



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Rinaldo d'Alonzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

VINCENZO RICCI

CF:RCCVCN62A06L113C

con studio in TERMOLI (CB) VIA MASCILONGO 67

telefono: 0875701918

email: studios.ricci@tin.it

PEC: vincenzo.ricci@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2020

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CAMPOMARINO via Vanoni 12/A, quartiere Campomarino Lido, della superficie commerciale di **76,57 mq** per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un piccolo appartamento autonomo ed indipendente, posto al piano primo di un edificio rientrante a far parte di un complesso edilizio, ubicato lungo via Vanoni costituito da 5 gruppi di palazzine sia a carattere residenziale che commerciale, distribuiti su due livelli fuori terra.

L'appartamento oggetto di perizia ha accesso direttamente dall'esterno attraverso una scala indipendente. Esso si articola in un vano d'ingresso destinato a sogg. pranzo, oltre a due camere da letto, servizio igienico e due piccoli ambienti uno destinato a cucinino e l'altro a ripostiglio, il tutto per una superficie interna di circa mq 52. Dal locale soggiorno si accede ad un ampio terrazzo di circa 20 mq prospettante su piazza Aldo Moro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo , interno 7, scala -, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2009 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via Ezio Vanoni, piano: 1, int. 7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: sub. 17 (int. 8) [REDACTED] sub. 15 (int. 6) [REDACTED]
[REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,57 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.034,14
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.000,00
Data della valutazione:	22/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Da quanto dichiarato dal sig. [REDACTED] presente al momento del sopralluogo, ed anche a seguito di presentazione di certificato di residenza, l'abitazione è destinata a residenza del nucleo familiare dello stesso da sempre in quanto, originariamente, di sua proprietà. Allo stato attuale è



detenuto senza alcun contratto di affitto.

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 **giudiziale**, stipulata il 23/11/2006 a firma di TRIBUNALE Di LARINO Sede TERMOLI ai nn. 258/2006 di repertorio, iscritta il 31/07/2009 a Campobasso ai nn. 7976/1078, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 120.409,56.

Importo capitale: 120.409,56.

Ad integrazione della formalità del 3 1/01/2007 NN. 1363/160 ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/11/2006 a firma di Tribunale di Larino sede di Termoli ai nn. 314/2006 di repertorio, iscritta il 31/07/2009 a Campobasso ai nn. 7976/1079, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 93.122,09.

Importo capitale: 93.122,09.

Ad integrazione della formalità del 31/01/2007 NN. 1363/161 ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/12/2007 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Larino ai nn. 1368 di repertorio, trascritta il 29/01/2008 a Campobasso ai nn. 1093/770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento

pignoramento, stipulata il 13/04/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Larino ai nn. 502/2015 di repertorio, trascritta il 22/05/2015 a Campobasso ai nn. 5252/4299, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 26/11/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Larino ai nn. 1007 di repertorio, trascritta il 21/01/2021 a Campobasso ai nn. 563/470, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento

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:

Da informazioni assunte sia dal sig. [REDACTED] sia dalla ditta esecutrice dell'intero complesso Edil Fortunato Spa, il complesso non è costituito come condominio.

Non vi sono ulteriori particolari avvertenze. L'area, come peraltro l'intero territorio comunale di Campomarino è soggetto al vincolo paesaggistico essendo inserito nell'ambito del Piano Territoriale Paesistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala che, all'esecutato, [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà bene personale, dell'immobile oggetto di pignoramento (sito in Campomarino Foglio 4 Particella 2009 Sub. 16), è pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 16/02/1998 Numero di repertorio 2041 Notaio PRETURA CIRCONDARIALE DI LARINO EZ. TERMOLI Sede TERMOLI trascritto il 25/03/1998 nn. 3082/2560 da potere di [REDACTED] Nato il 08/12/1948 a APRICENA (FG) Codice fiscale [REDACTED] Rettificato da atto del 16/02/1998 Numero di repertorio 2041/1998 PRETURA CIRCONDARIALE LARINO SEZ. TERMOLI, trascritto il 24/05/2006 nn. 5885/4384 da potere di [REDACTED] Nato il 08/12/1948 a APRICENA (IG) Codice fiscale [REDACTED] che esclude l'unità' negoziale n. 2, ossia l'appartamento sito a Campomarino (CB) via Vanoni, in catasto urbano foglio 4, particella n. 2009 sub. 16 - nat. A2, erroneamente inserita nella nota, poiché il titolo, ossia il decreto di trasferimento immobili del 16.02.1998, emesso nella procedura esecutiva n. 2041 / 98 - rep. n. 2038 / 98 - cron. 2231-/ 98 dalla pretura circondariale di Larino - sezione di Termoli, ha trasferito dal sig. Lombardi Gaetano al sig. Lombardi Bonifacio solo ed esclusivamente l'unità immobiliare n. 1, ossia i terreni siti in Campomarino (cb) ed indicati al foglio 46, particelle nn. 46 - 82 - 86 - 108 - 109 - 155.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di decreto di trasferimento, con atto stipulato il 29/06/1998 a firma di PRETURA CIRCONDARIALE DI LARINO SEZ. TERMOLI Sede TERMOLI ai nn. 3172/98 di repertorio, trascritto il 17/07/1998 a Campobasso ai nn. 7436/6013.

Si precisa che con atto di compravendita del 26/07/2006 Numero di repertorio 41929/8124 Notaio ANTINUCCI ROSA Sede TERMOLI, trascritto il 23/08/2006 Bn. 9485/7057 [REDACTED] nata il 23/06/1972 a TERMOLI Codice fiscale LMBNRN72 H63L1130 ha venduto la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Campomarino Foglio 4 Particella 2009 Sub. 16 a [REDACTED] * A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 13/07/2009 ai NN. 7166/872 atto di inefficacia totale, emesso il 05/05/2009 Tribunale Di Larino TERMOLI (CB) Numero di repertorio 13 1/2009 nei confronti di MSP Gestione Crediti Banca s.p.a., in nome e per conto della Banca Toscana s.p. a

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Concessione edilizia N. 37/84, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione di cinque gruppi di palazzine a schiera (Gruppi A e C), presentata il 31/01/1984 con il n. 701 di protocollo, rilasciata il 06/08/1984 con il n. 5657 di protocollo, agibilità del 02/04/1990 con il n. 466/90 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 07.09.2000 e approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 19 del 14.02.2006,, l'immobile ricade in zona B1 di Completamento intensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di Fabbricabilità: 3 mc/mq; Altezza fabbricato: mt 12,50; Numero piani: 4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

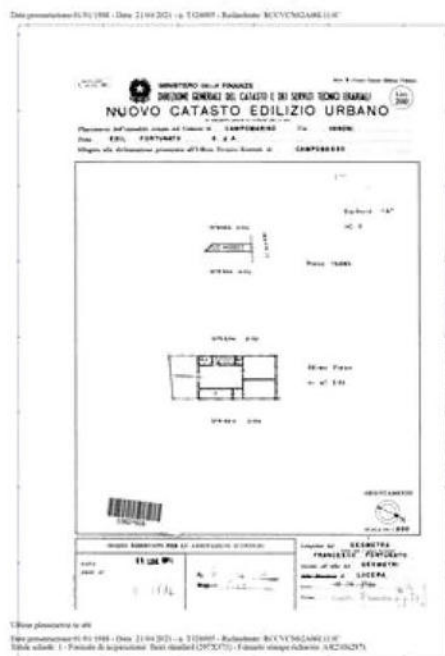
Nella trascrizione del pignoramento dell'immobile è stata erroneamente indicata la particella 209 invece che la p.lla 2009.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Testo unico per l'edilizia. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale

PLANIMETRIA RILEVATA NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO
rapp. dis. 1:100



Planimetria di rilievo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN CAMPOMARINO VIA VANONI 12/A, QUARTIERE CAMPOMARINO LIDO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAMPOMARINO via Vanoni 12/A, quartiere Campomarino Lido, della superficie commerciale di **76,57** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un piccolo appartamento autonomo ed indipendente, posto al piano primo di un edificio rientrante a far parte di un complesso edilizio, ubicato lungo via Vanoni costituito da 5 gruppi di palazzine sia a carattere residenziale che commerciale, distribuiti su due livelli fuori terra.

L'appartamento oggetto di perizia ha accesso direttamente dall'esterno attraverso una scala indipendente. Esso si articola in un vano d'ingresso destinato a sogg. pranzo, oltre a due camere da letto, servizio igienico e due piccoli ambienti uno destinato a cucinino e l'altro a ripostiglio, il tutto per una superficie interna di circa mq 52. Dal locale soggiorno si accede ad un ampio terrazzo di circa 20 mq prospettante su piazza Aldo Moro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra-Primo , interno 7, scala -, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2009 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via Ezio Vanoni, piano: 1, int. 7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: sub. 17 (int. 8) [REDACTED] sub. 15 (int. 6) [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.



Veduta interna: soggiorno-pranzo



Veduta interna: servizio igienico

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 Termoli (km 7)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storiche paesaggistiche: ---.



veduta lato ingresso su traversa di via Vanoni

veduta da Piazza Aldo Moro

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,0 km

ferrovia distante 1,0 km

porto distante 2,0 km

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un piccolo appartamento dotato di accesso autonomo ed indipendente, posto al piano primo di un edificio rientrante a far parte di un complesso edilizio realizzato a partire dal 1984 in prossimità del litorale di Campomarino. Il complesso edilizio, ubicato lungo via Vanoni, attorno a Piazza Aldo Moro, presenta immobili sia a carattere residenziale che commerciale, articolati su due livelli fuori terra.

L'appartamento oggetto di perizia ha accesso direttamente dall'esterno attraverso una scala indipendente. Esso si articola in un vano d'ingresso destinato a soggiorno, oltre a due camere da letto, servizio igienico e due piccoli ambienti uno destinato a cucinino e l'altro a ripostiglio, il tutto per una superficie interna di circa mq 52. Dal locale soggiorno si accede ad un ampio terrazzo di circa 20 mq prospiciente su piazza Aldo Moro. La struttura portante dell'edificio risulta costituito da intelaiature di calcestruzzo cementizio armato. Le pavimentazioni sono in piastrelle di materiale ceramico. Il locale igienico è rivestito con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno, dotati di persiana esterna ad alette regolabili in lega di alluminio. Le tramezzature interne sono in muratura. Il portoncino d'ingresso è in materiale ligneo. Le bussole interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Non è presente un impianto termico di riscaldamento.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno, dotati di vetro singolo

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in non rilevabile, il rivestimento è realizzato in pittura murale

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in materiale ceramico

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in materiale ceramico, presente sul terrazzo

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: persiane ad alette regolabili realizzate in lega di alluminio

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in locale igienico e cucinino realizzato in piastrelle in materiale

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ceramico

Delle Strutture:

scale interne: a rampa unica realizzate in cemento armato ; il servoscala è assentenella media *strutture verticali:* costruite in pilastri ni cemento armatonella media *solai:* laterocementonella media *copertura:* piana costruita in cemento armatonella media 

Degli Impianti:

termico: . assente. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scalda acqua elettrico*fognatura:* non rilevabile con recapito in collettore o rete comunalenella media *idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in non rilevabilenella media *elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabilenella media 

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
Piano terra (scala)	11,00	x	66 %	=	7,26
Piano primo (abitazione)	62,15	x	100 %	=	62,15
Piano Primo (terrazzo)	21,70	x	33 %	=	7,16
Totale:	94,85				76,57





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/09/2021

Fonte di informazione: portale telematico

Descrizione: Appartamento posto al piano quarto con ascensore di una palazzina in ottime condizioni dell'anno 2000. L'immobile è composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno, ripostiglio e un ampio terrazzo.

Indirizzo: via delle Gardenie

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: portale telematico

Descrizione: Appartamento a pochi passi dal mare, posto al piano 2° con ascensore, esposto a nord-est con 2 balconi; Composto da cucinotto, soggiorno, camera, cameretta, bagno e ripostiglio; In più



un comodo garage, posto sotto l'appartamento, al piano strada.

Indirizzo: via della Libertà

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazioni civili: stato conservativo normale (prezzo min: € /mq 900,00 prezzo max €/mq 1.350,00)

Indirizzo: Campomarino Lido

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.125,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore attribuito scaturisce dalle seguenti considerazioni:

- l'immobile è dotato di doppio affaccio;
- vicinanza al mare;
- disposizione planimetrica razionale con poco dispendio di superficie;
- alloggio indipendente e privo di condominio;
- taglio dimensionale molto indicato per abitazione al mare;
- le dotazioni impiantistiche risultano ormai superate, inoltre è assente l'impianto di riscaldamento;
- il mercato immobiliare è in lieve ripresa, ma vi è anche dell'inventuto nuovo a prezzi contenuti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,57 x 850,00 = **65.085,35**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 65.085,35

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 32.542,68

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo. Questo criterio, infatti, basandosi sul confronto delle caratteristiche dell'immobile con quelle di altri immobili aventi valore noto, consente di pervenire, per similitudine, al valore commerciale. Si sono dunque effettuate opportune indagini relative al mercato immobiliare di Campomarino con particolare riferimento al valore medio riscontrabile, in condizioni di libera contrattazione, nella zona in cui è ubicato l'immobile. In secondo luogo si sono esaminate le caratteristiche maggiormente influenti sul valore di mercato quali l'ubicazione e la vicinanza al mare, la facile accessibilità, la vetustà nonché le caratteristiche tecnologiche.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Campomarino, agenzie: ---, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: portale informatico

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	76,57	0,00	65.085,35	32.542,68
				65.085,35 €	32.542,68 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 3.254,27**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la particolare conformazione dell'alloggio non è possibile ipotizzare una divisione della quota se non a seguito di notevoli costi di trasformazione e conseguente sensibile riduzione del valore

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 3.254,27**

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: **€ 26.034,14**

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: **€ 2.603,41**

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: **€ 430,73**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 23.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a GUARDIALFIERA C.da Fabbricata, frazione Contrada Fabbricata, della superficie commerciale di **12.255,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di parte di terreno edificabile secondo lo strumento urbanistico (Programmadi Fabbricazione) del Comune di Guardialfiera, ma di fatto, come attestato dall'ufficio tecnico dello stesso Comune, da considerarsi agricolo. Il terreno si trova sulle sponde dell'invaso naturale del Lago di Guardialfiera. La giacitura risulta in forte acclivio verso il sottostante lago. Le zone limitrofe sono a carattere agricolo. Il raggiungimento è molto semplice, attraverso la S.S. 647 fondovalle Biferno che la lambisce l'area nella porzione situata altimetricamente più in basso. Da qui, percorrendo la strada vicinale Vallacchie si costeggia tutto il confine nord del fondo. Lungo lo stesso confine si rileva la presenza di un metanodotto.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod- U, superficie 480, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 12/08/1975
Coerenze: Strada pubblica, p.lla 169 (stessa proprietà) e p.lla 13 (propr. Falciglia Ubaldo Antonio)
- foglio 24 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2^, superficie 11320, reddito agrario 29,23 €, reddito dominicale 26,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da presentato il in atti dal 25/02/2015 protocollo n. CB0037369 del 25/02/2015 FRAZIONAMENTO 25/02/2015 (n. 37369. 1/2015)
Coerenze: p.lla 12 (stessa proprietà), strada vicinale Vallocchie, p.lle 170 e 172 (regione Molise), area pertinenziale Fondo valle Biferno p.lle 13 e 188 (Falciglia Ubaldo Antonio) e p.lla 14 (Di Vito A., Di Vito E., Di Vito F., Di Vito G., Di Vito K. Falciglia G, Fiscante L, Fiscante N.)
La particella deriva dall'originaria Particella 11
- foglio 24 particella 171 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2^, superficie 445, reddito agrario 1,15 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO 25/02/2015 (n. 37369.1/2015) presentato il in atti dal 25/02/2015 protocollo n. CB0037369 del 25/02/2015
Coerenze: Strada vicinale Vallocchie, Area pertinenziale Fondo Valle Biferno, p.lla 170 (Regione Molise)
La particella deriva dall'originaria Particella 11

Presenta una forma irregolare, un'orografia accentuato declivio, una tessitura prevalente ---, i seguenti sistemi irrigui: ---, le seguenti sistemazioni agrarie: ---, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: --- ,arboree: --- ,di selvicoltura: ---Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.255,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.740,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.000,00
Data della valutazione:	22/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il terreno risulta essere incolto e non utilizzato.

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:

servitù: metanodotto coattivo, stipulata il 26/09/2001 a firma di Notaio Prefetto di Campobasso ai nn. 748 di repertorio, trascritta il 25/10/2001 a Campobasso ai nn. 10688/8557, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione di servitù coattiva.

La formalità è riferita solamente a P.lla 11 .

La servitù riguarda l'originaria p.lla 11 ora 169 e 171.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 09/10/2006 a firma di TRIBUNALE DI LARINO Sede TERMOLI ai nn. 288/2006 di repertorio, iscritta il 20/10/2006 a Campobasso ai nn. 1841/1868, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 66.000.

Importo capitale: 65.661,93.

La formalità è riferita solamente a p.lla 11 , ora Particelle 169 e 171, e p.lla 12

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/11/2006 a firma di TRIBUNALE DI CUNEO Sede CUNEO ai nn. 11531 di repertorio, iscritta il 06/12/2006 a Campobasso ai nn. 13956/2221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 188.000,00.

Importo capitale: 94.085,38.

La formalità è riferita solamente a p.lle 11 ora p.lle 169 e 171, e 12

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/11/2006 a firma di Decreto Ingiuntivo ai nn. 258/2006 di repertorio, iscritta il 31/01/2007 a Campobasso ai nn. 1363/160, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.



Importo ipoteca: 120.409,56.

Importo capitale: 120.409,56.

La formalità è riferita solamente a Particelle 11 e 12.

A margine risultano: IPOTECAGIUDIZIALE NN. 7976/1078 DEL 31/07/2009 derivante da decreto ingiuntivo del 23/11/2006 emesso da TRIBUNALE DI LARINO Sede TERMOLI (CB) Numero di repertorio 2538/2006

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/11/2006 a firma di Tribunale di Larino sede Termoli ai nn. 314/2006 di repertorio, iscritta il 31/01/2007 a Campobasso ai nn. 1363/161, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 93.122,09.

Importo capitale: 93.122,09.

La formalità è riferita solamente a Particella 11 (ora Particelle 169 e 171) Particella 12.

A margine risultano: IPOTECAGIUDIZIALE NN. 7976/1079 DEL 31/07/2009 derivante da decreto ingiuntivo del 09/11/2006 emesso da TRIBUNALE DI LARINO Sede TERMOLI (CB) Numero di repertorio 3 14/2006

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/01/2007 a firma di TRIBUNALE DI TERAMO Sede TERAMO ai nn. 46/2007 di repertorio, iscritta il 09/03/2007 a Campobasso ai nn. 2864/492, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 55.381,15.

La formalità è riferita solamente a Particella 11, ora Particelle 169 e 171, Particella 12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/06/2007 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 293/2007 di repertorio, trascritta il 04/07/2007 a Campobasso ai nn. 8119/5798, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento .

La formalità è riferita solamente a Particella 11, ora Particelle 169 e 171, Particella 12

pignoramento, stipulata il 13/04/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Larino ai nn. 502/2015 di repertorio, trascritta il 22/05/2015 a Campobasso ai nn. 5252/4299, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 26/11/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Larino ai nn. 1007 di repertorio, trascritta il 21/01/2021 a Campobasso ai nn. 563/470, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento

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 insolite alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Come si evince dall'attestazione del Comune di Guardialfiera, le aree ricadono all'interno delle aree che saranno regolamentate da Piano Territoriale Paesistico - Ambientale di area vasta n. 2 - Lago di Guardialfiera.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di decreto di trasferimento, con atto stipulato il 12/02/1998 a firma di PRETURA CIRCONDARIALE DI LARINO SEZ. TERMOLI Sede TERMOLI ai nn. 17/98 di repertorio, trascritto il 02/03/1998 a Campobasso ai nn. 2172/1833

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.C.C. n° 4/2008 (Variazione norme tecniche di attuazione) del Programma di fabbricazione comunale adottato con D.C.C. n° 28/2004, l'immobile ricade in zona G: Attrezzature turistiche, ricettive ed alberghiere. Norme tecniche di attuazione ed indici: I.f.t. 0,50: mc/mq I.f.f.: 0,57 mc/mq Indice di copertura: 20% Numero max piani: 2+SI H max: 7,50 Lotto minimo: 5.000,00 mq. Pur ricadendo all'interno delle aree "G" del P.d.F., i terreni rientrano nei limiti del Piano Territoriale Paesistico-Ambientale di vasta area n. 2-Lago di Guardialfiera e specificatamente all'interno di quelle zone che saranno regolamentate dal Piano Paesistico, in considerazione che il loro utilizzo risulta condizionato alla predisposizione dei Piani Attuativi. Pertanto, come risulta dall'attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Guardialfiera, i suddetti terreni sono considerati agricoli a tutti gli effetti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come risulta anche dalla certificazione notarile gli immobili parte dei terreni oggetto di pignoramento individuati al Foglio 24 Particella 170 e Particella 172, non sono più di proprietà dell'esecutato [REDACTED] ceduti per atto di espropriazione per pubblica utilità del 31/12/2017 Numero di repertorio 121 Notaio COMMISSARIO STRAORDINARIO ING.DONATO CARLEA Sede NAPOLI trascritto il 15/01/2018 nn. 723/632 a REGIONE MOLISE. Pertanto la valutazione si limiterà alle Particelle 169, 171 e 12.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

[REDACTED]



**BENI IN GUARDIALFIERA C.DA FABBRICATA, FRAZIONE CONTRADA FABBRICATA
DI CUI AL PUNTO A**

a GUARDIALFIERA C.da Fabbricata, frazione Contrada Fabbricata, della superficie commerciale di **12.255,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di parte di terreno edificabile secondo lo strumento urbanistico (Programmadi Fabbricazione) del Comune di Guardialfier, ma di fatto, come attestato dall'ufficio tecnico dello stesso Comune, da considerarsi agricolo. Il terreno si trova sulle sponde dell'invaso naturale del Lago di Guardialfiera. La giacitura risulta in forte acclivio verso il sottostante lago. Le zone limitrofe sono a carattere agricolo. Il raggiungimento è molto semplice, attraverso la S.S. 647 fondovalle Biferno che la lambisce l'area nella porzione situata altimetricamente più in basso. Da qui, percorrendo la strada vicinale Vallacchie si costeggia tutto il confine nord del fondo. Lungo lo stesso confine si rileva la presenza di un metanodotto.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod- U, superficie 480, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 12/08/1975
Coerenze: Strada pubblica, p.lla 169 (stessa proprietà) e p.lla 13 (propr. Falciglia Ubaldo Antonio)
- foglio 24 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], superficie 11320, reddito agrario 29,23 €, reddito dominicale 26,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da presentato il in atti dal 25/02/2015 protocollo n. CB0037369 del 25/02/2015 FRAZIONAMENTO 25/02/2015 (n. 37369. 1/2015)
Coerenze: p.lla 12 (stessa proprietà), strada vicinale Vallocchie, p.lle 170 e 172 (regione Molise), area pertinenziale Fondo valle Biferno p.lle 13 e 188 (Falciglia Ubaldo Antonio) e p.lla 14 (Di Vito A., Di Vito E., Di Vito F., Di Vito G., Di Vito K. Falciglia G, Fiscante L, Fiscante N.)
La particella deriva dall'originaria Particella 11
- foglio 24 particella 171 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], superficie 445, reddito agrario 1,15 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO 25/02/2015 (n. 37369.1/2015) presentato il in atti dal 25/02/2015 protocollo n. CB0037369 del 25/02/2015
Coerenze: Strada vicinale Vallocchie, Area pertinenziale Fondo Valle Biferno, p.lla 170 (Regione Molise)
La particella deriva dall'originaria Particella 11

Presenta una forma irregolare, un'orografia accentuato declivio, una tessitura prevalente ---, i seguenti sistemi irrigui: ---, le seguenti sistemazioni agrarie: ---, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: --- ,arboree: --- ,di selvicoltura: ---Il terreno



Veduta dalla SS 647 fondovalle Biferno



Veduta da strada vicinale Vallocchie

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Termoli (33 km) - Campobasso (40 km)). Il traffico nella zona è



locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



mappa catastale



ortofoto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di parte di terreno edificabile secondo lo strumento urbanistico (Programma di Fabbricazione) del Comune di Guardialfiera. Di fatto, come attestato dall'ufficio tecnico dello stesso Comune, il terreno è da considerarsi- ad oggi- agricolo in quanto ricadente nell'ambito del Piano Paesistico, in considerazione che il loro utilizzo risulta condizionato alla predisposizione dei Piani Attuativi. Il terreno si trova sulle sponde dell'invaso naturale del Lago di Guardialfiera, con bella veduta sul lago. La giacitura risulta in forte acclivio verso il sottostante lago. Le zone limitrofe sono a carattere agricolo. Il raggiungimento è molto semplice, attraverso la S.S. 647 fondovalle Biferno che lambisce l'area nella porzione situata altimetricamente più in basso. Da qui, percorrendo la strada vicinale Vallacchie si costeggia tutto il confine nord del fondo. Lungo lo stesso confine si rileva la presenza di un metanodotto -opportunitamente segnalato- che peraltro ha comportato anche l'espropriazione di una porzione dell'originario fondo dell'esecutato (p.lle 170 e 172) non più di proprietà di quest'ultimo.

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
fondo agricolo	12.255,00	x	100 %	=	12.255,00
Totale:	12.255,00				12.255,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/09/2021

Fonte di informazione: Portale telematico

Descrizione: vendita di due lotti di terreno complessivamente di circa 16080 mq con vista panoramica sullo splendido lago di Guardialfiera. Completa la proposta 50 piante di olivo e il terreno seminativo. Prezzo Trattabile.

Indirizzo: --

Superfici principali e secondarie: 16080

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 1,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/09/2021

Fonte di informazione: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Descrizione: terreno seminativo appartenente alla regione agraria n. 4

Indirizzo: comune di Guardialfiera

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.237,00 pari a 1,12 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo. Questo criterio, infatti, basandosi sul confronto delle caratteristiche dell'immobile con quelle di altri immobili aventi valore noto, consente di pervenire, per similitudine, al valore commerciale. Si sono dunque effettuate opportune indagini relative al mercato immobiliare di Guardialfiera con particolare riferimento al valore medio riscontrabile, in condizioni di libera contrattazione, nella zona in cui è ubicato l'immobile. In secondo luogo si sono esaminate le caratteristiche maggiormente influenti sul valore di mercato quali l'ubicazione, la facile accessibilità, le caratteristiche intrinseche quali la giacitura, la distanza da infrastrutture, ecc..

Nell'attribuzione del valore unitario, ed in definitiva della valutazione dell'area, si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- l'area comprende anche particelle di fatto non edificabili e/o da cedere gratuitamente al comune;
- la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione che incidono per € 6,68 al metro quadro dell'intera superficie;
- calo della richiesta per seconde case o case al mare;
- eccessiva tassazione su seconde case, includendo anche le maggiorazioni delle società fornitrici di servizi (energia elettrica, acqua, luce, ecc.) nonché tributi comunali.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.255,00 x 1,10 = 13.480,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.480,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.740,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo. Questo criterio, infatti, basandosi sul confronto delle caratteristiche dell'immobile con quelle di altri immobili aventi valore noto, consente di pervenire, per similitudine, al valore commerciale. Si sono dunque effettuate opportune indagini relative al mercato immobiliare di Guardialfiera con particolare riferimento al valore medio riscontrabile, in condizioni di libera contrattazione, nella zona in cui è ubicato l'immobile. In secondo luogo si sono esaminate le caratteristiche maggiormente influenti sul valore di mercato quali l'ubicazione, la facile accessibilità, le caratteristiche intrinseche quali la giacitura, la distanza da infrastrutture, ecc..

Nell'attribuzione del valore unitario, ed in definitiva della valutazione dell'area, si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- presenza di servitù di metanodotto;

- pur rientrando nell'ambito dello

strumento urbanistico come area edificabile l'area è da considerarsi, di fatto, agricola;

- area con vincolo ambientale;

- facilmente raggiungibile;

- allo stato attuale non è possibile alcun tipo di edificazione;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Guardialfiera, agenzie: ---, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: portale informatico

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		12.255,00	0,00	13.480,50	6.740,25
				13.480,50 €	6.740,25 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'appezzamento, della superficie complessiva pari a mq 12.255 può essere oggetto di frazionamento catastale e pertanto "fisicamente" comodamente divisibile. Da precisare, però, che un eventuale frazionamento potrebbe avere implicazioni circa l'appetibilità del bene sul mercato, riflettendosi negativamente sul valore -già esiguo- del fondo.

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: €. 6.740,25

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: €. 674,03

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: €. 66,23

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 6.000,00

data 22/10/2021

il tecnico incaricato
VINCENZO RICCI



RICCI VINCENZO
ORDINE ARCHITETTI PPC
PROV. CAMPOBASSO
architetto
22.10.2021 10:57:56 UTC

