

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Francesco Fico

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE

Dott. Rinaldo D'Alonzo

CUSTODE:

Dott. Settimio Fazzano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2023

creata con Tribù Office 6

ESTAlegale.net

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

VITO CASACCIA

CF: CSCVT81R30L113B

con studio in LARINO (CB) VIALE GIULIO CESARE N.39

telefono: 0874824229

fax: 0874824229

email: casacciavito@libero.it

PEC: vito.casaccia@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ORDINE degli INGEGNERI
PROV. DI CAMPOBASSO
Ingegnere JUNIOR

VITO
CASACCIA

Sez. B - N. 34

Civile Ambientale

Firmato digitalmente da:

CASACCIA VITO

Firmato il 08/05/2023 16:58

Seriale Certificato: 165660439636819838737607981194187025048

Valido dal 11/01/2021 al 11/01/2024

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 tecnico incaricato: VITO CASACCIA

Pagina 1 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2022

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

■ appartamento a CASACALENDA via Papa Giovanni XXIII 67-69, della superficie commerciale di 67,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (██████████)

L'appartamento, con accesso indipendente da Via Papa Giovanni XXIII tramite una scala esterna, è ubicato al piano primo di un blocco edilizio del centro storico edificato intorno agli 30 del secolo scorso.

Si compone di:

- un ingresso secondario in cucina;
- un bagno;
- un soggiorno con ingresso principale
- una camera da letto
- un piccolo terrazzino

Le pavimentazioni di tutti gli ambienti, compresa anche la corte esclusiva, sono in piastrelle di gres ceramico come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura di colori tradizionali, gli infissi esterni sono in legno - alluminio, mentre le porte interne sono del tipo legno tamburate con essenza color ciliegio.

L'immobile è dotato di un camino e una stufa per il riscaldamento.

L'impianto elettrico rispetta tutti i criteri della Norma CEI 64 - 08 in materia di dotazioni minime per ambienti.

La camera da letto risulta non finestrata

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 387 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe I, consistenza 1 vani, rendita 29,98 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII n. 69, piano: 1, intestato a Sig. ██████████ 1/2 - sig.ra ██████████ 1/2, derivante da Atto del 21/11/1988 Pubblico ufficiale ROSSI Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 146005 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione n. 3202 registrato in data 05/12/1988 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1132/2/1988 in atti dal 19/09/1989
- Coerenze: confina a Nord con Largo di Tomaso - ingresso secondario - ad Est con Strada Via Papa Giovanni XXIII - a sud con p.lla 388 sub.1 e altro sub. della p.lla 388 - ad Ovest con terrapieno- si accede dalle scale con cancello che collega la strada papa giovanni xxiii al sub in questione

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 2000.

■ cantina a CASACALENDA via Papa Giovanni XXIII 67-69, della superficie commerciale di 104,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (██████████)

Attualmente il fabbricato non è utilizzato come rimessa ma come locale tavernetta e camera di appoggio. Il fabbricato presenta dei gradini di accesso al piano terra, interni, che postano dal pianerottolo di ingresso al piano terra del locale. all'interno è stato ricavato un soppalco con un aumento si superficie calpestabile interna (non di volumetria urbanistica). E' presente oltre ad un

piccolo bagno cieco al piano terra anche un camino. al piano rialzato si accede tramite scala a chiocciola dove sono presenti due letti.

Le parti sono tinteggiate con pittura lavabile e i pavimenti sono in gres. Non sono presenti infissi ad eccezione della porta di ingresso, ciò nonostante non si sono ravvisati odori causati da muffe, vista la scarsa areazione. L'Altezza utile interna nella zona non sopalcata è pari a 3,60 mt mentre al piano terra sotto il soppalco l'altezza utile è pari a 1,90 mt mentre al piano rialzato abbiamo un'altezza media di circa 1,55 mt.

Non si ravvisano le condizioni per un cambio di destinazione d'uso in abitazione pertanto viene considerato come rimessa/deposito ma nella stima viene utilizzata la superficie utile totale rilevata.

L'impianto elettrico non presenta criticità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.60. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 388 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 67,40 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII n. 67, piano: terra, intestato a Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2, derivante da Atto del 21/11/1988 Pubblico ufficiale ROSSI Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 146005 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione n. 3202 registrato in data 05/12/1988 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1132.1/1988 in atti dal 19/09/1989
Coerenze: L'immobile confina ad Est con strada via Papa Giovanni XXIII dalla quale tramite scala si accede al bene, A Nord con sub. 3 della p.la 387, ad Ovest con terrapieno e a Sud con subalterni di altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	171,00 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:	€ 22.697,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.697,50
Data della valutazione:	08/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Beni occupati saltuariamente dal debitore e dalla comproprietaria. Durante il sopralluogo del giorno 28/04/2023 il debitore ha dichiarato che non esistono contratto di affitto dei beni a terze persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nella certificazione notarile non è riportata il nome della comproprietaria sig.ra [REDACTED]
Risulta comproprietaria per la quota di 500/1000 di entrambi gli immobili facenti parte del compendio pignorato.

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: *Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca legale cancellata, stipulata il 04/12/2009 a firma di Atto amministrativo Pubblico ufficiale Equitalia Polis Spa ai nn. 126878/1 di repertorio, iscritta il 30/12/2009 a Campobasso ai nn. RG n. 13856 - R. part. 2120, a favore di Equitalia Polis Spa, contro Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs 193/01.

Importo ipoteca: 3318,52.

Importo capitale: 1659,26.

La formalità è riferita solamente a PARTICELLA n. 387 sub. 3 per la quota di 1/2 appartenente al sig. ~~XXXXXXXXXX~~.

Annotazione presentata il 27/05/2010 - Servizio P.I. di Campobasso reg. part. 750 - Reg. gen. n. 6263
CANCELLAZIONE TOTALE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/12/2022 a firma di Tribunale di Larino ai nn. Rep. n. 6028 di repertorio, trascritta il 23/12/2022 a Campobasso ai nn. RG n. 14520 - R. part. 11803, a favore di FICO Francesco, contro ~~XXXXXXXXXX~~, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Entrambi gli immobili del compendio pignorato

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:

I beni sono inseriti in un contesto urbanistico di centro storico. Hanno strutture portanti e coperture in comuni con altri subalterni ma il blocco di subalterni non è costituito in condominio - pur avendone le caratteristiche - pertanto si fa notare che in caso di interventi sulle strutture portanti verticali o fondali e sul tetto vanno considerate e pallicate gli articoli del Codice Civile che disciplinano beni condominiali.

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

~~██████████~~ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/1988), con atto stipulato il 21/11/1988 a firma di Notaio Rossi Antonio ai nn. Rep.146005 di repertorio, registrato il 05/12/1988 a Campobasso - UR ai nn. n.3202, trascritto il 06/12/1988 a Campobasso ai nn. R.G. 13647 - R.part. 11416.

Il titolo è riferito solamente a Entrambi gli immobili del compendio pignorato foglio n.51 .p.lla 388 sub.1 e p.lla 387 sub.3

~~██████████~~ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/1988), con atto stipulato il 21/11/1988 a firma di Notaio Rossi Antonio ai nn. Rep.146005 di repertorio, registrato il 05/12/1988 a Campobasso - UR ai nn. n.3202, trascritto il 06/12/1988 a Campobasso ai nn. R.G. 13647 - R.part. 11416.

Il titolo è riferito solamente a Entrambi gli immobili del compendio pignorato foglio n.51 .p.lla 388 sub.1 e p.lla 387 sub.3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I fabbricati sono di remota costruzione. Presumibilmente terminati intorno al 1939, anno di primo accatastamento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 149/1989, intestata a Sig. ~~██████████~~, per lavori di Lavori di costruzione riguardanti la realizzazione di un vano bagno con finestra e la ristrutturazione interna, presentata il 12/12/1988 con il n. 234/88 di protocollo, rilasciata il 22/02/1989 con il n. 149/1989 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n. 51 particella n. 387 sub.3

Permesso a Costruire N. 94/07, intestata a ~~██████████~~, per lavori di Lavori di modifica di una copertura, presentata il 11/10/2007 con il n. 5425 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Foglio n.51 particella n.387 sub. 3.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.13 DEL 18/3/1980 del Consiglio Comunale - Approvato dal Comitato regionale di controllo nella seduta del 16/4/1980 n. 7974 - 9785, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38.1 delle norme di attuazione (si allega stralcio). Il titolo è riferito solamente al entrambi i beni del compendio pignorato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: d.P.R. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a p.lla 387 sub.3

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono presenti autorizzazioni che hanno autorizzato i lavori interni (normativa di riferimento: d.P.R. 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri per presentazione sanatoria e percella professionista - costo medio -: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a p.lla 388 sub.1.

L'immobile attualmente accatastato come rimessa ha subito trasformazioni d'uso non conforme alla normativa vigente pertanto viene considerato solo l'aumento di superficie e non di destinazione perchè non rispetta le normative vigenti per residenze in termini di abitabilità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria catastale mai aggiornata. L'ultima planimetria agli atti è del primo accatastamento del 1939 (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122 aggiunge un nuovo comma 1-bis all'art. 29 L. 27 febbraio 1985 n. 52)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DocFa

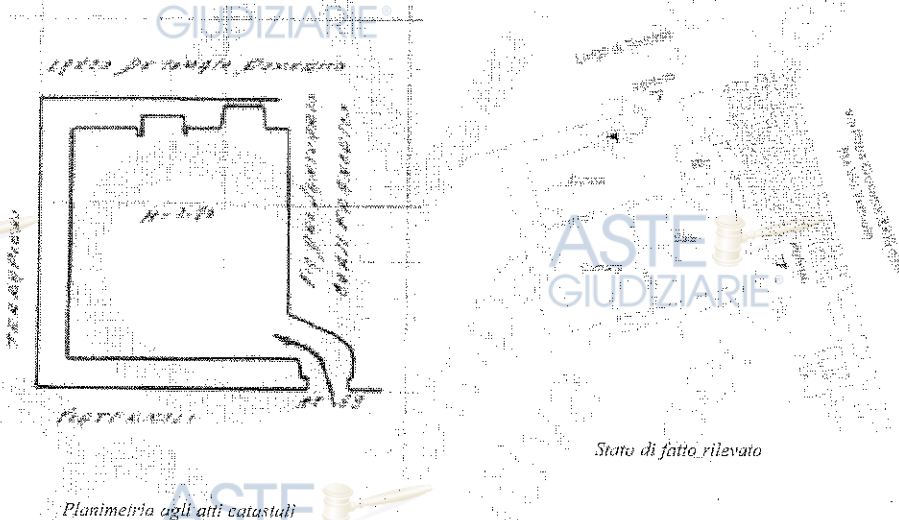
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese catastali per produzione modello DocFa comprensive di costo medio per parcella professionista: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a p.lla 387 - sub.3



Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria catastale mai aggiornata. L'ultima planimetria agli atti è del primo accatastamento del 1939 (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122 aggiunge un nuovo comma 1-bis all'art. 29 L. 27 febbraio 1985 n. 52)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DocFa

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

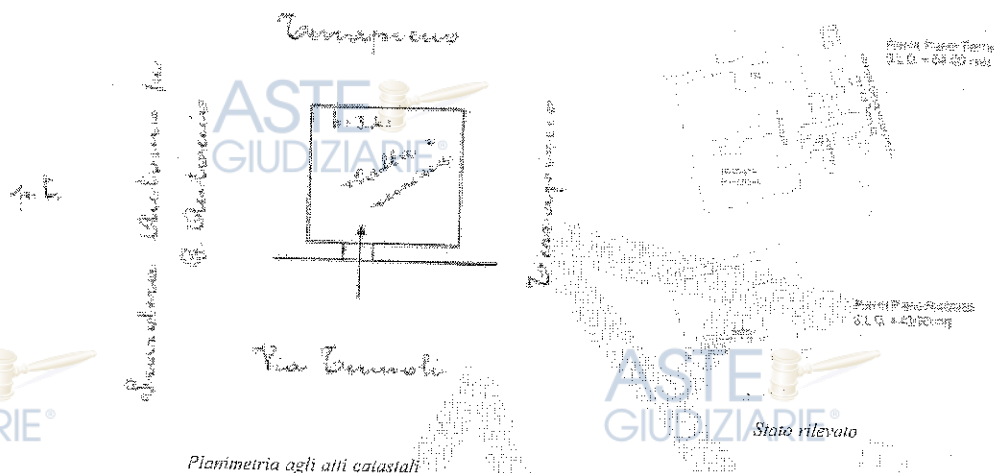
Costi di regolarizzazione:

- Spese catastali per produzione modello DocFa comprensive di costo medio per parcella professionista: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Questa situazione è riferita solamente a p.lla 388 - sub.1



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Legge 1150 del 1942)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a entrambi i beni del compendio pignorato.

Si ribadisce che i fabbricati sono ante 1942 e conformi alle destinazioni d'uso dell'epoca

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: documentazione ex ART. 567 comma 2 C.p.c.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM 37/08)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a entrambi i beni del compendio pignorato



appartamento a CASACALENDA via Papa Giovanni XXIII 67-69, della superficie commerciale di 67,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (Pasquale Tavone)

L'appartamento, con accesso indipendente da Via Papa Giovanni XXIII tramite una scala esterna, è ubicato al piano primo di un blocco edilizio del centro storico edificato intorno agli 30 del secolo scorso.

Si compone di:

- un ingresso secondario in cucina;

- un bagno;
- un soggiorno con ingresso principale
- una camera da letto
- un piccolo terrazzino

Le pavimentazioni di tutti gli ambienti, compresa anche la corte esclusiva, sono in piastrelle di gres ceramico come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura di colori tradizionali, gli infissi esterni sono in legno - alluminio, mentre le porte interne sono del tipo legno tamburate con essenza color ciliegio.

L'immobile è dotato di un camino e una stufa per il riscaldamento.

L'impianto elettrico rispetta tutti i criteri della Norma CEI 64 - 08 in materia di dotazioni minime per ambienti.

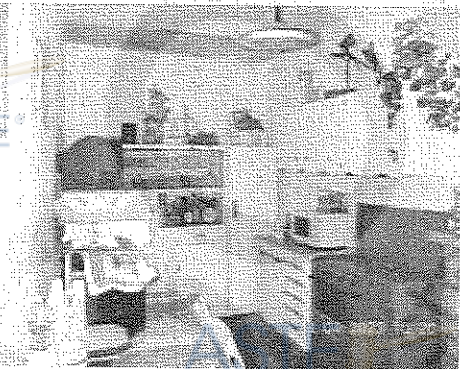
La camera da letto risulta non finestrata

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 387 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe I, consistenza 1 vani, rendita 29,98 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII n. 69, piano: I, intestato a Sig. [REDACTED] 1/2 - sig.ra [REDACTED] 1/2, derivante da Atto del 21/11/1988 Pubblico ufficiale ROSSI Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 146005 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione n. 3202 registrato in data 05/12/1988 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1132.2/1988 in atti dal 19/09/1989

Coerenze: confina a Nord con Largo di Tomaso - ingresso secondario - ad Est con Strada Via Papa Giovanni XXIII - a sud con p.lla 388 sub.1 e altro sub. della p.lla 388 - ad Ovest con terrapieno- si accede dalle scala con cancello che collega la strada papa giovanni xxiii al sub in questione

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 2000.



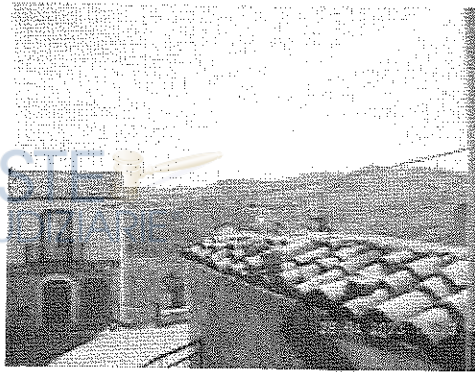
cucina con ingresso secondario da Largo di Tomaso



Soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Campobasso, Foggia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: collina di Gerione - Bosco Oasi LIPU - Madonna della Difesa.



Collina verso Gerione

SERVIZI

biblioteca

campo da calcio

cinema

farmacie

municipio

negozi al dettaglio

palestra

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

scuola media superiore

spazi verde

supermercato

COLLEGAMENTI

autostrada distante 35 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta rilasciato il certificato, ma da una stima per analogia con fabbricati simili può esser inserito in classe E.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Criterio Personalizzato	67,00	x	100 %	= 67,00
Totale:	67,00			67,00



Planimetria con superficie lorda commerciale
compreso del piccolo spazio aperto raggiungibile



vista principale con indicazione ingresso soggiorno.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'appartamento è stata presa in considerazione la S.E.L. Per il terrazzino è stato utilizzato un coefficiente di riduzione del 66% (ovvero coefficiente per ragguagliare le superfici). il prezzo medio

è stato valutato in base alle quotazioni immobiliari del I semestre 2022 confrontati con i prezzi medi di mercato per immobili simili nella stessa zona con coefficiente di vetusta pari a 0,70 al prezzo di mercato al mq ovvero $550 \times 0,70 = 385$ euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,00 x 385,00 = 25.795,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 25.795,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 12.897,50

BENE IN CASACALENDA VIA PAPA GIOVANNI XXIII 67-69

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a CASACALENDA via Papa Giovanni XXIII 67-69, della superficie commerciale di 104,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (██████████)

Attualmente il fabbricato non è utilizzato come rimessa ma come locale tavernetta e camera di appoggio. Il fabbricato presenta dei gradini di accesso al piano terra, interni, che partono dal pianerottolo di ingresso al piano terra del locale, all'interno è stato ricavato un soppalco con un aumento di superficie calpestabile interna (non di volumetria urbanistica). E' presente oltre ad un piccolo bagno cieco al piano terra anche un camino, al piano rialzato si accede tramite scala a chiocciola dove sono presenti due letti.

Le parti sono tinteggiate con pittura lavabile e i pavimenti sono in gres. Non sono presenti infissi ad eccezione della porta di ingresso, ciò nonostante non si sono ravvisati odori causati da muffe, vista la scarsa areazione. L'Altezza utile interna nella zona non soppalcata è pari a 3,60 mt mentre al piano terra sotto il soppalco l'altezza utile è pari a 1,90 mt mentre al piano rialzato abbiamo un'altezza media di circa 1,55 mt.

Non si ravvisano le condizioni per un cambio di destinazione d'uso in abitazione pertanto viene considerato come rimessa/deposito ma nella stima viene utilizzata la superficie utile totale rilevata.

L'impianto elettrico non presenta criticità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.60. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 388 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 67,40 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII n. 67, piano: terra, intestato a Sig. ██████████ per la quota di 1/2 e ██████████ per la quota di 1/2, derivante da Atto del 21/11/1988 Pubblico ufficiale ROSSI Sede CAMPOBASSO (CB) Repertorio n. 146005 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione n. 3202 registrato in data 05/12/1988 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1132.1/1988 in atti dal 19/09/1989

Coerenze: L'immobile confina ad Est con strada via Papa Giovanni XXIII dalla quale tramite scala si accede al bene, A Nord con sub. 3 della p.la 387, ad Ovest con terrapieno e a Sud con subaltermi di altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 2000.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



piano terra con vista sottoparco



scala di collegamento col piano rialzato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

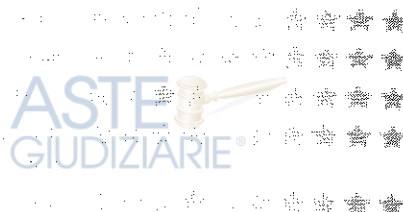
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Campobasso, Foggia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: collina di Gerione - Bosco Oasi LIPU - Madonna della Difesa.



Collina verso Gerione

SERVIZI

biblioteca
campo da calcio
cinema
farmacie
municipio



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

negozi al dettaglio
palestra

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

scuola media superiore

spazi verde

supermercato

COLLEGAMENTI

autostrada distante 35 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta rilasciato

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Criterio di calcolo basato sulla						
superficie utile interna	104,00	x	100 %	=	104,00	
comprensiva del piano rialzato						
Totale:	104,00				104,00	

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

planimetria stato rilevato

prospetto principale con indicazione ingresso

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto, viste le risultanze dei rilievi effettuati, ritiene di dover applicare alla valutazione l'intera superficie rilevata, considerando però l'immobile non come abitazione ma come rimessa in stato di manutenzione buono. Pertanto non viene applicato il coefficiente di vetustà.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,00 x 250,00 = 26.000,00

RIPETIZIONE VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 26.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il quesito assegnato stabilisce chiaramente l'aspetto economico da prendere in considerazione per la stima del bene in oggetto, ovvero "il più probabile valore di mercato". Il più probabile valore di mercato si può ricercare mediante:

1. stima ad impressione o a vista;
2. stima storica;
3. stima per confronto diretta o comparativa;
4. capitalizzazione del reddito (o stima analitica).

Nel caso di cui trattasi, la stima storica e per capitalizzazione dei redditi non sono applicabili perché non ricorrono le circostanze all'uopo necessarie e cioè, per quanto concerne la stima storica, l'immobile oggetto di stima sia stato realmente nel passato più volte oggetto di compravendita e che tali passati valori di compravendita siano recenti, o per lo meno relativamente recenti, e corrispondenti al prezzo pagati nell'acquisto.

Per quanto concerne invece alla stima analitica, il reddito da capitalizzare sia quello medio annuo e continuativo, che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile se fosse locato o dato

in locazione, supposto in condizioni ordinarie e a muri vuoti (senza mobilia e arredamenti) tuttavia la ricerca del saggio di capitalizzazione nell'attuale periodo di crisi economica non è agevole e quasi mai corrisponde al rapporto tra ΣR e ΣV .

Ne consegue che il procedimento di stima più rispondente è quello per confronto diretto o comparativa ed ad impressione di tipo mediata, ovvero basandosi non solo sull'esperienza diretta, ma anche su informazioni assunte in loco.

Da indagini eseguite in loco è emerso che il valore di appartamenti e cantine della stessa tipologia degli immobili in esame, oltre che dal parametro tecnico superficie, espressa in mq., e dalle condizioni intrinseche, è fortemente influenzato dalle condizioni estrinseche quali salubrità della zona, dai collegamenti e dalla vicinanza dei servizi.

Il più probabile valore di mercato viene determinato dalla semplice operazione di calcolo tra valore unitario a mq. e superficie rilevata, considerando anche le superfici a seguito dei rilievi dello stato di fatto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Casacalenda, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Quotazioni immobiliari - I semestre 2022

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	67,00	0,00	25.795,00	12.897,50
B	cantina	104,00	0,00	26.000,00	13.000,00
				51.795,00 €	25.897,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è possibile separare la quota pignorata dalla quota non pignorata appartenente alla comproprietaria.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 22.697,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali

€ 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 22.697,50

data 08/05/2023

il tecnico incaricato
VITO CASACCIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®