 6

telefono: 0875538970

fax: 0875538970

email: michelelaviano@virgilio.it

PEC: michele.laviano@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2024

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a LARINO via A. De Gasperi 30, della superficie commerciale di **131,79** mq per la quota di:

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

Appartamento al primo piano di una palazzina di quattro livelli, di cui due seminterrati, con quattro unità abitative e ingressi indipendenti. Si accede attraverso un cancello metallico e una scalinata esterna rivestita in pietra. I pavimenti in ceramica sono diversi in ogni ambiente, Alcuni infissi sono con vetrocamera, alcuni con vetri semplici e altri con doppio infisso in alluminio posti all'esterno, tutti oscurati con tapparelle in PVC. Le porte interne sono del tipo in legno tamburate nella zona notte e in legno con vetri negli altri ambienti, il riscaldamento è ottenuto mediante caldaia a metano posta in cucina e elementi radianti in ghisa, è presente un gruppo inverter in sala. L'impianto elettrico non è conforme alle disposizioni vigenti. I balconi presentano una pavimentazione in ceramica e protezioni mediante ringhiera metallica. E' parte integrante l'intero sottotetto della palazzina, allo stato grezzo e con altezza di colmo pari a m. 1,40, a cui si accede mediante botola individuabile nella zona disimpegno. Nel complesso l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 322 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: via Alcide De Gasperi 30, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 03/07/2014 Pratica n. CB0078388 in atti dal 03/07/2014 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9305.1/2014)  
Coerenze: proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , via A. De Gasperi, proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* al piano terra.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, due piano fuori terra, due piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>131,79 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>€. 73.574,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 58.800,00</b>

Data di conclusione della relazione:

23/06/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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. 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 09/06/2010 a firma di notaio Luigi Colavita ai nn. rep 34395/9754 di repertorio, iscritta il 05/07/2010 a Campobasso ai nn. 1642, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 220.000,00.

Importo capitale: 110.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 25/10/2024 a firma di Unep di Larino al n. 1368 di repertorio, trascritto il 14/11/2024 a Campobasso al n. 9911, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo

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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di Successione (dal 24/05/2015), registrata il 03/02/2016 a UR di Termoli ai nn. 100/9990 , trascritta il 03/08/2016 a Campobasso al n. 5939

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 26/09/1983)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 26/09/1983 fino al 10/07/2014), con atto stipulato il 26/09/1983 a firma del notaio Agostino Longobardi, registrato il 13/10/1983 a UR Larino ai nn. 1281 vol 107, trascritto il 14/10/1983 a Livorno al n. 8815

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di Donazione (dal 10/07/2014 fino al 24/05/2015), con atto stipulato il 10/07/2014 a firma del notaio Andrea Bafunno ai nn. 54492/19874 di repertorio, trascritto il 16/07/2014 a Campobasso al n. 5084

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **18/79** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato per civile abitazioni.

Agli atti del Comune la Concessione non risulta ritirata.

Variante alla C.E. 18/79 N. **29/1981**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazioni, presentata il 13/08/1981 con il n. 2188 di protocollo, rilasciata il 18/03/1981, agibilità **non ancora rilasciata**.

Progetto redatto su ex foglio 67 particelle 1-230

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione degli ambienti interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione e presentazione progetto in sanatoria escluso oneri : €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria non aggiornata allo stato di fatto, diversa distribuzione di vani interni

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione nuova planimetria e presentazione nuova denuncia al NCEU: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto privo di protezione (normativa di riferimento: Legge 46/90 e successive)

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

Costi di regolarizzazione:

- Revisione e installazione dispositivi di protezione e cambio frutti, salvo verifiche sui conduttori: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

BENI IN LARINO VIA A. DE GASPERI 30

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LARINO via A. De Gasperi 30, della superficie commerciale di **131,79** mq per la quota di:

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

Appartamento al primo piano di una palazzina di quattro livelli, di cui due seminterrati, con quattro unità abitative e ingressi indipendenti. Si accede attraverso un cancello metallico e una scalinata esterna rivestita in pietra. I pavimenti in ceramica sono diversi in ogni ambiente, Alcuni infissi sono con vetrocamera, alcuni con vetri semplici e altri con doppio infisso in alluminio posti all'esterno, tutti oscurati con tapparelle in PVC. Le porte interne sono del tipo in legno tamburate nella zona notte e in legno con vetri negli altri ambienti, il riscaldamento è ottenuto mediante caldaia a metano posta in cucina e elementi radianti in ghisa, è presente un gruppo inverter in sala. L'impianto elettrico non è conforme alle disposizioni vigenti. I balconi presentano una pavimentazione in ceramica e protezioni mediante ringhiera metallica. E' parte integrante l'intero sottotetto della palazzina, allo stato grezzo e con altezza di colmo pari a m. 1,40, a cui si accede mediante botola individuabile nella zona disimpegno. Nel complesso l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 322 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: via Alcide De Gasperi 30, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 03/07/2014 Pratica n. CB0078388 in atti dal 03/07/2014 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9305.1/2014)  
Coerenze: proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , via A. De Gasperi, proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* al piano terra.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, due piano fuori terra, due piano interrato. Immobile costruito nel 1981.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

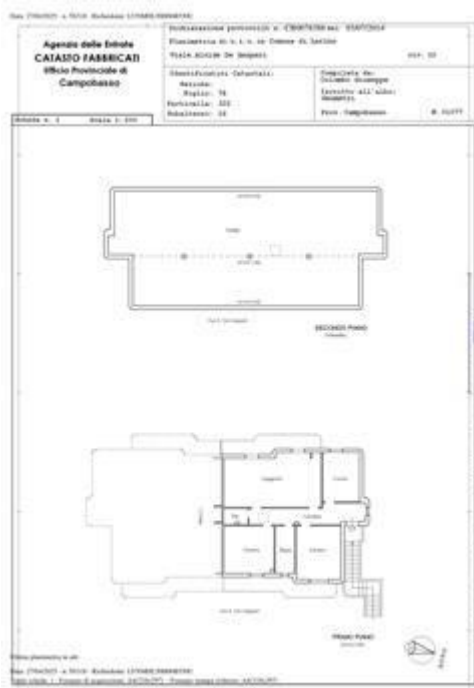
L'attestato di prestazione energetica non è stato prodotto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Camera	16,60	x	100 %	=	16,60
Bagno	6,40	x	100 %	=	6,40
Camera	16,30	x	100 %	=	16,30
Ripostiglio	2,60	x	100 %	=	2,60
Camera	14,40	x	100 %	=	14,40
Sala	18,90	x	100 %	=	18,90
Cucina	12,40	x	100 %	=	12,40
Disimpegno	13,70	x	100 %	=	13,70
Balconi	20,00	x	33 %	=	6,60
Sottotetto non abitabile allo stato grezzo	201,00	x	10 %	=	20,10
Scalinata esterna	11,50	x	33 %	=	3,80
<b>Totale:</b>	<b>333,80</b>				<b>131,79</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/06/2025  
Fonte di informazione: Web  
Descrizione: Appartamento terzo piano  
Indirizzo: via A. De Gasperi  
Superfici principali e secondarie: 121  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 85.000,00 pari a 702,48 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/06/2025  
Fonte di informazione: Web  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: via Opplaco  
Superfici principali e secondarie: 156  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 70.000,00 pari a 448,72 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/06/2025  
Fonte di informazione: Web  
Descrizione: Appartamento secondo piano  
Indirizzo: via G. Cesare  
Superfici principali e secondarie: 126  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 83.000,00 pari a 658,73 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/06/2025  
Fonte di informazione: Web  
Descrizione: Appartamento primo piano  
Indirizzo: via G. Cesare

Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 66.000,00 pari a 733,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/06/2025  
Fonte di informazione: Web  
Descrizione: Appartamento primo piano  
Indirizzo: via G. Cesare  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 68.000,00 pari a 680,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 05/06/2025  
Fonte di informazione: Agenzia Entrate  
Descrizione: abitazione di tipo economico - prezzo minimo  
Indirizzo: zona B3  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 46.000,00 pari a 460,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 05/06/2025  
Fonte di informazione: Agenzia Entrate  
Descrizione: abitazione di tipo economico - prezzo massimo  
Indirizzo: zona B3  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 69.000,00 pari a 690,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Larino e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per case singole fuori dal centro storico, una richiesta media di €/mq 620,00. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, la superficie netta e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 600,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 131,79 x 600,00 = **79.074,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 79.074,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 79.074,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## 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	131,79	0,00	79.074,00	79.074,00
				<b>79.074,00 €</b>	<b>79.074,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Immobile pignorato per l'intero

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.574,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 14.714,80**

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: **€. 59,20**

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

**€. 58.800,00**

data 23/06/2025

il tecnico incaricato  
Michele Laviano