



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. RINALDO D'ALONZO

CUSTODE:

AVV. KATIA GIOVI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

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 8/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in ACQUAVIVA COLLECROCE Via II del Signore 27, della superficie commerciale (lorda) di **362,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni pignorati constano di due porzioni contigue, da cielo a terra, di un isolato sito nel Comune di Acquaviva Collecroce la cui costruzione originaria è antecedente al 1967; la rimanente parte dell'isolato è di proprietà di terzi estranei. A seguito di DIA n.15/2006, il terzo e quarto livello di piano e parte del secondo livello sono stati oggetto di un intervento di ristrutturazione per trasformazione in attività ricettiva di B&B (Bed & Breakfast). Non è dato sapere se detta attività è oggi in essere.

La struttura portante è in muratura di pietra, in sufficiente stato di conservazione e manutenzione; parte della copertura, a falde, è in legno e parte è in latero cemento con manto in coppi. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e le ringhiere sono in ferro battuto.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione si sviluppano in quattro livelli di piano, con altezza interna di variabile nei vari piani.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 292 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 176,63 Euro, indirizzo catastale: vicolo di via del Signore n.27, piano: PT-P1-P2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 1987
Coerenze: strada comunale senza nome, Via II del Signore, altra ditta (particella 291 sub 1), stessa ditta (particella 291 sub 3), terreno di proprietà di terzi (part.293)
- foglio 11 particella 291 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: vicolo di via del Signore n.4, piano: P1-P2-P3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 1987
Coerenze: Vico V del Signore, terreno di proprietà di terzi (part.290), stessa ditta (part.292), altra ditta (part.291 sub 1)

L'intero edificio si sviluppa in quattro piani, di cui due fuori terra e due seminterrati. Immobile costruito prima del 1967 (l'unica planimetria catastale oggi acquisibile risale al 1940) e parzialmente ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	362,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.564,50
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.500,00
Data della valutazione:	05/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Dal certificato cumulativo per situazione di famiglia, residenza e cittadinanza rilasciato dal Comune di Acquaviva Collecroce in data 15/04/2024 (**ALLEGATO 8**), l'esecutata risulta residente in Acquaviva Collecroce (CB) alla Via II del Signore n.27 a far data dal 4/11/2008.

All'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione (**ALLEGATO 7**).

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 24/09/2010 a firma di Notaio ai nn. Rep.161270/36428 di repertorio, iscritta il 05/10/2010 a Campobasso ai nn. 11267/2273, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 212.000,00.

Importo capitale: € 106.000,00.

La formalità è riferita ad entrambi i beni pignorati

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, in data 12/02/2024 a firma di Uff. Giudiziario UNEP c/o Tribunale di Larino ai nn. 72 di repertorio, trascritto il 29/02/2024 a Campobasso ai nn. 2243/1913, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Larino.

La formalità è riferita ad entrambi i beni pignorati

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 gestione condominiale.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita da
(dal 13/01/2006), con atto stipulato il 13/01/2006 a
firma di Notaio ai nn. Rep.14487/9699 di repertorio, trascritto il 15/02/2006 a
Campobasso ai nn. 1637/1220.

Il titolo è riferito solamente all'unità immobiliare censita al F.11 part.292.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita da
, con atto stipulato il 13/01/2006 a firma di Notaio ai nn.
Rep.14487/9699 di repertorio, trascritto il 15/02/2006 a Campobasso ai nn. 1638/1221.

Il titolo è riferito all'unità immobiliare censita al F.11 part.291 sub 3.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione di
(dal 16/02/1965 fino al 13/01/2006), trascritto il 08/09/1965 a Campobasso ai nn.
10192/9560.

Il titolo è riferito solamente all'unità immobiliare censita al F.11 part.291 sub 3.

Alla denuncia di successione per morte di ha fatto seguito un atto di divisione del
Notaio in data 26/08/1966, trascritto a Campobasso il 6/10/1966 ai
nn.12400/13174 di formalità.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di denuncia di successione di
(dal 11/11/1988 fino al 13/01/2006), registrato il 11/11/1988 a Ufficio del Registro di
Termoli ai nn. 54 volume 93, trascritto il 09/09/1989 a Campobasso ai nn. 9392/7879.

Il titolo è riferito solamente all'unità immobiliare del F.11 part.292.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di denuncia di successione di
(dal 11/11/1988 fino al 15/02/1994), registrato il 11/11/1988 a Ufficio del Registro di
Termoli ai nn. 54 volume 93, trascritto il 09/09/1989 a Campobasso ai nn. 9392/7879.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare censita al F.11 part.292

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 cadauno, in forza di denuncia di successione di
(dal 15/02/1994 fino al 13/01/2006), registrato il 15/02/1994 a Ufficio del Registro
di Termoli ai nn. 12 volume 113, trascritto il 24/02/1994 a Campobasso ai nn. 2013/1729.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare censita al F.11 part.292

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività **DIA N.15/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN VICOLO DEL SIGNORE N.27 - REALIZZAZIONE DI ATTIVITA' RICETTIVA TIPO "BED & BREAKFAST", presentata il 12/09/2005 con il n. PROT.2353 di protocollo, agibilità del 26/05/2008 con il n. 01/2008 di protocollo.

Il titolo è riferito ad entrambi i beni pignorati.

La ristrutturazione di cui alla DIA 15/2006 è stata realizzata con cofinanziamento dei fondi PORMolise 2000-2006 - Misura 2.2 - Azione 2.2.1 - P.I.T. Minoranze Linguistiche e Storiche Arbresh e Croata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera del C.C. n.39 del 06/11/1987, l'immobile ricade in zona B/2 di Completamento - ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti e nuove costruzioni. Norme tecniche di attuazione ed indici: - indice di fabbricabilità fondiaria: 5,00 mc/mq - altezza massima: 10,50 m - numero di piani: 3 - distanze dai confini: 5,00 m in assoluto e H/2 m in rapporto all'altezza - distanze dagli edifici: 10,00 m in assoluto e H/H m in rapporto all'altezza E' ammessa la costruzione in appoggio se uno dei due fabbricati è stato costruito a confine o previo accordo tra le parti. Vedi ALLEGATO 9a

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole modifiche interne e ai prospetti rispetto alla DIA 15/2006 e ampliamento delle zone oggetto di intervento di ristrutturazione (secondo livello di piano della part.291 sub 3) - Vedi ALLEGATO 5 e documentazione fotografica (ALLEGATO 6). (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Scia in sanatoria per modifiche e ampliamento zone di intervento rispetto alla DIA 15/2006: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese circa

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le due unità immobiliari, giusta DIA del 2006, sono di fatto state fuse in una unica unità immobiliare, se non altro al piano terra (terzo livello, con accesso da Via II del Signore n.27). Gli altri livelli di piano sono accessibili da due distinte scale interne. La situazione catastale non è stata aggiornata e non sono state presentate le attuali planimetrie anche per sanare l'assenza della originaria planimetria della particella 292. L'unica planimetria attualmente presente in catasto è quella della part.291 sub 3 risalente all'anno 1940. Anche gli indirizzi catastali non sono del tutto corrispondenti all'attuale designazione delle strade comunali. (normativa di

riferimento: VIGENTE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione delle variazioni apportate giusta DIA 15/2006 (fusione e modifiche interne) con procedura DOCFA e aggiornamento delle planimetrie a seguito di rilievo di dettaglio.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento per fusione e modifiche interne e presentazione di planimetrie aggiornate con procedura DOCFA a seguito di rilievo di dettaglio: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese circa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

Dal certificato di agibilità, rilasciato a seguito della DIA del 2006, gli impianti risultano realizzati a norma e le relative certificazioni di conformità sono state presentate in allegato all'istanza per il rilascio del certificato di agibilità.

BENI IN ACQUAVIVA COLLECROCE VIA II DEL SIGNORE 27

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in ACQUAVIVA COLLECROCE Via II del Signore 27, della superficie commerciale (lorda) di **362,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni pignorati constano di due porzioni contigue, da cielo a terra, di un isolato sito nel Comune di Acquaviva Collecroce la cui costruzione originaria è antecedente al 1967; la rimanente parte dell'isolato è di proprietà di terzi estranei. A seguito di DIA n.15/2006, il terzo e quarto livello di piano e parte del secondo livello sono stati oggetto di un intervento di ristrutturazione per trasformazione in attività ricettiva di B&B (Bed & Breakfast). Non è dato sapere se detta attività è oggi in essere.

La struttura portante è in muratura di pietra, in sufficiente stato di conservazione e manutenzione; parte della copertura, a falde, è in legno e parte è in latero cemento con manto in coppi. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e le ringhiere sono in ferro battuto.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione si sviluppano in quattro livelli di piano, con altezza interna di variabile nei vari piani.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 292 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 176,63 Euro, indirizzo catastale: vicolo di via del Signore n.27, piano: PT-P1-P2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 1987

Coerenze: strada comunale senza nome, Via II del Signore, altra ditta (particella 291 sub 1), stessa ditta (particella 291 sub 3), terreno di proprietà di terzi (part.293)

- foglio 11 particella 291 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: vicolo di via del Signore n.4, piano: P1-P2-P3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 1987
- Coerenze: Vico V del Signore, terreno di proprietà di terzi (part.290), stessa ditta (part.292), altra ditta (part.291 sub 1)

L'intero edificio si sviluppa in quattro piani, di cui due fuori terra e due seminterrati. Immobile costruito prima del 1967 (l'unica planimetria catastale oggi acquisibile risale al 1940) e parzialmente ristrutturato nel 2006.

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 Termoli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante da Termoli (Terminal Bus) circa 36 km al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le due unità immobiliari pignorate non sono state interamente ristrutturate giusta DIA 15/2006, per cui alcune parti, come di seguito meglio specificato, sono rimaste allo stato grezzo originario; a maggior chiarezza si rimanda sia alla documentazione fotografica approntata in sede di sopralluogo (**ALLEGATO 6**) che allo stato di fatto rilevato e riportato nelle planimetrie dell'**ALLEGATO 5**.

L'isolato comprendente i beni pignorati si sviluppa in quattro livelli di piano, di cui solo due completamente fuori terra. Le due unità immobiliari sono comunicanti al piano terra (terzo livello di piano) e con accesso da Via II del Signore n.27; gli altri livelli di piano sono accessibili da due distinte scale interne. Parte del secondo livello (a sua volta parte della part.291 sub 3) è accessibile anche dall'esterno e precisamente da Vico V del Signore n.4; il primo livello di piano (parte della part.291 sub 3) è accessibile anche dall'esterno, ma da un terreno che è di proprietà di terzi (part.290); stessa cosa per il piccolo locale tecnico dove è installata la caldaia a gas (marca Immergas) dell'impianto termico e di produzione dell'acqua calda sanitaria che ha accesso da altro terreno di proprietà di terzi (part.293).

1^ LIVELLO DI PIANO (part.291 sub 3):

Si tratta sostanzialmente di un unico vano con accesso interno dal secondo livello con scala ad unica rampa in mattoni e pietra locale levigata; un tramezzo in muratura separa la scala interna dal resto del vano; è completamente allo stato grezzo con pavimento e muri in pietra; la copertura è a volta; la porta di accesso dall'esterno è in metallo con specchiatura nella parte superiore; è privo di impianti;

l'altezza netta interna è di m 1,80 sul bordo e di m 2,60 al centro; la superficie lorda è di mq 58 circa. La qualità delle finiture è scadente e lo stato di conservazione e manutenzione è scarso (**ALLEGATO 6 - foto nn.8-9-10-11 e 12**).

2^ LIVELLO DI PIANO (part.292 e part.291 sub 3):

Le due particelle non sono comunicanti.

La part.291 sub 3 è accessibile sia da una scala interna che dall'esterno, da Vico V del Signore n.4; è stata oggetto di ristrutturazione nel 2006 con recupero di un camino e di un forno; gli infissi esterni sono in PVC tipo legno e quelli interni sono in legno del tipo tamburato; i pavimenti sono in pietra o in marmette di cemento e graniglia di marmo; il solaio è di legno a vista; i vani sono intonacati e tinteggiati; l'impianto elettrico è stato adeguato a norma. L'altezza netta è di m 2,55 e la superficie lorda è di mq 53 circa; la qualità delle finiture è corrente e lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente (**ALLEGATO 6 - foto nn.13-14-15-16-17-18-19-20**).

Anche la particella 292 è accessibile sia dall'esterno, da una pubblica via senza nome, che da una scala interna; anche se inserita negli elaborati grafici della DIA 15/2006, in realtà non è stata oggetto della recente ristrutturazione e, a parte l'impianto elettrico realizzato a vista, per il resto si presenta allo stato grezzo, con pavimento in battuto di cemento e con vecchie porte interne; la porta di accesso esterna, invece, è nuova e in PVC tipo legno con specchiature. E' suddivisa in quattro vani, da uno di essi si accede alla scala interna. Il solaio è in putrelle di ferro e tavelle in laterizio; l'altezza netta è di m 2,55 e la superficie lorda è di mq 72 (**ALLEGATO 6 - foto nn.23-24-25-26-27-28-29-30**). In adiacenza e non comunicante vi è un piccolo locale tecnico in cui è installata la caldaia dell'impianto termico, con superficie netta di mq 5,20 (**ALLEGATO 6 - foto nn.21-22**); l'accesso al locale è possibile solo da un terreno di proprietà di terzi (part.293). La qualità delle finiture è scarsa e lo stato di conservazione e manutenzione è scadente.

3^ LIVELLO DI PIANO (part.292 e part.291 sub 3):

Con un portone in legno massello l'accesso al piano è dalla Via II del Signore n.27 e le due particelle sono comunicanti; l'intero piano è stato oggetto della recente ristrutturazione. Il piano è suddiviso in: ingresso, primo corridoio, scala di accesso ai piani sottostante e superiore, cucina e tinello, bagno con box doccia, secondo corridoio (con piano calpestio sfalsato di circa 50 cm), disimpegno, due camere, scala di accesso al piano sottostante e a quello superiore. I pavimenti sono in ceramica tipo cotto o in cemento decorato-cementine (tinello); le porte interne sono in legno tipo tamburato e gli infissi esterni sono in PVC tipo legno; dalla cucina si accede ad un terrazzo e un piccolo vano ripostiglio esterno. L'altezza netta è di m 2,90 e la superficie lorda è di mq 129 circa; il terrazzo sviluppa mq 12 circa e il ripostiglio mq 4,5; la qualità delle finiture è corrente e lo stato di conservazione e manutenzione è discreto (**ALLEGATO 6 - foto nn.31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46**).

4^ LIVELLO DI PIANO (part.292 e part.291 sub 3):

Le due particelle non sono comunicanti e hanno accesso da due diverse scale interne.

La particella 291 sub 3 è un unico vano con piccolo servizio igienico; il solaio è in legno a vista, a due falde, con altezza minima di m 1,90 e altezza al colmo di m 2,90; la superficie lorda è di mq 53 circa. Gli infissi sono in PVC tipo legno e il pavimento è in ceramica tipo cotto; la qualità delle finiture è corrente e lo stato di conservazione e manutenzione è discreto (**ALLEGATO 6 - foto nn.47-48-49-50-51-52-53**).

La particella 292 è suddivisa in disimpegno, due camere e bagno con cabina doccia; nel disimpegno, da una botola con scala in metallo retrattile, si accede al sottotetto (**ALLEGATO 6 - foto nn.61-62-63**). Le porte interne sono in legno del tipo tamburato e il pavimento è in ceramica tipo cotto nel bagno e nel disimpegno e in segati di marmo nelle due camere; gli infissi esterni sono in PVC tipo legno con tapparelle in plastica. L'altezza netta è di m 2,80 e la superficie lorda è di mq 55 circa; la qualità delle finiture è corrente e lo stato di conservazione e manutenzione è discreto. Dalle due camere si accede a due balconi esterni (**ALLEGATO 6 - foto nn.54-55-56-57-58-59-60**).

Le parti di edificio ristrutturate sono riscaldate da un unico impianto termico a termosifoni, con alimentazione a metano e diffusori in ghisa.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
1^ livello - part.291 sub 3	58,00	x	50 %	=	29,00
2^ livello - part.291 sub 3	53,00	x	100 %	=	53,00
2^ livello - part.292	72,00	x	50 %	=	36,00
2^ livello - locale tecnico	5,20	x	35 %	=	1,82
3^ livello - part.291 sub 3 e part. 292	129,00	x	100 %	=	129,00
3^ livello -terrazzo	12,00	x	35 %	=	4,20
3^ livello - ripostiglio	4,50	x	35 %	=	1,58
4^ livello - part.291 sub 3	53,00	x	100 %	=	53,00
4^ livello - part.292	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	441,70				362,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base alle indagini effettuate presso operatori locali del settore, la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare del Molise e annunci di vendita sul web, si ritiene congruo assumere un valore di stima unitario per la parte ristrutturata di € 350; per la parte non ristrutturata, invece, si considera una superficie commerciale equivalente pari al 50%; per il terrazzo, il ripostiglio e il locale tecnico si considera la superficie commerciale pari al 35%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 362,60 x 350,00 = **126.910,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 126.910,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 126.910,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima sintetico-comparativo sulla scorta di dati acquisiti presso operatori locali del settore, annunci sul web, banca dati dell'Agenzia delle Entrate, 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	362,60	0,00	126.910,00	126.910,00
				126.910,00 €	126.910,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è il caso di interesse.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 6.345,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.564,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 11.056,45**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 8,05**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.500,00**

data 05/06/2024

il tecnico incaricato
Ing. Teresa Sarno