TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. RINALDO D'ALONZO

CUSTODE:

DOTT.SSA DANIELA OCCHIONERO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ARCH. PASQUALE PEZZOLI

CF:PZZPQL59E11L113E
con studio in TERMOLI (CB) Via Sannitica n. 15A
telefono: 0875730659
email: pezzolipasquale@gmail.com
PEC: pasquale.pezzoli@archiworldpec.it

PEZZOLI
PASQUALE
ORDINE
ARCHITETTI PPC
PROV.
CAMPOBASSO
architetto
19.03.2026
17:30:02
GMT+02:00

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a TERMOLI Via Cesare Battisti 19, quartiere Termoli centro, della superficie commerciale di **94,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è posto al primo piano di un fabbricato ubicato nel centro urbano di Termoli (CB) in via Cesare Battisti n. 19, realizzato alla fine degli anni '60, costituito da 8 piani fuori terra, avente destinazione commerciale al piano terra e residenziale ai piani superiori; il tutto risulta servito da un vano scala ed ascensore condominiale (Allegato 3).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'ossatura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con travi e pilastri, fondazioni a plinti, solai misti in latero-cemento, scala in cls armato, copertura a terrazzo praticabile, tampognature in laterizi a cassa vuota. I tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati. Le facciate esterne sono rivestite con listelli di Klinker colorato. Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato, i serramenti esterni sono in PVC di colore bianco con vetrocamera. I pavimenti e i rivestimenti sono in gres ceramico. I sanitari del bagno sono in ceramica fire clay. Gli impianti sono realizzati a norma di legge, in particolare l'impianto termico è del tipo autonomo a termosifoni in alluminio, alimentati da caldaia murale a gas metano, posta sul balcone (locale tecnico-lavanderia), con potenzialità inferiore alle 30.000 Kcal (vedere allegato 3). Tutti gli impianti alla data del sopralluogo, sono risultati rispondenti alle normative vigenti all'epoca della realizzazione (L. 46/90 s.m.i), in particolare l'impianto elettrico è fornito di interruttore magnetotermico e salvavita.

Apprezzamenti generali: come si può notare dalla documentazione fotografica (Allegato 3), l'immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione di:

- parte del solaio che copre il soggiorno-pranzo, in cui sono evidenti i segni di una infiltrazione d'acqua dovuti ad una perdita proveniente dal piano superiore, che a detta degli intervenuti nel corso delle operazioni peritali è stata riparata, pertanto necessita di un intervento di ripristino e tinnteggiatura.
- segni di umidità sulla parete di divisione tra bagno e disimpegno, derivanti da una perdita del piatto doccia, anche in questo caso è sembrata risolta, pertanto anche in questo caso necessita di un intervento di ripristino e tinnteggiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,95 metri.Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 735 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti n. 19 - Termoli, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante con scala di condominio, disimpegno-pianerottolo condominiale e proprietà [redacted]ub. 7)

L'intero edificio sviluppa 8 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**94,89 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 132.946,05**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 127.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**19/03/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
L'uso dell'abitazione è stato disposto dal Giudice monocratico del Tribunale di Larino con decreto del 17/10/2024 che si allega in copia (Allegato 1).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La documentazione ex Art. 567 comma 2 del C.p.c., controllata prima di di ogni altra attività, è risultata carente (mancava la planimetria catastale dell'immobile oggetto della procedura), mentre l'ispezione ipotecaria nel ventennio è completa. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ha integrato la documentazione, le cui spese saranno poste a carico della procedura.

INOLTRE SI FA PRESENTE CHE NEL FASCICOLO DELLA PROCEDURA NON RISULTA DEPOSITATO IL VERBALE DI PIGNORAMENTO.

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 28/04/2017 a firma di rogiti Notaio [redacted]

[redacted] ai nn. 1773/1271 di repertorio, iscritta il 03/05/2017 a Campobasso - Ag. Entrate - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R. Gen. 4140 / R. Part. 483, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario .
Importo ipoteca: Euro 170.000,00.
Importo capitale: Euro 85.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni.
La formalità è riferita solamente a lla piena proprietà (1/1), dell'Abitazione di tipo civile (A2) ubicata a Termoli in via Cesare Battisti n. 19 , al N.C.E.U. foglio 13 particella 735 sub.6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/05/2025 a firma di UNEP del Tribunale Ordinario di Larino ai nn. 968 di repertorio, trascritta il 04/09/2025 a Campobasso - Ag. Entrate - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R. Gen. 9765 / R. Part. 8109, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Larino - Verbale di Pignoramento di immobili.
La formalità è riferita solamente a lla piena proprietà (1/1), dell'Abitazione di tipo civile (A2) ubicata a Termoli in via Cesare Battisti n. 19 , al N.C.E.U. foglio 13 particella 735 sub.6

pignoramento, stipulata il 31/07/2025 a firma di UNEP del Tribunale Ordinario di Larino ai nn. 968 di repertorio, trascritta il 12/09/2025 a Campobasso - Ag. Entrate - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R. Gen.10034 / R. Part. 8321, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Larino - Verbale di Pignoramento di immobili.
La formalità è riferita solamente a lla piena proprietà (1/1), dell'Abitazione di tipo civile (A2) ubicata a Termoli in via Cesare Battisti n. 19 , al N.C.E.U. foglio 13 particella 735 sub.6.
In rettifica alla formalità trascritta il 04.09.2025 ai nn. 9765/8109. Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione La presente nota è a rettifica della trascrizione registro particolare 8109 del 04.09.2025 in quanto erroneamente indicato il nominativo [redacted] e la data di notifica. Il pignoramento si estende a tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze e parti comuni salvo se altri.

*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:	**€. 395,76**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 463,43**
Millesimi condominiali:	**48,95/1000**

Ulteriori avvertenze:

Dalla dichiarazione rilasciata dall'amministratore pro-tempore del Condomino " Via Cesare Battisti n. 19" risulta che:

- **Non esistono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;**
- **Sono presenti spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla**

data della dichiarazione rilasciata (periodo marzo 2025 - gennaio 2026).

- **Non esistono cause in corso.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/2017), con atto stipulato il 28/04/2018 a firma di rogito notaio [redacted] ai nn. 1772/1270 di repertorio, trascritto il 03/05/2017 a Ag. Entrate Ufficio del Territorio di Campobasso Sevizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R. Gen. 4138 / R. Part. 3037.
Il titolo è riferito solamente a lla piena proprietà (1/1), in regime di separazione dei beni, dell'Abitazione di tipo civile (A2) ubicata a Termoli in via Cesare Battisti n. 19 , al N.C.E.U. foglio 13 particella 735 sub.6

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/1995), con atto stipulato il 26/05/1995 a firma di rogito [redacted] n. 26273 di repertorio, trascritto il 23/06/1995 a Ag. Entrate Ufficio del Territorio di Campobasso Sevizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R. Gen. 6031 / R. Part. 4883.
Il titolo è riferito solamente a lla piena proprietà (1/1) dell'Abitazione di tipo civile (A2) ubicata a Termoli in via Cesare Battisti n. 19 , al N.C.E.U. foglio 13 particella 735 sub.6

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'immobile, oggetto della procedura, nonostante la presenza di alcune difformità riscontrate rispetto al titolo edilizio che ne ha permesso la costruzione (Lic. Ed. n.1900 del 18/03/1966), dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Termoli (SUE), non risulta rilasciato alcun titolo edilizio e/o condono che giustifichi lo stato di fatto rilevato; mentre è stata presentata, in data19/10/2024 prot. 67435, CILA edilizia per lavori di manutenzione straordinaria (diversa distribuzione interna). I suddetti lavori non risultano realizzati.

L'IMMOBILE, DA ACCERTAMENTI EFFETTUATI PRESSO LO S.U.E. DEL COMUNE DI TERMOLI, NON E' <u>STATO REALIZZATO</u> IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA FINANZIATA IN TUTTO O IN PARTE CON RISORSE PUBBLICHE.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia **N. 1900**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato in via Fratelli Brigida, presentata il 15/02/1966, rilasciata il 18/03/1966 con il n. 1900 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 284 del 28 Gennaio 1977 - Delibera

del Consiglio Regionale del Molise, l'immobile ricade in zona B1 - Risanamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

If = 5 mc/mq; Rc = 2/3; N° max dei piani = 4; Hmax = 14,00 mt; Distacco minimo dai confini = H/2 o 5,00 mt; Distacco tra corpi dello stesso edificio = H o 10 mt; Destinazione d'uso = residenze, edilizia ricettiva e di ristoro, ricreativa, negozi, uffici

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Realizzazione di un balcone sul prospetto posteriore dell'appartamento, lato corte comune del fabbricato, con relativa porta-finestra di accesso allo stesso, al posto della finestra. Tale difformità è stata commessa dal costruttore, come del resto si evince dalla planimetria catastale d'impianto (Allegato 6). Inoltre sullo stesso balcone, successivamente è stato realizzato un piccolo locale tecnico-lavanderia per alloggio caldaia, lavatrice-asciugratrice (Allegato 3). 2) Diversa distribuzione interna degli spazi. (normativa di riferimento: D.P..R. 380/2001 e Legge "Salva Casa" (D.L. 69/2024, convertito in L. 105/2024))
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA e/o SCIA ai sensi del D.L. 69/2024, convertito in L. 105/2024 (Salva casa)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Oneri eventuali da pagare al Comune : €.1.500,00
- Spese tecniche per la pratica edilizia, omnicomprensivo di oneri fiscali e contributivi: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna, ampliamento (locale tecnico-lavanderia) ed errata rappresentazione grafica della parete prospettante su Via Fratelli Brigida. (normativa di riferimento: Regio Decreto-Legge n. 652/1939 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale (DOCFA)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Costi Agenzia Entrate per variazione catastale (DOCFA): €.70,00
- Spese tecniche per variazione catastale (DOCFA), omnicomprensivo di oneri fiscali e contributi previdenziale.: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERMOLI VIA CESARE BATTISTI 19, QUARTIERE TERMOLI CENTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERMOLI Via Cesare Battisti 19, quartiere Termoli centro, della superficie commerciale di **94,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è posto al primo piano di un fabbricato ubicato nel centro urbano di Termoli (CB) in via Cesare Battisti n. 19, realizzato alla fine degli anni '60, costituito da 8 piani fuori terra, avente destinazione commerciale al piano terra e residenziale ai piani superiori; il tutto risulta servito da un vano scala ed ascensore condominiale (Allegato 3).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'ossatura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con travi e pilastri, fondazioni a plinti, solai misti in latero-cemento, scala in cls armato, copertura a terrazzo praticabile, tampognature in laterizi a cassa vuota. I tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati. Le facciate esterne sono rivestite con listelli di Klinker colorato. Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato, i serramenti esterni sono in PVC di colore bianco con vetrocamera. I pavimenti e i rivestimenti sono in gres ceramico. I sanitari del bagno sono in ceramica fire clay. Gli impianti sono realizzati a norma di legge, in particolare l'impianto termico è del tipo autonomo a termosifoni in alluminio, alimentati da caldaia murale a gas metano, posta sul balcone (locale tecnico-lavanderia), con potenzialità inferiore alle 30.000 Kcal (vedere allegato 3). Tutti gli impianti alla data del sopralluogo, sono risultati rispondenti alle normative vigenti all'epoca della realizzazione (L. 46/90 s.m.i), in particolare l'impianto elettrico è fornito di interruttore magnetotermico e salvavita.

Apprezzamenti generali: come si può notare dalla documentazione fotografica (Allegato 3), l'immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione di:

- parte del solaio che copre il soggiorno-pranzo, in cui sono evidenti i segni di una infiltrazione d'acqua dovuti ad una perdita proveniente dal piano superiore, che a detta degli intervenuti nel corso delle operazioni peritali è stata riparata, pertanto necessita di un intervento di ripristino e tinnteggiatura.
- segni di umidità sulla parete di divisione tra bagno e disimpegno, derivanti da una perdita del piatto doccia, anche in questo caso è sembrata risolta, pertanto anche in questo caso necessita di un intervento di ripristino e tinnteggiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,95 metri.Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 735 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti n. 19 - Termoli, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confinante con scala di condominio, disimpegno-pianerottolo condominiale e proprietà [redacted] (Sub. 7)

L'intero edificio sviluppa 8 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1969.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto,

Campobasso). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio
biblioteca
cinema
farmacie
negozi al dettaglio
scuola per l'infanzia
scuola elementare
palestra

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,7 Km Autostazione di Termoli
aeroporto distante 102 Km - Aeroporto di Pescara
ferrovia distante 700 metri - Stazione di Termoli
porto distante 1,2 Km - Porto di Termoli
superstrada distante 5,4 Km - Strada Statale 647 (Fondovalle Biferno)
tangenziale distante 1,9 Km - Tangenziale di Termoli

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attestato di Prestazione Energetica mancante.

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
Superficie Lorda appartamento	92,39	x	100 %	=	92,39
Superficie lorda balconi	8,33	x	30 %	=	2,50
Totale:	**100,72**				**94,89**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore dell'immobile della presente esecuzione immobiliare è stata effettuata secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendite recenti, riferiti ad uno stesso parametro unitario, il metro quadrato di superficie commerciale lorda, parametro utilizzato nelle compravendite. Pertanto per la determinazione del valore dell'immobile si è redatta la planimetria, in base al rilievo effettuato in sede di sopralluogo, calcolate le superfici lorde successivamente omogeneizzate, tenendo conto delle destinazioni d'uso, a seguito di indagine di mercato, il valore di mercato immobili aventi analoghe caratteristiche, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, con stato di manutenzione normale varia da 1.300 ad 2.000 Euro/mq (Banca dati Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2025). Si considera un valore medio di circa 1.700 Euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,89	x	1.700,00	=	**161.313,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 161.313,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 161.313,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore dell'immobile è stata effettuata secondo il metodo di stima sintetico- comparativo, che consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendite recenti, riferiti ad uno stesso parametro unitario, il metro quadrato di superficie commerciale lorda, parametro utilizzato nelle compravendite immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, agenzie: di Termoli e dintorni, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate.

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	94,89	0,00	161.313,00	161.313,00
				161.313,00 €	**161.313,00 €**

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione:	**€. 24.196,95**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 4.170,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 132.946,05**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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:	**€. 3.988,38**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 1.200,00**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	**€. 463,43**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 294,24**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 127.000,00**

data 19/03/2026

il tecnico incaricato
ARCH. PASQUALE PEZZOLI

PEZZOLI
PASQUALE
ORDINE
ARCHITETTI
PPC PROV.
CAMPOBASSO
architetto
19.03.2026
17:30:02
GMT+02:00