



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

32/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Antonella Occhionero



con studio in TERMOLI (CB) VIA CORSICA 66

telefono: 087582857

fax: 087582857

email: antonellaocchionero@gmail.com

PEC: antonella.occhionero@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LARINO VIA CUOCO 15, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un'abitazione al piano terra con ingresso indipendente. L'accesso all'immobile avviene attraverso un portico coperto posto sul fronte, realizzato in forza di specifico titolo edilizio per la realizzazione di portico con sovrastante terrazza, che costituisce spazio di passaggio e filtro tra la pubblica via e l'ingresso dell'abitazione. Si precisa che tale portico insiste su particella catastale distinta rispetto all'unità immobiliare oggetto di procedura e non rientra nel compendio pignorato; esso viene pertanto descritto esclusivamente ai fini della comprensione dello stato dei luoghi e delle modalità di accesso, senza essere considerato ai fini della valutazione economica. L'ingresso avviene direttamente nella zona giorno, nella quale è presente un camino in muratura; la pavimentazione è in piastrelle ceramiche, come nel resto degli ambienti, con rivestimenti decorativi su alcune pareti. La cucina è separata e dotata di arredi fissi, controsoffittatura in legno e parete divisoria realizzata con elementi in vetrocemento. Il piano terra comprende inoltre un bagno con doccia e sanitari, nel quale si osservano evidenti fenomeni di umidità e condensa nella parte alta delle pareti, e due locali accessori, uno utilizzato come lavanderia con presenza di caldaia e tubazioni a vista, ed uno adibito a ripostiglio/guardaroba in ambiente a ridotta altezza utile e con tracce di umidità. Una scala interna in metallo con pedate in legno conduce al soppalco, utilizzato come zona notte con armadiature e caratterizzato da parapetto metallico e altezza limitata, idonea a uso non continuativo. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre alcuni serramenti esterni sono in metallo con vetro opacizzato. Gli impianti risultano di tipo tradizionale, in parte con canalizzazioni a vista. Lo stato manutentivo generale dell'unità può essere definito mediocre, con finiture datate e non omogenee e necessità di interventi di risanamento localizzati, soprattutto in corrispondenza dei fenomeni di umidità. L'immobile risulta comunque abitato e funzionale, con una distribuzione interna finalizzata allo sfruttamento dei volumi disponibili ma con soluzioni eseguite nel tempo non sempre conformi agli standard edilizi attuali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.65 m. Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 164 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 76 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO CUOCO N. 27, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

76,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.600,00
Data di conclusione della relazione:	09/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

In data 12 ottobre 2025, la sottoscritta CTU ha chiesto all'Agenzia delle Entrate di Campobasso (allegato 6):

"chiede cortesemente di verificare

- "Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, dal debitore o da soggetti diversi."
- "Ove gli immobili fossero occupati precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio",

relativamente a:

Comune di Larino (CB):

- 
- Foglio 78, Particella 164, Sub. 9, Catg. A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 76 mq, R.C. € 117,75 — Via Vincenzo Cuoco n. 27, Piano T;

In data 20/10/2025 l'Agenzia delle Entrate ha risposto:

"In riscontro alla richiesta di cui all'oggetto protocollata al n 78915 del 14/10/2025, afferente la richiesta di informazioni ed eventuale copia dei contratti di locazione stipulati nel comune di Larino afferente:

1) Immobile iscritto in catasto fabbricati nel comune di Larino di proprietà della sig.ra 

Al Foglio 78, Particella 164, Sub. 9, Catg. A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 76 mq, R.C. € 117,75 — Via Vincenzo Cuoco n. 27, Piano T;

Si comunica che all'attualità, agli atti dello scrivente, non risultano registrati contratti di locazione relativi all'immobile di cui al punto 1) della presente."

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**, stipulata il 26/01/2005 a firma di Notaio Luigi Colavita – Larino ai nn. repertorio n. 28464 di repertorio, iscritta il 16/02/2006 ai nn. R.G. 1693 – R.P. 269, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo per notar Luigi Colavita di Larino del 26/1/2005 repertorio n. 28464. .

Importo ipoteca: 100.000,00 euro.

Importo capitale: 50.000,00 euro.

Durata ipoteca: 25 anni .

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Larino, alla Via Cuoco Vincenzo n. 27, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 78 particella 164 sub. 9 natura A4 di 3 vani al piano T. -

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/07/2025 a firma di UNEP Tribunale di Larino ai nn. 834 di Rep. di repertorio, trascritta il 15/07/2025 ai nn. R.G. 7835 – R.P. 6536, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Larino.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Larino, alla Via Vincenzo Cuoco n. 27, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 78 particella 164 sub. 9 natura A4 di 3 vani al piano T

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 atto di compravendita (dal 16/02/2006), con atto stipulato il 26/01/2006 a firma di Notaio Luigi Colavita – Larino ai nn. 28463 numero di repertorio di repertorio, trascritto il 12/06/2006 a Conservatoria RR.II. di Campobasso ai nn. R.G. 1692, R.P. 1261.

Atto di compravendita con cui Giorgetti Giovanni, nato a Larino il 09/02/1962, trasferisce alla parte acquirente l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Larino via Vincenzo Cuoco 27, foglio 78, particella 164, sub. 9, categoria A/4, 3 vani, piano T.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/01/2001 fino al 16/02/2006), con atto stipulato il 22/12/2000 a firma di Notaio Luigi Colavita – Larino ai nn. 9385 di Repertorio di repertorio, trascritto il 10/01/2001 a Conservatoria RR.II. di Campobasso ai nn. R.G. 368, R.P. 314.

Il titolo è riferito solamente a Acquisto da [REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In riscontro alla richiesta di accesso agli atti presentata dalla sottoscritta CTU al Comune di Larino – Servizio Urbanistica e Ambiente (prot. n. 20079 del 13/10/2025), nonché al successivo sollecito (prot. n. 22902 del 24/11/2025) e alla richiesta di integrazione documentale (prot. n. 23921 del 05/12/2025), il Responsabile del Servizio Urbanistica e Ambiente, Arch. Francesco Franco, ha comunicato che, relativamente all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Larino al foglio di mappa n. 78, particella n. 164, subalterno n. 9, agli atti d'Ufficio risultano presenti la Concessione Edilizia n. 33 del 07/07/1982, nonché elaborati tecnici relativi al progetto di "Sopraelevazione ed ampliamento edificio ad uso abitazione" risalente all'anno 1971. Per tali elaborati non risultano indicati né il numero di protocollo né un espresso titolo edilizio (licenza o concessione), né è stato possibile rinvenire agli atti un provvedimento formale di approvazione o rilascio.

La documentazione è stata comunque trasmessa dal Comune quale materiale presente in archivio storico e viene richiamata ai soli fini ricostruttivi della storia edilizia dell'immobile, senza che possa essere accertata l'effettiva legittimazione edilizia delle opere ivi rappresentate. Dalla documentazione agli atti non risultano inoltre rilasciati certificati di abitabilità/agibilità per l'unità immobiliare in oggetto. Con il medesimo riscontro il Comune ha altresì trasmesso il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001. La documentazione sopra richiamata, comprensiva dei riscontri comunali alle richieste presentate, è riportata integralmente in Allegato 5.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 33/1982, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PORTICO CON SOVRASTANTE TERRAZZA, presentata il 28/04/1982 con il n. 4219 PROTOCOLLO GENERALE di protocollo, rilasciata il 07/07/1982.

Il titolo è riferito solamente a FABBRICATRO FG 59 P.LLE 561-569-570

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.1879/1973, le NTA e successive Varianti, l'immobile ricade in zona omogenea "C1" – nuovi insediamenti. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Gli indici sono così fissati:

Indice di fabbricabilità fondiario (IF) 1,5 mc/mq

Indice di copertura 0,3 mq/mq

Numero dei piani (compreso eventuale seminterrato) 2 -

Altezza massima 7,50 ml

Distacco minimo dagli edifici 10,00 ml

Distacco minimo dai confini 5,00 ml

Nelle case a schiera e per convenzione fra i proprietari, il distacco laterale potrà essere nullo.

. Il titolo è riferito solamente al foglio di mappa n.78 particella n.164.

Dalla certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Larino risulta inoltre che la particella n. 164 del foglio di mappa n. 78 è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi della Parte III del d.lgs. n. 42/2004, con applicazione delle disposizioni di cui all'art. 17.2, Capo 3, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico-Ambientale di Area Vasta (PTPAAV) n. 2 "Lago di Guardialfiera – Fortore Molisano".

La medesima area risulta altresì:

- assoggettata a fasce di rispetto stradale ai sensi del d.P.R. n. 495/1992 e del D.M. n. 1404/1968;
- sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923 e del R.D. n. 1126/1926 e s.m.i.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato ai sensi dell'art. 30, comma 3, del d.P.R. n. 380/2001 e conserva validità per un anno dalla data di rilascio, in assenza di modifiche agli strumenti urbanistici. (Allegato 5)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di difformità edilizie consistenti in modifiche interne e di prospetto rispetto allo stato legittimato dell'immobile, riconducibili a interventi edilizi eseguiti in epoca imprecisata e non documentabile, non coerenti con la Concessione Edilizia n. 33 del 07/07/1982 e con la rappresentazione catastale del 09/11/2000. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001; L. 47/85; L. 122/2010 (Tolleranze costruttive); Norme previgenti per edifici ante '67)

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

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare foglio 78, particella 164, sub. 9 – piano T. Lo stato legittimato dell'unità immobiliare è individuabile esclusivamente nella Concessione Edilizia n. 33 del 07/07/1982, unico titolo edilizio formalmente riscontrato agli atti comunali. Gli elaborati tecnici relativi al progetto di "Sopraelevazione ed ampliamento edificio ad uso abitazione" risalenti all'anno 1971, trasmessi dal Comune di Larino in sede di riscontro all'accesso agli atti, risultano privi di numero di protocollo, di espresso titolo edilizio (licenza o concessione) e di provvedimento formale di approvazione; pertanto non possono essere assunti quali stato legittimo dell'immobile. Le difformità riscontrate, incluse modifiche interne e di prospetto, risultano pertanto riferite allo scostamento tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimato come sopra definito. Alla data odierna non risultano rilasciati certificati di abitabilità/agibilità per l'unità immobiliare in oggetto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attualmente depositata (agg. al 09/11/2000). (normativa di riferimento: D.M. 19/04/1994; D.P.R. 380/2001; art. 19 D.L. 78/2010)

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

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 78 – Particella 164 – Sub. 9 – piano T.

La planimetria catastale del 09/11/2000 non rappresenta la reale distribuzione interna dell'unità immobiliare. L'aggiornamento catastale dovrà essere predisposto successivamente alla regolarizzazione edilizia, al fine di adeguare la documentazione allo stato di fatto legittimato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: Strumento urbanistico vigente (Piano di Fabbricazione del Comune di Larino); art. 30 D.P.R. 380/2001; Norme Tecniche di Attuazione vigenti.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 78 – Particella 164 – Sub. 9 – piano T.

Dalla verifica della documentazione urbanistica acquisita e, in particolare, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Larino ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, risulta che l'unità immobiliare ricade in zona urbanisticamente compatibile con la destinazione residenziale. Non emergono, sotto il profilo urbanistico, elementi ostativi alla permanenza dell'edificio nella sua attuale collocazione territoriale, né risultano violazioni delle previsioni dello strumento urbanistico vigente. Eventuali criticità riscontrate attengono esclusivamente al profilo edilizio e non a quello urbanistico.

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

BENI IN LARINO VIA CUOCO 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

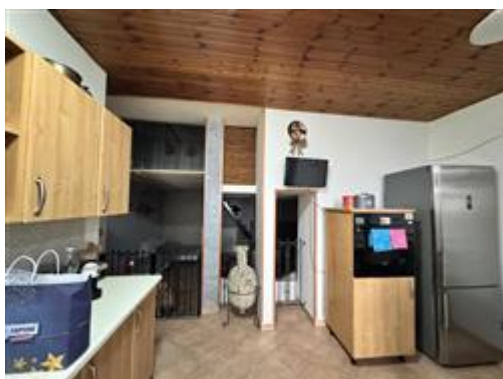
appartamento a LARINO VIA CUOCO 15, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un'abitazione al piano terra con ingresso indipendente. L'accesso all'immobile avviene attraverso un portico coperto posto sul fronte, realizzato in forza di specifico titolo edilizio per la realizzazione di portico con sovrastante terrazza, che costituisce spazio di passaggio e filtro tra la pubblica via e l'ingresso dell'abitazione. Si precisa che tale portico insiste su particella catastale distinta rispetto all'unità immobiliare oggetto di procedura e non rientra nel compendio pignorato; esso viene pertanto descritto esclusivamente ai fini della comprensione dello stato dei luoghi e delle modalità di accesso, senza essere considerato ai fini della valutazione economica. L'ingresso avviene direttamente nella zona giorno, nella quale è presente un camino in muratura; la pavimentazione è in piastrelle ceramiche, come nel resto degli ambienti, con rivestimenti decorativi su alcune pareti. La cucina è separata e dotata di arredi fissi, controsoffittatura in legno e parete divisoria realizzata con elementi in vetrocemento. Il piano terra comprende inoltre un bagno con doccia e sanitari, nel quale si osservano evidenti fenomeni di umidità e condensa nella parte alta delle pareti, e due locali accessori, uno utilizzato come lavanderia con presenza di caldaia e tubazioni a vista, ed uno adibito a ripostiglio/guardaroba in ambiente a ridotta altezza utile e con tracce di umidità. Una scala interna in metallo con pedate in legno conduce al soppalco, utilizzato come zona notte con armadiature e caratterizzato da parapetto metallico e altezza limitata, idonea a uso non continuativo. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre alcuni serramenti esterni sono in metallo con vetro opacizzato. Gli impianti risultano di tipo tradizionale, in parte con canalizzazioni a vista. Lo stato manutentivo generale dell'unità può essere definito mediocre, con finiture datate e non omogenee e necessità di interventi di risanamento localizzati, soprattutto in corrispondenza dei fenomeni di umidità. L'immobile risulta comunque abitato e funzionale, con una distribuzione interna finalizzata allo sfruttamento dei volumi disponibili ma con soluzioni eseguite nel tempo non sempre conformi agli standard edilizi attuali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.65 m. Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 164 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 76 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO CUOCO N. 27, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale . 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:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

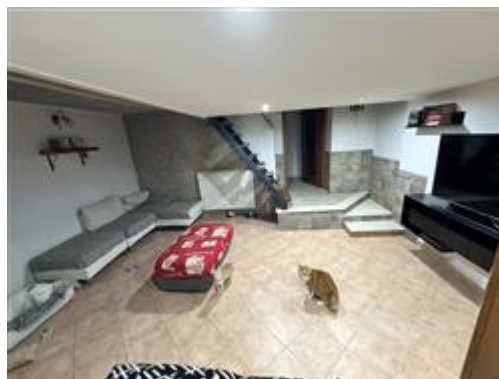
luminosità:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale complessiva di 76 m², con altezza interna non uniforme: nella zona cucina è presente un controsoffitto/pannellatura in legno con altezza ridotta, mentre la zona giorno, dove è posizionato il soppalco, presenta un'altezza maggiore fino ad una quota di circa 3,65 m. Il soppalco, per contro, è caratterizzato da altezza utile limitata e risulta solo parzialmente computabile come superficie abitabile ai fini commerciali. La struttura portante è presumibilmente in muratura tradizionale, con solaio di interpiano in laterocemento e soppalco su struttura metallica. I serramenti esterni risultano in metallo con vetro opaco, mentre le porte interne sono in legno tamburato; le pavimentazioni sono uniformemente in piastrelle ceramiche. È presente camino nella zona giorno. Gli impianti risultano di tipo tradizionale: riscaldamento autonomo con caldaia murale e radiatori in acciaio, impianto elettrico parzialmente a vista, impianto idrico-sanitario con rivestimenti ceramici. La ventilazione naturale è garantita da aperture verso l'esterno nei principali ambienti. Si rilevano fenomeni di umidità nel bagno e nel locale ripostiglio. L'unità dispone inoltre di portico coperto esterno di pertinenza, parzialmente computabile nella superficie commerciale. Lo stato manutentivo generale è valutabile come mediocre, con finiture datate e necessità di interventi di risanamento localizzati.



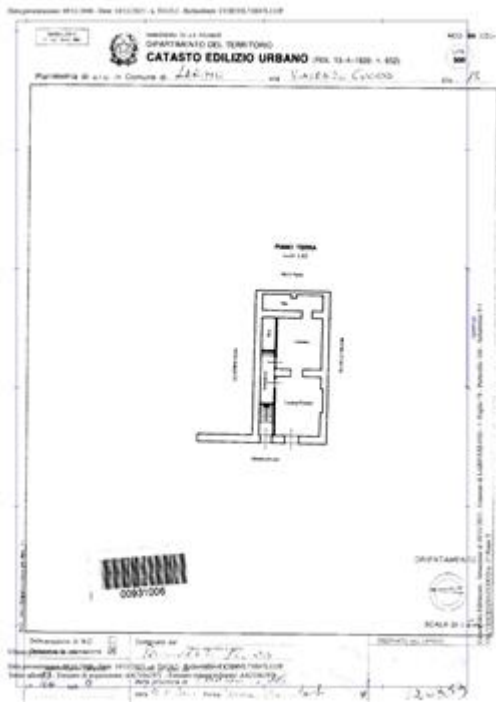


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	76,00	x	100 %	=	76,00
Totale:	76,00				76,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazione piano terra con portico esterno pertinenziale – condizioni mediocri similari al bene oggetto

Indirizzo: via Cuoco n. 15

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.600,00 pari a 600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di stima adottato: metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto con valori di mercato di immobili aventi caratteristiche similari nella medesima zona. Nel valutare il valore di mercato dell'immobile in esame è stata effettuata un'analisi comparativa dei valori praticati nel Comune di Larino, integrando un'indagine presso agenzie immobiliari locali e un confronto con i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate relativi alla zona di riferimento.

Tali valori, per abitazioni in stato conservativo normale, risultano compresi in un range indicativo fra 500,00 €/mq e 750,00 €/mq (Allegato 7).

La stima ha tenuto conto dello stato di manutenzione, della tipologia edilizia, della superficie commerciale, nonché della situazione giuridica del bene e degli eventuali oneri non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte è stato determinato un valore di mercato coerente per l'unità immobiliare oggetto di valutazione, attualmente accatastata in categoria A/4 e corredata delle relative pertinenze, pari a circa 600,00 €/mq.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	45.600,00
Consistenza	76,00	76,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	600,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	600,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	45.600,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	0,00

Prezzo corretto				45.600,00
Valore corpo (media dei prezzi corretti):				45.600,00
Divergenza:	0,00%	<		%
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:				
Valore superficie principale:	76,00	x	600,00	= 45.600,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:				
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):				€. 45.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):				€. 45.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima adottato: metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto con valori di mercato di immobili aventi caratteristiche simili nella medesima zona. Nel valutare il valore di mercato dell'immobile in esame è stata effettuata un'analisi comparativa dei valori praticati nel Comune di Larino, integrando un'indagine presso agenzie immobiliari locali e un confronto con i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate relativi alla zona di riferimento.

Tali valori, per abitazioni in stato conservativo normale, risultano compresi in un range indicativo fra 500,00 €/mq e 750,00 €/mq (Allegato 7).

La stima ha tenuto conto dello stato di manutenzione, della tipologia edilizia, della superficie commerciale, nonché della situazione giuridica del bene e degli eventuali oneri non eliminabili dalla procedura.

Integrando tutte le informazioni raccolte è stato determinato un valore di mercato coerente per l'unità immobiliare oggetto di valutazione, attualmente accatastata in categoria A/4 e corredata delle relative pertinenze, pari a circa 600,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Larino, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari

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	76,00	0,00	45.600,00	45.600,00
				45.600,00 €	45.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.600,00**

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: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.600,00**

data 09/01/2026

il tecnico incaricato
Antonella Occhionero