



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

63/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORI:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Rinaldo d'Alonzo

CUSTODE:
Avv. Marilena Astolfo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/02/2026

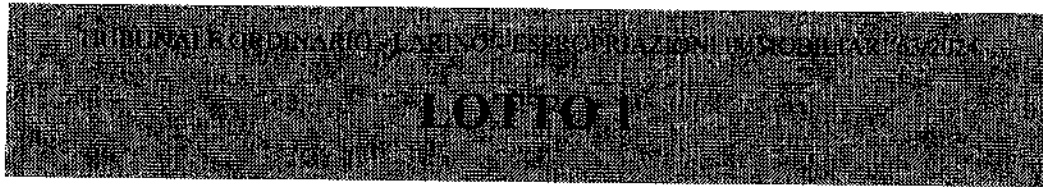
creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Angelo Perfetto

con studio in TERMOLI (CB) Via degli Atleti, 11
telefono: 0875702203
fax: 0875702203
email: arch.perfetto@libero.it
PEC: angelo.perfetto@archiworldpec.it



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MACCHIA VALFORTORE Via Alessandro Manzoni 24/26, della superficie commerciale di 193,80 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
DESCRIZIONE DELLA ZONA (Comune di Macchia Valfortore-CB)

Il Comune di Macchia Valfortore, in provincia di Campobasso, è situato nella Regione Molise nell'Italia Meridionale. Il paese sorge su una collina circa 500 metri sul livello del mare e si affaccia sulla Valle del Fortore, molto vicino alle rive del Lago di Occhito, uno dei più grandi bacini artificiali d'Europa. Il Comune è immerso in un paesaggio collinare caratterizzato da uliveti, frutteti e campi, segno della forte vocazione agricola del territorio. Lo stesso Comune di Macchia Valfortore fa parte della Comunità Montana del Fortore Molisano. La posizione sul Lago di Occhito rende l'area interessante anche sotto il profilo naturalistico e per le attività all'aria aperta come passeggiate, pesca ed escursioni. Il lago, infatti, è riconosciuto come Sito di Interesse Comunitario (SIC) e segna il confine geografico tra Molise e Puglia. Come specificato il Comune di Macchia Valfortore è distante pochi chilometri a Nord-Ovest dal Comune di Sant'Eia a Pianisi (CB) e a Sud-Ovest dal Comune di Pietracatella (CB); mentre a circa 25 km, a Sud/Sud -Ovest, si può raggiungere il capoluogo molisano: Campobasso. L'immobile da valutare si trova in una zona centrale del vecchio nucleo abitativo, del Comune di Macchia Valfortore, alquanto degradata. La zona, a ridosso della piazza del Paese, è provvista di tutti i servizi, con urbanizzazione primaria e secondaria complete. Negozi, mercato, scuole e chiesa nel raggio massimo di 500,00 metri.

CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

L'intero immobile, di cui si tratta, è stato costruito verosimilmente nel 1940; esso si eleva per cinque piani fuori terra (si vedano le fotografie n. 01/48 allegate alla presente relazione). Detti piani hanno altezze diverse. L'intero fabbricato, di cui fa parte il cespite interessato (appartamento), ha una forma quadrilatera. Le strutture portanti dell'edificio sono in muratura di pietra e malta ovvero in laterizi pieni e malta, mentre gli orizzontamenti, sono in putrelle di acciaio con orizzontamenti in muratura leggermente voltata. La copertura, a due falde, segue l'intero corpo edilizio nella sua interezza e si compone di due solai obliqui, in senso longitudinale, che guardano le due strade via Alessandro manzoni e via Napoli. Il fabbricato fa parte di una cortina edilizia, totalmente a contatto con essa (per le due testate) mentre la facciata principale guarda via Alessandro Manzoni. Detta facciata, dotata anche di contrafforti, è costruita con pietre e malta, intonacata con intonaco rustico ed in parte lasciata a vista ed in parte pitturata con pittura acrilica, per esterni, di colore bianco. Detta facciata avrebbe bisogno di manutenzione straordinaria. La destinazione dell'intero immobile, da quanto si può apprendere dalla documentazione catastale, è " C/6 - Abitazione rurale" per i tre appartamenti dell'intero fabbricato. I solai delle scale sono in muratura in pietra e malta, incastrate nelle strutture portanti, con voltine. I tramezzi divisorii interni dell'alloggio sono costituiti in parte da muraure portanti ed in parte da laterizi forati delle dimensioni di cm 8x25x25, intonacati ad intonaco civile e finiti con intonachino sottile bianco; infissi esterni in legno; pavimentazione, alquanto depauperata, attuata con vari tipi di materiale e finiture.

Finiture interne: l'appartamento da valutare, su tre piani, ha quasi tutte le pareti intonacate ad intonaco civile e finite con idropitture da interno con prevalenza di colore bianco; il bagno esistente, al piano secondo (terzo f.t.) è rivestito con quadrotte di ceramica, di colore verdino, con disegni floreali, fino ad una altezza di cm 160 dal pavimento, mentre la parte restante è pitturata con pittura a tempera di colore rosa e contiene vasca da bagno, lavabo, bidet, wc. Detto bagno si trova in uno stato

di manutenzione e conservazione scadente. La pavimentazione dei tre piani, è attuata con marmettoni in cemento e graniglia ed in ceramica; nelle varie dimensioni, disegni e cromatismi. Tutte le pavimentazioni si trovano in uno stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente ovvero insufficiente. L'intero palazzo si trova in uno stato di manutenzione e conservazione insufficiente, sia interno che esterno. Anche l'appartamento, in oggetto, si trova in uno stato di manutenzione e conservazione insufficiente.

Impianti generali: di riscaldamento a termosifone, con impianto autonomo e radiatori in ferro del tipo pesante, attualmente distaccato; di acqua potabile collegata con acquedotto urbano, di energia elettrica (attualmente distaccata), di fognatura ed impianto di televisione con una presa interna. L'accesso all'alloggio, avviene attraverso un portoncino in legno di quercia, tinto ciliegio, da restaurare. Apprezamenti generali: insufficiente stato architettonico esterno ed interno dell'immobile; distribuzione planimetrica interna completamente datata; finiture interne insufficienti. La destinazione dell'immobile, da quanto si può apprendere dai documenti catastali, è: abitazione di tipo rurale (A/6).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, primo e secondo., ha un'altezza interna di varia ovvero metri 2,40/2,70/3,00. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 362 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni n. 24/26, piano: Terreno, primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del giorno 21/12/2004, Pubblico Ufficiale [REDACTED] con sede in Campobasso(CB) Rep. 65320 - Compravendita in atti dal 23/12/2004.

Coerenze: le coerenze sono elencate da Nord, procedendo in senso orario, e sono le seguenti: Proprietà [REDACTED] ed aventi causa, Via Alessandro Manzoni, proprietà [REDACTED] o aventi causa e terrapieno.

L'alloggio pignorato nella presente procedura è intestato al Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra, nn piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	193,80 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:	€. 33.915,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.305,85
Data di conclusione della relazione:	06/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sottoscritto, Arch. Angelo Perfetto, C.T.U. nella presente procedura, ha constatato che alla data del sopralluogo, ovvero il giorno 23/08/2025 (si veda il verbale di inizio delle operazioni peritali stilato dallo scrivente), l'intero immobile oggetto della presente procedura, risulta essere libero da persone;

le chiavi per l'accesso, le detiene il [REDACTED] esecutato nel presente procedimento e proprietario per la quota di 1/1 dell'intero per il diritto di proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gravami, nei riguardi dell'immobile in oggetto, alla data della presente relazione, relativamente alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie, presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso (iscrizioni e trascrizioni contro):

-Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio provinciale di Campobasso - Servizio di Pubblicità immobiliare - in data 14/11/2024 ai numeri 11845/9912, a favore di SAPHIRA SPV SRL, con sede in Milano, con codice fiscale 09520510968 e contro [REDACTED] nato in [REDACTED] giorno [REDACTED] con codice fiscale [REDACTED], gravante la piena proprietà del cespite in parola.

IL SOTTOSCRITTO RIFERISCE CHE VI È CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI E NELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE, PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE, E QUINDI L'IMMOBILE, OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, PUO' ESSERE VENDUTO.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

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:

Il cespite non fa parte di un Condominio. Dunque, non vi sono spese condominiali di nessun genere.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Provenienza e titolarità del bene: nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento in narrativa (02/11/2024), l'immobile innanzi descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità (trascrizioni a favore e contro) - si specifica, altresì, che il pignoramento si intende esteso a tutte le accessioni, pertinenze, adiacenze, diritti, ragioni, servitù, costruzioni erette e/o da erigere relative agli immobili di seguito indicati -:

-L'alloggio pignorato nella presente procedura è identificato presso l'UTE di Campobasso al Fg. 16 Part. 362 sub. 3, del Comune di Macchia Valfortore, è pervenuto alla [REDACTED] ed al figlio [REDACTED] per successione in morte di [REDACTED], nato a [REDACTED] e deceduto ab intestato il 26/05/1998 (denuncia di Successione presentata all'Ufficio Successioni di Campobasso in data 23/10/1998 e annotata al n. 51 del Vol. 743, trascritta sempre a Campobasso il giorno 25/10/1999 ai numeri 10880/8017), nella quale ricadeva, tra gli altri, la piena proprietà del cespite in oggetto che si devolveva in quote uguali fra loro;

-Il cespite è pervenuto al [REDACTED] data anteriore al ventennio in esame.

IL SOTTOSCRITTO RIFERISCE CHE VI È CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI E NELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE, PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE, E QUINDI L'IMMOBILE, OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, PUO' ESSERE VENDUTO.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 21/12/2004), con atto stipulato il 21/12/2004 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 65320/9657 di repertorio, trascritto il 23/12/2004 a Campobasso ai nn. 13846/10787.

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in Macchia Valfortore e censito al Fg. 16 Part. 32 Sub. 3 (Natura A/6), dell'UTE di Campobasso..

Il sig. [REDACTED] ha acquistato il cespite in parola, con atto di compravendita immobiliare dai Sigg.: [REDACTED].

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile pignorato nella presente procedura è censito presso il Catasto dei Fabbricati di Campobasso al Fg. 16 Part. 362 Sub. 3, del Comune di Macchia Valfortore, non è di interesse artistico o storico e non è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n. 364 e 01 giugno 1939 n. 1089. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico dello stesso Comune, con documento rilasciato allo scrivente perito (depositato insieme con la presente relazione, con la relativa richiesta), ha precisato che non risultano agli atti, del Comune di Macchia Valfortore, eventuali licenze, concessioni, autorizzazioni edilizie e successive varianti, ed eventuali DIA, SCIA e CILA, con relazioni tecniche ed elaborati grafici di un progetto assentito ovvero convenzioni urbanistiche di asservimento, relative alla iniziale costruzione e/o a eventuali interventi edilizi successivi, realizzati sulla unità immobiliare di interesse e intestata al nominativo fatto in richiesta [REDACTED]. Inoltre non risultano agli atti del Comune, di Macchia Valfortore, eventuali atti di condono e/o sanatoria rilasciati successivamente all'originaria costruzione e che per lo stesso immobile non risulta essere stata rilasciata/presentata alcuna copia di certificato di abitabilità/agibilità. Nello documento si legge, ancora, che riguardo il cespite in parola, agli atti del Comune non vi sono informazioni alcune se non che l'immobile, di che trattasi, sia stato realizzato con molta probabilità prima del 1967; quindi essendo l'immobile antecedente al 1° settembre 1967, per gli effetti della legge n° 47/85 e della Legge

Regionale Molisana n° 17/85 esso è perfettamente in regola da un punto di vista urbanistico-edilizio e può essere venduto. Il sottoscritto dichiara, ancora, che l'intero immobile, oggetto della presente procedura, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e che il fabbricato non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, così come anche specificato dallo stesso documento rilasciato dal Comune di Macchia Valfortore e sottoscritto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, [REDACTED].

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

IL SOTTOSCRITTO DICHIARA CHE L'IMMOBILE, OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, NON E' STATO REALIZZATO IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA E CHE IL FABBRICATO NON E' STATO FINANZIATO IN TUTTO O IN PARTE CON RISORSE PUBBLICHE (si veda il Certificato rilasciato dal Comune di macchia Valfortore, allegato alla presente relazione).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: [REDACTED]

BENI IN MACCHIA VALFORTORE VIA ALESSANDRO MANZONI 24/26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACCHIA VALFORTORE Via Alessandro Manzoni 24/26, della superficie commerciale di **193,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
DESCRIZIONE DELLA ZONA (Comune di Macchia Valfortore-CB)

Il Comune di Macchia Valfortore, in provincia di Campobasso, è situato nella Regione Molise nell'Italia Meridionale. Il paese sorge su una collina circa 500 metri sul livello del mare e si affaccia sulla Valle del Fortore, molto vicino alle rive del Lago di Occhito, uno dei più grandi bacini artificiali d'Europa. Il Comune è immerso in un paesaggio collinare caratterizzato da uliveti, frutteti e campi, segno della forte vocazione agricola del territorio. Lo stesso Comune di Macchia Valfortore fa parte della Comunità Montana del Fortore Molisano. La posizione sul Lago di Occhito rende l'area interessante anche sotto il profilo naturalistico e per le attività all'aria aperta come passeggiate, pesca ed escursioni. Il lago, infatti, è riconosciuto come Sito di Interesse Comunitario (SIC) e segna il confine geografico tra Molise e Puglia. Come specificato il Comune di Macchia Valfortore è distante

pochi chilometri a Nord-Ovest dal Comune di Sant'Eia a Pianisi (CB) e a Sud-Ovest dal Comune di Pietracatella (CB); mentre a circa 25 km, a Sud/Sud -Ovest, si può raggiungere il capoluogo molisano: Campobasso. L'immobile da valutare si trova in una zona centrale del vecchio nucleo abitativo, del Comune di Macchia Valfortore, alquanto degradata. La zona, a ridosso della piazza del Paese, è provvista di tutti i servizi, con urbanizzazione primaria e secondaria complete. Negozi, mercato, scuole e chiesa nel raggio massimo di 500,00 metri.

CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

L'intero immobile, di cui si tratta, è stato costruito verosimilmente nel 1940; esso si eleva per cinque piani fuori terra (si vedano le fotografie n. 01/48 allegate alla presente relazione). Detti piani hanno altezze diverse. L'intero fabbricato, di cui fa parte il cespite interessato (appartamento), ha una forma quadrilatera. Le strutture portanti dell'edificio sono in muratura di pietra e malta ovvero in laterizi pieni e malta, mentre gli orizzontamenti, sono in putrelle di acciaio con orizzontamenti in muratura leggermente voltata. La copertura, a due falde, segue l'intero corpo edilizio nella sua interezza e si compone di due solai obliqui, in senso longitudinale, che guardano le due strade via Alessandro Manzoni e via Napoli. Il fabbricato fa parte di una cortina edilizia, totalmente a contatto con essa (per le due testate) mentre la facciata principale guarda via Alessandro Manzoni. Detta facciata, dotata anche di contrafforti, è costruita con pietre e malta, intonacata con intonaco rustico ed in parte lasciata a vista ed in parte pitturata con pittura acrilica, per esterni, di colore bianco. Detta facciata avrebbe bisogno di manutenzione straordinaria. La destinazione dell'intero immobile, da quanto si può apprendere dalla documentazione catastale, è " C/6 - Abitazione rurale" per i tre appartamenti dell'intero fabbricato. I solai delle scale sono in muratura in pietra e malta, incastrate nelle strutture portanti, con voltine. I tramezzi divisorii interni dell'alloggio sono costituiti in parte da muraure portanti ed in parte da laterizi forati delle dimensioni di cm 8x25x25, intonacati ad intonaco civile e finiti con intonachino sottile bianco; infissi esterni in legno; pavimentazione, alquanto depauperata, attuata con vari tipi di materiale e finiture.

Finiture interne: l'appartamento da valutare, su tre piani, ha quasi tutte le pareti intonacate ad intonaco civile e finite con idropitture da interno con prevalenza di colore bianco; il bagno esistente, al piano secondo (terzo ft.) è rivestito con quadrotte di ceramica, di colore verdino, con disegni floreali, fino ad una altezza di cm 160 dal pavimento, mentre la parte restante è pitturata con pittura a tempera di colore rosa e contiene vasca da bagno, lavabo, bidet, wc. Detto bagno si trova in uno stato di manutenzione e conservazione scadente. La pavimentazione dei tre piani, è attuata con marmettoni in cemento e graniglia ed in ceramica; nelle varie dimensioni, disegni e cromatismi. Tutte le pavimentazioni si trovano in uno stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente ovvero insufficiente. L'intero palazzo si trova in uno stato di manutenzione e conservazione insufficiente, sia interno che esterno. Anche l'appartamento, in oggetto, si trova in uno stato di manutenzione e conservazione insufficiente.

Impianti generali: di riscaldamento a termosifone, con impianto autonomo e radiatori in ferro del tipo pesante, attualmente distaccato; di acqua potabile collegata con acquedotto urbano, di energia elettrica (attualmente distaccata), di fognatura ed impianto di televisione con una presa interna. L'accesso all'alloggio, avviene attraverso un portoncino in legno di quercia, timto ciliegio, da restaurare. Apprezamenti generali: insufficiente stato architettonico esterno ed interno dell'immobile; distribuzione planimetrica interna completamente datata; finiture interne insufficienti. La destinazione dell'immobile, da quanto si può apprendere dai documenti catastali, è: abitazione di tipo rurale (A/6).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, primo e secondo., ha un'altezza interna di varia ovvero metri 2,40/2,70/3,00. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 362 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 119,30 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni n. 24/26, piano: Terreno, primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del giorno 21/12/2004, Pubblico Ufficiale [REDACTED] con sede in Campobasso(CB) Rep. 65320 - Compravendita in atti dal 23/12/2004.

Coerenze: le coerenze sono elencate da Nord, procedendo in senso orario, e sono le seguenti:

Proprietà [REDACTED] ed aventi causa, Via Alessandro Manzoni, proprietà [REDACTED]

Felicia o aventi causa e terrapieno.

L'alloggio pignorato nella presente procedura è intestato al [REDACTED] nato in [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 piani fuori terra, nn piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono a Nord-Ovest il Comune di Sant'Eia a Pianisi, mentre a Sud-Ovest il Comune di Pietracatella. A circa 25 km, a Sud/Sud -Ovest di Macchia Valfortore, si trova il capoluogo molisano: Campobasso.). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE DELL'ALLOGGIO

L'immobile pignorato nella presente procedura è così composto (si vedano gli allegati A, B, C e le fotografie n° 01/48): piano terreno, piano primo e piano secondo, rispettivamente di mq lordi 70,00, il piano terreno, di mq lordi 62,00, il piano primo e di mq lordi 60,00, il piano secondo. In aggiunta vi sono n. 4 balconcini di circa mq 1,5 ciascuno per un totale di mq 6,00.

Il fabbricato pignorato e valutato nella presente relazione, è intestato al Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intero per il diritto di proprietà ed è censito presso l'Ufficio del Territorio di Campobasso (Catasto dei Fabbricati) ed i suoi dati catastali esatti sono: 1-Alloggio al Foglio 16, Mappale 362, Subalterno 3, Categoria A/6 (abitazione di tipo rurale), Classe IV, Consistenza catastale di 5,5 vani, Rendita catastale di Euro 119,30, Piano terreno, Piano primo e secondo. Il sopralluogo è stato eseguito dal sottoscritto in data 23/08/2025 (si veda il verbale di inizio delle operazioni peritali e le fotografie all'uopo allegate n° 01/48). Al fabbricato si accede da via Alessandro Manzoni con civico 24/26. Il civico 24, porta nell'abitazione, vera e propria, mentre il civico 26, attraverso una porta in ferro, fa accedere ad un DEPOSITO, che con un passaggio (vano) fa accedere nell'ingresso dell'alloggio. Come già accennato, l'appartamento si estrinseca su tre livelli ed è così composto: deposito, cantina, ingresso e corpo scala per il piano superiore (piano terreno); arrivo al piano, disimpegno, ripostiglio, cucina, soggiorno/pranzo e corpo scala per il piano superiore (piano primo); arrivo al piano, disimpegno camera da letto genitori, camera da letto figli e bagno (piano secondo). I tramezzi divisorii interni dell'alloggio sono in muratura piena, per quanto riguarda la struttura in elevazione, e a semplice fila di laterizi forati, delle dimensioni di cm 8x25x25, intonacati ad intonaco civile e conclusi nelle varie finiture e cromie per quanto riguarda le varie stanze; il bagno invece, è rivestito con quadrotte di ceramica, di colore verdino, delle dimensioni di cm 20x20, con disegni floreali, fino ad una altezza di cm 160 dal pavimento, mentre la parte restante è pitturata con pittura a tempera di colore rosa, con pavimentazione in ceramica delle stesse dimensioni. La cucina è rivestita con quadrotte ceramica delle dimensioni di cm 15x15, fino ad una altezza di 140 cm, mentre le parti restanti son trattate con idropittura di colore bianco. I lavelli sono

incassati nella cucina all'italina esistente. Gli infissi esterni dell'intero alloggio, sono costituiti da telai in legno e controtelai, sempre in legno, verniciati con pittura sintetica ad olio, molto datati, con semplici tamponature in vetro ed con avvolgibili esterni in PVC del tipo pesante, anchessi datati. Tutti gli infissi interni sono costituiti in tamburato di abete, compresi gli imbotti, semplicemente verniciati, con vernice sintetica di colore bianco, ovvero con pannelli in vetro martellato. L'impianto idraulico sanitario ha tubazioni in ferro trafilato incassato, tranne nel bagno (piano secondo), dove è attuato con tubi in rame ricotto. Le apparecchiature igieniche sono di tipo basso: esse hanno tutte struttura e massa vetrosa; le rubinetterie erogano sia acqua calda che fredda (attualmente l'impianto è distaccato). Non esiste impianto di gas di città. L'impianto di riscaldamento (autonomo) è in ferro incassato, con corpi scaldanti in ghisa, del tipo pesante, verniciati a fuoco ed in parte ossidati. La caldaia, a legna, ed altri materiali similari, è ubicata nel piano terreno. L'impianto elettrico (fuori norma) è completo di cassette di derivazione, tubi protettivi in plastica sottotraccia, conduttori ad isolamento in plastica, comandi e contatti in scatola e incassati; vi è antenna televisiva con una presa. L'illuminazione artificiale comprende numerosi punti luce, a soffitto, per ogni ambiente e da una a tre prese per locale. L'alloggio è rifinito da un punto di vista estetico/formale in maniera "Insufficiente" ed il suo stato di conservazione e manutenzione è pure "Insufficiente". E' da considerare che il manufatto non ha mai subito una manutenzione edilizia ordinaria. Inoltre vi sono state varie infiltrazioni di acque meteoriche, nel tempo, che hanno leggermente danneggiato l'intonaco e la pitturazione in molti punti dell'alloggio. Quindi la sua manutenzione e conservazione (inerente il fabbricato stesso) è insufficiente ovvero un po' scadente. Lo stesso immobile avrebbe bisogno di una manutenzione straordinaria RADICALE. Il certificato A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) non è stato esibito dal proprietario verosimilmente per problemi logistici.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Intero alloggio al piano terreno, primo e secondo	192,00	x	100 %	=	192,00
Balconi piano primo	3,00	x	30 %	=	0,90
Balconi secondo piano	3,00	x	30 %	=	0,90
Totale:	198,00				193,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO DI VALUTAZIONE: La determinazione del valore dell'immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stata effettuata secondo il metodo di stima sintetico comparativo, che consiste nel valutare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero nelle zone limitrofe; venduti in condizioni ordinarie di mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendita recenti riferiti ad uno stesso parametro unitario, il metro quadrato di superficie commerciale lorda, parametro utilizzato nelle compravendite. Pertanto sulla base della configurazione del bene, della misura rilevata in loco e della relativa planimetria, è stata calcolata la superficie commerciale lorda e quindi si è valutato l'immobile con un valore al mq lordo; quindi per

quanto riguarda il singolo alloggio, ubicato al piano terreno, primo e secondo piano, si può stimare un valore venale compreso fra gli Euro 150,00 e gli Euro 200,00 mq lordo e quindi Euro 175,00/mq lordo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 193,80 x 175,00 = 33.915,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 33.915,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 33.915,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore stimato nella presente procedura, oltre a provenire da informazioni accurate assunte in zona, sono frutto di esperienza e conoscenza concreta del mercato in questa area specifica ed in tutta la Provincia di Campobasso con circa 300 consulenze (CTU) espletate presso il Tribunale di Larino (Esecuzioni Immobiliari e Tribunale Fallimentare). L'intero cespite, ubicato al piano terreno, primo e secondo piano e censito al fg. 16 Part. 362 Sub. 3, del Comune di Macchia Valfortore, viene stimato con il metodo sintetico comparativo sulla base delle quotazioni correnti nella zona considerata alla data della presente C.T.U. e sulla scorta delle effettive, e reali, possibilità di realizzo dell'immobile. Inoltre, il sottoscritto ha assunto delle informazioni in situ per orientarsi meglio nella valutazione effettiva reale; si fa anche esplicito riferimento allo studio continuo della "Rivista dell'Agenzia del Territorio", edita dalla stessa "Agenzia" che gestisce l'U.T.E., al testo O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), gestito anch'esso dalla Agenzia del Territorio, ed alla "Rivista del Consulente Tecnico" (edita dalla Casa Editrice Maggioli Editori). Altre fonti di informazione sono state quelle del FORM dell'applicazione Tribù Office T06.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Larino, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Macchia Valfortore (CB), osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: FORM dell'applicazione Tribù Office T06

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	193,80	0,00	33.915,00	33.915,00

	33.915,00 €	33.915,00 €
--	-------------	-------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si tratta di quota indivisa, ma di un'unico proprietario.

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: €. 33.915,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 1% 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: €. 339,15

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 270,00

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: €. 33.305,85

data 06/02/2026

il tecnico incaricato
Arch. Angelo Perfetto