



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE

Dott. Rinaldo D'Alonzo

CUSTODE

Dott. Settimio Pazzano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2023

creata con Tabella Office 6

ESTalegale.net

TECNICO INCARICATO:

VITO CASACCIA

CF: CSCVT181H30L113B

con studio in LARINO (CB) VIALE GIULIO CESARE N.39

telefono: 0874824229

fax: 0874824229

email: casacciavito@libero.it

PEC: vito.casaccia@ingpec.eu

ORDINE degli INGEGNERI
PROV. DI CAMPOBASSO
Ingegnere JUNIOR

**VITO
CASACCIA**

Sez. B - N. 34

Civile Ambientale

Firmato digitalmente da:

CASACCIA VITO

Firmato il 08/05/2023 16:58

Seriale Certificato: 165660439636819838737607981194187025048

Valido dal 11/01/2021 al 11/01/2024

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 tecnico incaricato: VITO CASACCIA

Pagina 1 di 16

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASACALENDA via Papa Giovanni XXIII 67-69, della superficie commerciale di 67,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
L'appartamento, con accesso indipendente da Via Papa Giovanni XXIII tramite una scala esterna, è ubicato al piano primo di un blocco edilizio del centro storico edificato intorno agli 30 del secolo scorso.

Si compone di:

- un ingresso secondario in cucina;
- un bagno;
- un soggiorno con ingresso principale
- una camera da letto
- un piccolo terrazzino

Le pavimentazioni di tutti gli ambienti, compresa anche la corte esclusiva, sono in piastrelle di gres ceramico come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura di colori tradizionali, gli infissi esterni sono in legno - alluminio, mentre le porte interne sono del tipo legno tamburate con essenza color ciliegio.

L'immobile è dotato di un camino e una stufa per il riscaldamento.

L'impianto elettrico rispetta tutti i criteri della Norma CEI 64 - 08 in materia di dotazioni minime per ambienti.

La camera da letto risulta non finestrata

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 387 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe I, consistenza 1 vani, rendita 29,98 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII n. 69, piano: 1, intestato a Sig. [REDACTED] - 1/2 - sig.ra [REDACTED] - 1/2, derivante da Atto del 21/11/1988 Pubblico ufficiale ROSSI Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 146005 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione n. 3202 registrato in data 05/12/1988 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1132.2/1988 in atti dal 19/09/1989
Coerenze: confina a Nord con Largo di Tomaso - ingresso secondario - ad Est con Strada Via Papa Giovanni XXIII - a sud con p.lla 388 sub. 1 e altro sub. della p.lla 388 - ad Ovest con terrapieno - si accede dalle scala con cancello che collega la strada papa giovanni xxiii al sub in questione

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 2000.

B cantina a CASACALENDA via Papa Giovanni XXIII 67-69, della superficie commerciale di 104,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
Attualmente il fabbricato non è utilizzato come rimessa ma come locale tavernetta e camera di appoggio. Il fabbricato presenta dei gradini di accesso al piano terra, interni, che postano dal pianerottolo di ingresso al piano terra del locale. all'interno è stato ricavato un soppalco con un aumento di superficie calpestabile interna (non di volumetria urbanistica). E' presente oltre ad un

piccolo bagno cieco al piano terra anche un camino. al piano rialzato si accede tramite scala a chiocciola dove sono presenti due letti.

Le parti sono tinteggiate con pittura lavabile e i pavimenti sono in gres. Non sono presenti infissi ad eccezione della porta di ingresso, ciò nonostante non si sono ravvisati odori causati da muffe, vista la scarsa areazione. L'Altezza utile interna nella zona non sopralcata è pari a 3,60 mt mentre al piano terra sotto il soppalco l'altezza utile è pari a 1,90 mt mentre al piano rialzato abbiamo un'altezza media di circa 1,55 mt.

Non si ravvisano le condizioni per un cambio di destinazione d'uso in abitazione pertanto viene considerato come rimessa/deposito ma nella stima viene utilizzata la superficie utile totale rilevata.

L'impianto elettrico non presenta criticità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.60. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 388 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 67,40 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII n. 67, piano: terra, intestato a Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2, derivante da Atto del 21/11/1988 Pubblico ufficiale ROSSI Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 146005 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione n. 3202 registrato in data 05/12/1988 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1132.1/1988 in atti dal 19/09/1989
Coerenze: L'immobile confina ad Est con strada via Papa Giovanni XXIII dalla quale tramite scala si accede al bene, A Nord con sub. 3 della p.lla 387, ad Ovest con terrapieno e a Sud con subalterni di altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	171,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.697,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.697,50
Data della valutazione:	08/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Beni occupati saltuariamente dal debitore e dalla comproprietaria. Durante il sopralluogo del giorno 28/04/2023 il debitore ha dichiarato che non esistono contratto di affitto dei beni a terze persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nella certificazione notarile non è riportata il nome della comproprietaria sig.ra [REDACTED]
Risulta comproprietaria per la quota di 500/1000 di entrambi gli immobili facenti parte del compendio pignorato.

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: Nessuna.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca legale cancellata, stipulata il 04/12/2009 a firma di Atto amministrativo Pubblico ufficiale Equitalia Polis Spa ai nn. 126878/1 di repertorio, iscritta il 30/12/2009 a Campobasso ai nn. RG n. 13856 - R. part. 2120, a favore di Equitalia Polis Spa, contro Sig. [REDACTED] derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs 193/01.

Importo ipoteca: 3318,52.

Importo capitale: 1659,26.

La formalità è riferita solamente a PARTICELLA n. 387 sub. 3 per la quota di 1/2 appartenente al sig. [REDACTED]

Annotazione presentata il 27/05/2010 - Servizio P.I. di Campobasso reg. part. 750 - Reg. gen. n. 6263 CANCELLAZIONE TOTALE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/12/2022 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. n. 6028 di repertorio, trascritta il 23/12/2022 a Campobasso ai nn. RG n. 14520 - R. part. 11803, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Entrambi gli immobili del compendio pignorato

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:

I beni sono inseriti in un contesto urbanistico di centro storico. Hanno strutture portanti e coperture in comuni con altri subalterni ma il blocco di subalterni non è costituito in condominio - pur avendone le caratteristiche - pertanto si fa notare che in caso di interventi sulle strutture portanti verticali o fondali e sul tetto vanno considerate e pallicate gli articoli del Codice Civile che disciplinano beni condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/1988), con atto stipulato il 21/11/1988 a firma di Notaio Rossi Antonio ai nn. Rep.146005 di repertorio, registrato il 05/12/1988 a Campobasso - UR ai nn. n.3202, trascritto il 06/12/1988 a Campobasso ai nn. R.G. 13647 - R.part. 11416.

Il titolo è riferito solamente a Entrambi gli immobili del compendio pignorato foglio n.51 .p.lla 388 sub.1 e p.lla 387 sub.3

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/1988), con atto stipulato il 21/11/1988 a firma di Notaio Rossi Antonio ai nn. Rep.146005 di repertorio, registrato il 05/12/1988 a Campobasso - UR ai nn. n.3202, trascritto il 06/12/1988 a Campobasso ai nn. R.G. 13647 - R.part. 11416.

Il titolo è riferito solamente a Entrambi gli immobili del compendio pignorato foglio n.51 .p.lla 388 sub.1 e p.lla 387 sub.3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I fabbricati sono di remota costruzione. Presumibilmente terminati intorno al 1939, anno di primo accatastamento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 149/1989, intestata a Sig. ██████████ per lavori di Lavori di costruzione riguardanti la realizzazione di un vano bagno con finestra e la ristrutturazione interna, presentata il 12/12/1988 con il n. 234/88 di protocollo, rilasciata il 22/02/1989 con il n. 149/1989 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 51 particella n. 387 sub.3

Permesso a Costruire N. 94/07, intestata a ██████████ per lavori di Lavori di modifica di una copertura, presentata il 11/10/2007 con il n. 5425 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n.51 particella n.387 sub. 3.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.13 DEL 18/3/1980 del Consiglio Comunale - Approvato dal Comitato regionale di controllo nella seduta del 16/4/1980 n. 7974 - 9785, l'immobile ricade in zona 'B1'. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38.1 delle norme di attuazione (si allega stralcio). Il titolo è riferito solamente ad entrambi i beni del compendio pignorato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: d.P.R. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a p.lla 387 sub.3

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono presenti autorizzazioni che hanno autorizzato i lavori interni (normativa di riferimento: d.P.R. 380/01)

Via Bernabini
 Stato rilevato
 Planimetria agli atti catastali
 1951
 1952
 1953
 1954
 1955
 1956
 1957
 1958
 1959
 1960
 1961
 1962
 1963
 1964
 1965
 1966
 1967
 1968
 1969
 1970
 1971
 1972
 1973
 1974
 1975
 1976
 1977
 1978
 1979
 1980
 1981
 1982
 1983
 1984
 1985
 1986
 1987
 1988
 1989
 1990
 1991
 1992
 1993
 1994
 1995
 1996
 1997
 1998
 1999
 2000
 2001
 2002
 2003
 2004
 2005
 2006
 2007
 2008
 2009
 2010
 2011
 2012
 2013
 2014
 2015
 2016
 2017
 2018
 2019
 2020
 2021
 2022
 2023
 2024
 2025
 2026
 2027
 2028
 2029
 2030
 2031
 2032
 2033
 2034
 2035
 2036
 2037
 2038
 2039
 2040
 2041
 2042
 2043
 2044
 2045
 2046
 2047
 2048
 2049
 2050
 2051
 2052
 2053
 2054
 2055
 2056
 2057
 2058
 2059
 2060
 2061
 2062
 2063
 2064
 2065
 2066
 2067
 2068
 2069
 2070
 2071
 2072
 2073
 2074
 2075
 2076
 2077
 2078
 2079
 2080
 2081
 2082
 2083
 2084
 2085
 2086
 2087
 2088
 2089
 2090
 2091
 2092
 2093
 2094
 2095
 2096
 2097
 2098
 2099
 2100
 2101
 2102
 2103
 2104
 2105
 2106
 2107
 2108
 2109
 2110
 2111
 2112
 2113
 2114
 2115
 2116
 2117
 2118
 2119
 2120
 2121
 2122
 2123
 2124
 2125
 2126
 2127
 2128
 2129
 2130
 2131
 2132
 2133
 2134
 2135
 2136
 2137
 2138
 2139
 2140
 2141
 2142
 2143
 2144
 2145
 2146
 2147
 2148
 2149
 2150
 2151
 2152
 2153
 2154
 2155
 2156
 2157
 2158
 2159
 2160
 2161
 2162
 2163
 2164
 2165
 2166
 2167
 2168
 2169
 2170
 2171
 2172
 2173
 2174
 2175
 2176
 2177
 2178
 2179
 2180
 2181
 2182
 2183
 2184
 2185
 2186
 2187
 2188
 2189
 2190
 2191
 2192
 2193
 2194
 2195
 2196
 2197
 2198
 2199
 2200
 2201
 2202
 2203
 2204
 2205
 2206
 2207
 2208
 2209
 2210
 2211
 2212
 2213
 2214
 2215
 2216
 2217
 2218
 2219
 2220
 2221
 2222
 2223
 2224
 2225
 2226
 2227
 2228
 2229
 2230
 2231
 2232
 2233
 2234
 2235
 2236
 2237
 2238
 2239
 2240
 2241
 2242
 2243
 2244
 2245
 2246
 2247
 2248
 2249
 2250
 2251
 2252
 2253
 2254
 2255
 2256
 2257
 2258
 2259
 2260
 2261
 2262
 2263
 2264
 2265
 2266
 2267
 2268
 2269
 2270
 2271
 2272
 2273
 2274
 2275
 2276
 2277
 2278
 2279
 2280
 2281
 2282
 2283
 2284
 2285
 2286
 2287
 2288
 2289
 2290
 2291
 2292
 2293
 2294
 2295
 2296
 2297
 2298
 2299
 2300
 2301
 2302
 2303
 2304
 2305
 2306
 2307
 2308
 2309
 2310
 2311
 2312
 2313
 2314
 2315
 2316
 2317
 2318
 2319
 2320
 2321
 2322
 2323
 2324
 2325
 2326
 2327
 2328
 2329
 2330
 2331
 2332
 2333
 2334
 2335
 2336
 2337
 2338
 2339
 2340
 2341
 2342
 2343
 2344
 2345
 2346
 2347
 2348
 2349
 2350
 2351
 2352
 2353
 2354
 2355
 2356
 2357
 2358
 2359
 2360
 2361
 2362
 2363
 2364
 2365
 2366
 2367
 2368
 2369
 2370
 2371
 2372
 2373
 2374
 2375
 2376
 2377
 2378
 2379
 2380
 2381
 2382
 2383
 2384
 2385
 2386
 2387
 2388
 2389
 2390
 2391
 2392
 2393
 2394
 2395
 2396
 2397
 2398
 2399
 2400
 2401
 2402

Si ribadisce che i fabbricati sono ante 1942 e conformi alle destinazioni d'uso dell'epoca.

Questa situazione è riferita solamente a entrambi i beni del compendio pignorato

Pagina 7 di 16

- un bagno;
- un soggiorno con ingresso principale
- una camera da letto
- un piccolo terrazzino

Le pavimentazioni di tutti gli ambienti, compresa anche la corte esclusiva, sono in piastrelle di gres ceramico come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura di colori tradizionali, gli infissi esterni sono in legno - alluminio, mentre le porte interne sono del tipo legno tamburate con essenza color ciliegio.

L'immobile è dotato di un camino e una stufa per il riscaldamento.

L'impianto elettrico rispetta tutti i criteri della Norma CEI 64 - 08 in materia di dotazioni minime per ambienti.

La camera da letto risulta non finestrata

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 387 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe I, consistenza 1 vani, rendita 29,98 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII n. 69, piano: I, intestato a Sig. [REDACTED] 1/2 - sig.ra [REDACTED] 1/2, derivante da Atto del 21/11/1988 Pubblico ufficiale ROSSI Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 146005 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione n. 3202 registrato in data 05/12/1988 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1132.2/1988 in atti dal 19/09/1989

Coerenze: confina a Nord con Largo di Tomaso - ingresso secondario - ad Est con Strada Via Papa Giovanni XXIII - a sud con p.lla 388 sub.1 e altro sub. della p.lla 388 - ad Ovest con terrapieno- si accede dalle scala con cancello che collega la strada papa giovanni xxiii al sub in questione

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 2000.



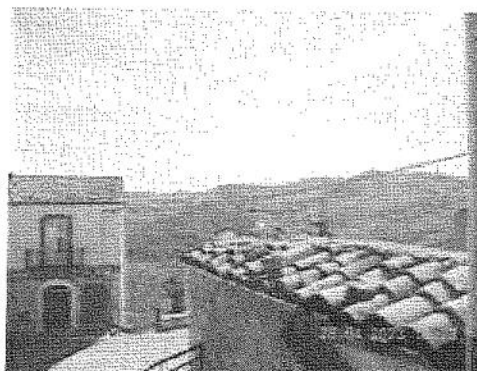
cucina con ingresso secondario da Largo di Tomaso



Soggiorno

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 Campobasso, Foggia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: collina di Gerione - Bosco Oasi LIPU - Madonna della Difesa.



Collina verso Gerione

SERVIZI

biblioteca

campo da calcio

cinema

farmacie

municipio

negozi al dettaglio

palestra

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

scuola media superiore

spazi verde

supermercato

COLLEGAMENTI

autostrada distante 35 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta rilasciato il certificato, ma da una stima per analogia con fabbricati simili può esser inserito in classe E.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Criterio Personalizzato	67,00	x	100 %	=	67,00
Totale:	67,00				67,00

Planimetria con superficie lorda commerciale
compreso del piccolo spazio aperto ragguagliato

vista principale con indicazione ingresso soggiorno.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'appartamento è stata presa in considerazione la S.E.L. Per il terrazzino è stato utilizzato un coefficiente di riduzione del 66% (ovvero coefficiente per ragguagliare le superfici). il prezzo medio è stato valutato in base alle quotazioni immobiliari del I semestre 2022 confrontati con i prezzi medi di mercato per immobili simili nella stessa zona con coefficiente di vetusta pari a 0,70 al prezzo di mercato al mq ovvero $550 \times 0,70 = 385$ euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $67,00 \times 385,00 = 25.795,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 25.795,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.897,50

BENEFIN CASACALENDA VIA PAPA GIOVANNI XXIII 67-69

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a CASACALENDA via Papa Giovanni XXIII 67-69, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Attualmente il fabbricato non è utilizzato come rimessa ma come locale tavernetta e camera di appoggio. Il fabbricato presenta dei gradini di accesso al piano terra, interni, che portano dal pianerottolo di ingresso al piano terra del locale. all'interno è stato ricavato un soppalco con un aumento di superficie calpestabile interna (non di volumetria urbanistica). E' presente oltre ad un piccolo bagno cieco al piano terra anche un camino. al piano rialzato si accede tramite scala a chiocciola dove sono presenti due letti.

Le parti sono tinteggiate con pittura lavabile e i pavimenti sono in gres. Non sono presenti infissi ad eccezione della porta di ingresso, ciò nonostante non si sono ravvisati odori causati da muffe, vista la scarsa areazione. L'Altezza utile interna nella zona non soppalcata è pari a 3,60 mt mentre al piano terra sotto il soppalco l'altezza utile è pari a 1,90 mt mentre al piano rialzato abbiamo un'altezza media di circa 1,55 mt.

Non si ravvisano le condizioni per un cambio di destinazione d'uso in abitazione pertanto viene considerato come rimessa/deposito ma nella stima viene utilizzata la superficie utile totale rilevata.

L'impianto elettrico non presenta criticità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.60. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 388 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 67,40 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII n. 67, piano: terra, intestato a Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2, derivante da Atto del 21/11/1988 Pubblico ufficiale ROSSI Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 146005 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione n. 3202 registrato in data 05/12/1988 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1132.1/1988 in atti dal 19/09/1989

Coerenze: L'immobile confina ad Est con strada via Papa Giovanni XXIII dalla quale tramite scala si accede al bene, A Nord con sub. 3 della p.la 387, ad Ovest con terrapieno e a Sud con subaltermi di altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 2000.



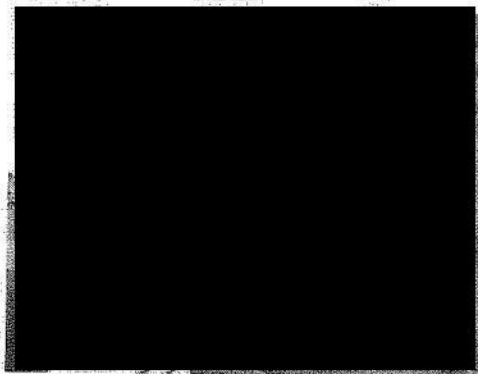
piano terra con vista soppalco



scala di collegato col piano rialzato

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 Campobasso, Foggia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: collina di Gerione - Bosco Oasi LIPU - Madonna della Difesa.



Collina verso Gerione

SERVIZI

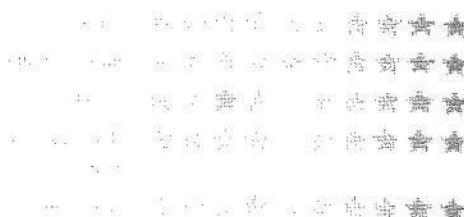
biblioteca

campo da calcio

cinema

farmacie

municipio



negozi al dettaglio
palestra

scuola elementare

scuola per l'infanzia
scuola media inferiore

scuola media superiore
spazi verde
supermercato

COLLEGAMENTI

autostrada distante 35 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

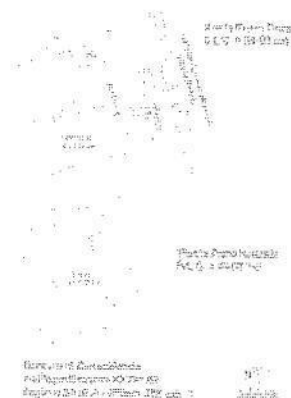
Non risulta rilasciato

CONSISTENZA:

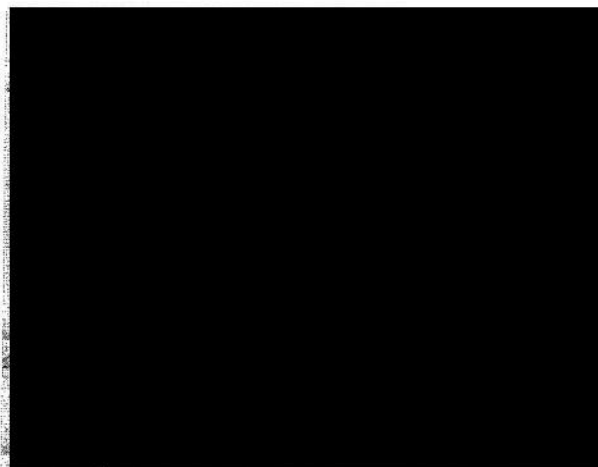
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Criterio di calcolo basato sulla						
superficie utile interna	104,00	x	100 %	=	104,00	
comprensiva del piano rialzato						
Totale:	104,00				104,00	



planimetria stato rilevato



prospetto principale con indicazione ingresso

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto, viste le risultanze dei rilievi effettuati, ritiene di dover applicare alla valutazione l'intera superficie rilevata, considerando però l'immobile non come abitazione ma come rimessa in stato di manutenzione buono. Pertanto non viene applicato il coefficiente di vetustà.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $104,00 \times 250,00 = 26.000,00$

RIPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 26.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il quesito assegnato stabilisce chiaramente l'aspetto economico da prendere in considerazione per la stima del bene in oggetto, ovvero "il più probabile valore di mercato". Il più probabile valore di mercato si può ricercare mediante:

1. stima ad impressione o a vista;
2. stima storica;
3. stima per confronto diretta o comparativa;
4. capitalizzazione del reddito (o stima analitica).

Nel caso di cui trattasi, la stima storica e per capitalizzazione dei redditi non sono applicabili perché non ricorrono le circostanze all'uopo necessarie e cioè, per quanto concerne la stima storica, l'immobile oggetto di stima sia stato realmente nel passato più volte oggetto di compravendita e che tali passati valori di compravendita siano recenti, o per lo meno relativamente recenti, e corrispondenti al prezzo pagati nell'acquisto.

Per quanto concerne invece alla stima analitica, il reddito da capitalizzare sia quello medio annuo e continuativo, che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile se fosse locato o dato

in locazione, supposto in condizioni ordinarie e a muri vuoti (senza mobili e arredamenti) tuttavia la ricerca del saggio di capitalizzazione nell'attuale periodo di crisi economica non è agevole e quasi mai corrisponde al rapporto tra ΣR e ΣV .

Ne consegue che il procedimento di stima più rispondente è quello per confronto diretto o comparativa ed ad impressione di tipo mediata, ovvero basandosi non solo sull'esperienza diretta, ma anche su informazioni assunte in loco.

Da indagini eseguite in loco è emerso che il valore di appartamenti e cantine della stessa tipologia degli immobili in esame, oltre che dal parametro tecnico superficie, espressa in mq., e dalle condizioni intrinseche, è fortemente influenzato dalle condizioni estrinseche quali salubrità della zona, dai collegamenti e dalla vicinanza dei servizi.

Il più probabile valore di mercato viene determinato dalla semplice operazione di calcolo tra valore unitario a mq. e superficie rilevata, considerando anche le superfici a seguito dei rilievi dello stato di fatto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Casacalenda, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Quotazioni immobiliari - I semestre 2022

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 UGPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	67,00	0,00	25.795,00	12.897,50
B	cantina	104,00	0,00	26.000,00	13.000,00
				51.795,00 €	25.897,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è possibile separare la quota pignorata dalla quota non pignorata appartenente alla comproprietaria.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 22.697,50

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 € 0,00

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 22.697,50

data 08/05/2023

il tecnico incaricato
VITO CASACCIA