



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Rinaldo d'Alonzo

CUSTODE:

Avv. Giuseppe Baranello

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Michele Laviano

CF:LVNMHL50H06B550U

con studio in CAMPOMARINO (CB) LARGO DEL COLLE 6

telefono: 0875538970

fax: 0875538970

email: michelelaviano@virgilio.it

PEC: michele.laviano@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2023

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

cascina a LARINO c/da Difesa Nuova 20, della superficie commerciale di **325,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Casolare con corte circostante sito in agro di Larino e danneggiato dagli eventi sismici del 2002 e successivi e con ordinanza di inagibilità temporanea. Nel tempo ha subito variazioni e ampliamenti che hanno modificato anche l'accesso sia al piano terra sia al piano primo. Contiene al suo interno altra proprietà, part. 331 sub 3 disposta su due livelli (non oggetto di pignoramento) a cui attualmente si accede solo dalla part. 331 sub 6 che, insieme alla part. 339 sub 6 e 339 sub 5 corte, costituisce oggetto di perizia. Si accede alle suddette unità attraverso strada brecciata ricavata su suolo della part. 35 di altra proprietà con innesto da strada comunale.

La struttura è in muratura con evidenti lesioni estese anche alla pavimentazione in ceramica al piano terra, la porta di accesso è in alluminio e vetro semplice, gli infissi sono in alluminio e vetrocamera, il riscaldamento è ottenuto mediante caldaia a GPL, l'impianto elettrico non è conforme alle disposizioni vigenti. Il piano primo è composto in totale da tre camere, bagno e terrazzo con pavimentazione in granigliato di cemento, gli infissi sono in alluminio e vetrocamera oscurati con persiane. la proprietà di cui alla part. 331 sub 3, secondo la planimetria attuale e secondo la divisione in atto del notaio Ricciardi rep 45479 racc. 6625 del 17/8/1989, ha una superficie di mq. 30,70 al piano terra e di mq. 17,5 al primo piano. Lo stato manutentivo risulta scarso. Sul fabbricato censito in catasto al foglio n.7 particella n.331 sub n.3-6 e particella n.339 sub n.9 è pervenuta all'Ufficio Tecnico del Comune di Larino una richiesta di accesso a finanziamenti post sisma 2018 e la stessa è in fase di istruttoria.

Il valore di mercato attribuito all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, riferito all'intero fabbricato comprensivo della particella 331 sub 3 (valore del lotto) vale € 97.740,00.

La superficie della particella 331 sub 3 è pari a mq. 48,20 per un valore calcolato pari a € 14.460,00.

La proprietà non pignorata (part. 331 sub 3) incide sul valore dell'intero stabile (part. 331 sub 3 + 331 sub 6 + 339 sub 6 + 339 sub 5) del 14,80 %.

La proprietà pignorata (part. 331 sub 6 + 339 sub 6 + 339 sub 5) incide sul valore dell'intero stabile (part. 331 sub 3 + 331 sub 6 + 339 sub 6 + 339 sub 5) del 85,20 %.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 331/339 sub. 6/5/6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 13 vani, rendita 624,40 Euro, indirizzo catastale: C/da Difesa Nuova, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 19/06/2023 Pratica n. CB0050071 in atti dal 19/06/2023 DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 50071.1/2023)
CoerENZE: Eredi Di Palma Nicola, Astolfo Giuseppe, Spina Adele
Unità immobiliare contenente beni indivisibili di altra proprietà
- foglio 7 particella 339 sub. 5 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 480, indirizzo catastale: C/da Difesa Nuova, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da



Tipo Mappale del 05/06/2023 Pratica n. CB0047175 in atti dal 05/06/2023 presentato il 05/06/2023 (n. 47175.1/2023)

Coerenze: Stessa Ditta, Spina Attilio e altri

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



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	325,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.853,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.000,00
Data di conclusione della relazione:	26/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 15, stipulato il 19/09/2016, con scadenza il 31/12/2031, registrato il 19/09/2016 a Ag. Entr. ai nn. 1800/ 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 700 €/anno.
la particella 339 deriva dalla particella 223.

l'immobile, al momento della verifica, è risultato in possesso dell'esecutato.

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 **legale** attiva, stipulata il 09/12/2013 a firma di Equitalia Sud SpA ai nn. rep 452/2713 di



repertorio, iscritta il 11/12/2013 a Campobasso ai nn. rg 11621, rp 1195, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo Equitalia Sud.

Importo capitale: 83.202,08.

Durata ipoteca: 41.601,04.

La formalità è riferita solamente a Foglio 7 partt. 225, 226, 227, 72, 148, 149, 260, 261, 262, 263, 268, 269; foglio 39 partt. 250, 99.

Altri beni non oggetto di pignoramento

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/03/2018 a firma di Agenzia delle entrate-riscossione ai nn. 1503/2718 di repertorio, iscritta il 16/03/2018 a Campobasso ai nn. 3319/206, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 52.023,36.

Importo capitale: 26.011,68.

La formalità è riferita solamente a Foglio 7 partt. 222, 223, 224, 225, 226, 227; foglio 39 partt. 99, 250; foglio 7 partt. 72, 148, 149, 260, 261, 262, 263, 268, 269..

Ipoteca con.amministrativa / riscossione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 03/08/2023 a firma di UNEP Larino ai nn. 897 di repertorio, trascritto il 25/09/2023 a Campobasso ai nn. 10390/8581, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 39 partt.762 sub 1, sub 2, 250; foglio 7 partt. 331 sub 6, 339 sub 5, 339 sub 6, 330, 72, 148, 149, 261, 262, 263, 268, 269, 328, 225, 226, 227, 337, 340, 339.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 17/08/1989), con atto stipulato il 17/08/1989 a firma di notaio Riccardo Ricciardi ai nn. rep 45479 di repertorio, trascritto il 16/09/1989 a Campobasso ai nn. 9722/8171.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 7 partt. 35, 39, 42, 43, 175; foglio 39 partt. 329, 22, 222, 223, 224, 226, 225, 227; altri fogli e part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 84** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato rurale, presentata il 20/05/1991 con il n. 5406 di protocollo, rilasciata il 03/07/1992 con il n. 956 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

D.I.A. **N. D.I.A.** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia interna, rifacimento impianti, rifacimento pavimentazione e ristrutturazione del vano cucina., presentata il 11/08/2005 con il n. 11968 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

D.I.A. **N. D.I.A.** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione tetto cucina, presentata il 19/01/2006 con il n. 981 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

D.I.A. **N. D.I.A.** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ripristino funzionalità abitative a seguito degli eventi sismici del 31/10/2002, presentata il 13/09/2003 con il n. 14994 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E - Agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La situazione catastale attuale non rispetta quella prevista nell'atto di divisione del notaio Riccardo Ricciardi del 17.08.1989 rep 45479.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La situazione catastale attuale non rispetta quella prevista nell'atto di divisione del notaio Riccardo Ricciardi del 17.08.1989 rep 45479.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rettifica catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione denuncia per rettifica catastale: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di cambio di destinazione d'uso, salvo verifiche dei parametri urbanistici

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI DOCUMENTAZIONE TECNICA oltre oneri urbanistici e comunali: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: frutti non conformi (normativa di riferimento: 46/90 e successive)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Revisione e sostituzione di frutti

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

Costi di regolarizzazione:

- Materiali e posa in opera: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

BENI IN LARINO C/DA DIFESA NUOVA 20

CASCINA

DI CUI AL PUNTO A

cascina a LARINO c/da Difesa Nuova 20, della superficie commerciale di **325,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Casolare con corte circostante sito in agro di Larino e danneggiato dagli eventi sismici del 2002 e successivi e con ordinanza di inagibilità temporanea. Nel tempo ha subito variazioni e ampliamenti che hanno modificato anche l'accesso sia al piano terra sia al piano primo. Contiene al suo interno

altra proprietà, part. 331 sub 3 disposta su due livelli (non oggetto di pignoramento) a cui attualmente si accede solo dalla part. 331 sub 6 che, insieme alla part. 339 sub 6 e 339 sub 5 corte, costituisce oggetto di perizia. Si accede alle suddette unità attraverso strada brecciata ricavata su suolo della part. 35 di altra proprietà con innesto da strada comunale.

La struttura è in muratura con evidenti lesioni estese anche alla pavimentazione in ceramica al piano terra, la porta di accesso è in alluminio e vetro semplice, gli infissi sono in alluminio e vetrocamera, il riscaldamento è ottenuto mediante caldaia a GPL, l'impianto elettrico non è conforme alle disposizioni vigenti. Il piano primo è composto in totale da tre camere, bagno e terrazzo con pavimentazione in granigliato di cemento, gli infissi sono in alluminio e vetrocamera oscurati con persiane. la proprietà di cui alla part. 331 sub 3, secondo la planimetria attuale e secondo la divisione in atto del notaio Ricciardi rep 45479 racc. 6625 del 17/8/1989, ha una superficie di mq. 30,70 al piano terra e di mq. 17,5 al primo piano. Lo stato manutentivo risulta scarso. Sul fabbricato censito in catasto al foglio n.7 particella n.331 sub n.3-6 e particella n.339 sub n.9 è pervenuta all'Ufficio Tecnico del Comune di Larino una richiesta di accesso a finanziamenti post sisma 2018 e la stessa è in fase di istruttoria.

Il valore di mercato attribuito all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, riferito all'intero fabbricato comprensivo della particella 331 sub 3 (valore del lotto) vale € 97.740,00.

La superficie della particella 331 sub 3 è pari a mq. 48,20 per un valore calcolato pari a € 14.460,00.

La proprietà non pignorata (part. 331 sub 3) incide sul valore dell'intero stabile (part. 331 sub 3 + 331 sub 6 + 339 sub 6 + 339 sub 5) del 14,80 %.

La proprietà pignorata (part. 331 sub 6 + 339 sub 6 + 339 sub 5) incide sul valore dell'intero stabile (part. 331 sub 3 + 331 sub 6 + 339 sub 6 + 339 sub 5) del 85,20 %.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 331/339 sub. 6/5/6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 13 vani, rendita 624,40 Euro, indirizzo catastale: C/da Difesa Nuova, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 19/06/2023 Pratica n. CB0050071 in atti dal 19/06/2023 DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 50071.1/2023)
Coerenze: Eredi Di Palma Nicola, Astolfo Giuseppe, Spina Adele
Unità immobiliare contenente beni indivisibili di altra proprietà
- foglio 7 particella 339 sub. 5 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 480, indirizzo catastale: C/da Difesa Nuova, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 05/06/2023 Pratica n. CB0047175 in atti dal 05/06/2023 presentato il 05/06/2023 (n. 47175.1/2023)
Coerenze: Stessa Ditta, Spina Attilio e altri

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





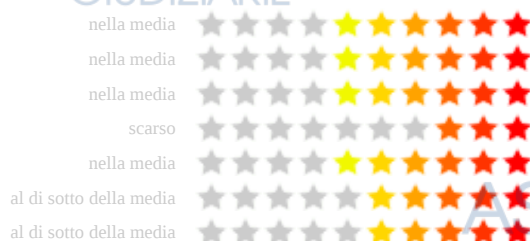
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato di Prestazione Energetica non è stato prodotto.

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 Piano Terra part. 331 sub 6 e part. 339 sub 6	195,30	x	100 %	=	195,30
Superficie piano terra part. 331 sub 3 non pignorata	30,70	x	100 %	=	30,70
Corte part. 339 sub 5	398,00	x	2 %	=	7,96
Superficie coperta piano Primo part. 331 sub 6 e part. 339 sub 6	55,75	x	100 %	=	55,75
Vano Scala piano primo part. 331 sub 6	12,80	x	100 %	=	12,80
Terrazza piano primo part. 331 sub 6 e 339 sub 6	19,30	x	30 %	=	5,79



Superficie piano Primo Part. 331 sub 3 non pignorata	17,50	x	100 %	=	17,50
Totale:	729,35				325,80

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: agenzia del territorio

Descrizione: Abitazione civile normale valore minimo

Indirizzo: R3

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Descrizione: Abitazione civile normale valore massimo

Indirizzo: R3

Superfici principali e secondarie: 100



Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Cascina

Indirizzo: C/da Monte

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 800,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Casa indipendente con 5000 mq di terreno

Indirizzo: C/da Monte

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Villa

Indirizzo: C/da Ricupo

Superfici principali e secondarie: 338

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 828,40 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Larino e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per case singole fuori dal centro abitato, una richiesta media di €/mq 650,00. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, la superficie lorda, l'inagibilità e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 300,00. Il prezzo è così determinato considerando l'intero stabile.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	325,80	x	300,00	=	97.740,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------



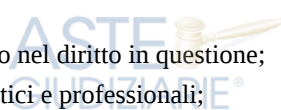


RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 97.740,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 97.740,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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	cascina	325,80	0,00	97.740,00	97.740,00
				97.740,00 €	97.740,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota pignorata in testa all'esecutato non è separabile dalla quota non pignorata in testa ad altra proprietà. Tale ultima quota è parte integrante dell'intero immobile ed è interclusa.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 4.887,00**Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.853,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 15% 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: **€. 12.877,95**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Arrotondamento del valore finale: **€. 975,05****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 72.000,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:





TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a LARINO c/da Difesa Nuova 20, della superficie commerciale di **4.580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto di terreno agricolo in leggera pendenza costituito da cinque particelle adiacenti di qualità uliveto ed in piccola parte seminativo esteso mq 4.580,00. E' confinante col lotto 1 part. 339 e si accede al suddetto lotto attraverso strada brecciata ricavata su suolo della part. 35 di altra proprietà con innesto da strada comunale.

Identificazione catastale:

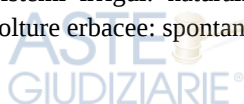
- foglio 7 particella 337 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe pascolo 1, superficie 1424, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 1,32 €, indirizzo catastale: C/da Difesa Nuova, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di Variazione del 14.06.2021 pratica n. CB0078798
Coerenze: Stessa Ditta, Proprietà Spina Adele, proprietà Di Palma Luciano ed altri
- foglio 7 particella 225 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto, superficie 1320, reddito agrario 3,41 €, reddito dominicale 7,16 €, indirizzo catastale: C/da Difesa Nuova , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. CB0321840
Coerenze: Stessa Ditta, proprietà Spina Adele, Proprietà Di Palma Luciano ed altri
- foglio 7 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto, superficie 640, reddito agrario 1,65 €, reddito dominicale 3,47 €, indirizzo catastale: C/da Difesa Nuova, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. CB0264486
Coerenze: Stessa Ditta, proprietà Spina Adele, Proprietà Di Palma Luciano ed altri
- foglio 7 particella 227 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto, superficie 200, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 1,08 €, indirizzo catastale: C/da Difesa Nuova, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2015 Pratica n. CB0171858
Coerenze: Stessa Ditta, Proprietà Di Palma Luciano ed altri
- foglio 7 particella 227 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo, superficie 160, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,83 €, indirizzo catastale: C/da Difesa Nuova, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2015 Pratica n. CB0171858
Coerenze: Stessa Ditta, Proprietà Di Palma Luciano ed altri
- foglio 7 particella 337 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo, superficie 316, reddito agrario 1,06 €, reddito dominicale 1,63 €, indirizzo catastale: C/da Difesa Nuova , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa Ditta, proprietà Spina Adele, Proprietà Di Palma Luciano ed altri
- foglio 7 particella 340 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 520, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 2,82 €, indirizzo catastale: C/da Difesa Nuova, intestato a ***



DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 14.06.2021 pratica n. CB0078799

Coerenze: Stessa Ditta, proprietà Spina Adele, Proprietà Di Palma Luciano ed altri

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia collinare, una tessitura prevalente argilla e sabbia, i seguenti sistemi irrigui: naturali, le seguenti sistemazioni agrarie: naturale, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: Ulivi ,



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.580,00 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:	€. 12.728,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.500,00
Data di conclusione della relazione:	26/05/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 15, stipulato il 19/09/2016, con scadenza il 31/12/2031, registrato il 19/09/2016 a Ag. Entr. ai nn. 1800/ 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 700 €/anno



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 **legale** attiva, stipulata il 09/12/2013 a firma di Equitalia Sud SpA ai nn. rep 452/2713 di



repertorio, iscritta il 11/12/2013 a Campobasso ai nn. rg 11621, rp 1195, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo Equitalia Sud.

Importo capitale: 83.202,08.

Durata ipoteca: 41.601,04.

La formalità è riferita solamente a Foglio 7 partt. 225, 226, 227, 72, 148, 149, 260, 261, 262, 263, 268, 269; foglio 39 partt. 250, 99.

Altri beni non oggetto di pignoramento

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/03/2018 a firma di Agenzia delle entrate-riscossione ai nn. 1503/2718 di repertorio, iscritta il 16/03/2018 a Campobasso ai nn. 3319/206, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 52.023,36.

Importo capitale: 26.011,68.

La formalità è riferita solamente a Foglio 7 partt. 222, 223, 224, 225, 226, 227; foglio 39 partt. 99, 250; foglio 7 partt. 72, 148, 149, 260, 261, 262, 263, 268, 269..

Ipoteca con.amministrativa / riscossione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 03/08/2023 a firma di UNEP Larino ai nn. 897 di repertorio, trascritta il 25/09/2023 a Campobasso ai nn. 10390/8581, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 39 partt.762 sub 1, sub 2, 250; foglio 7 partt. 331 sub 6, 339 sub 5, 339 sub 6, 330, 72, 148, 149, 261, 262, 263, 268, 269, 328, 225, 226, 227, 337, 340, 339.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 17/08/1989), con atto stipulato il 17/08/1989 a firma di notaio Riccardo Ricciardi ai nn. rep 45479 di repertorio, trascritto il 16/09/1989 a Campobasso ai nn. 9722/8171.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 7 partt. 35, 39, 42, 43, 175; foglio 39 partt. 329, 22, 222, 223, 224, 226, 225, 227; altri fogli e part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono stati rinvenuti manufatti edili.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E - Agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La situazione catastale attuale non rispetta quella prevista nell'atto di divisione del notaio Riccardo Ricciardi del 17.08.1989 rep 45479.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La situazione catastale attuale non rispetta quella prevista nell'atto di divisione del notaio Riccardo Ricciardi del 17.08.1989 rep 45479.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rettifica

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione denuncia a rettifica: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LARINO C/DA DIFESA NUOVA 20

TERRENO AGRICOLO

terreno agricolo a LARINO c/da Difesa Nuova 20, della superficie commerciale di **4.580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto di terreno agricolo in leggera pendenza costituito da cinque particelle adiacenti di qualità uliveto ed in piccola parte seminativo esteso mq 4.580,00. E' confinante col lotto 1 part. 339 e si accede al suddetto lotto attraverso strada brecciata ricavata su suolo della part. 35 di altra proprietà con innesto da strada comunale.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 337 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe pascolo 1, superficie 1424, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 1,32 €, indirizzo catastale: C/da Difesa Nuova, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di Variazione del 14.06.2021 pratica n. CB0078798
Coerenze: Stessa Ditta, Proprietà Spina Adele, proprietà Di Palma Luciano ed altri
- foglio 7 particella 225 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto, superficie 1320, reddito agrario 3,41 €, reddito dominicale 7,16 €, indirizzo catastale: C/da Difesa Nuova , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. CB0321840
Coerenze: Stessa Ditta, proprietà Spina Adele, Proprietà Di Palma Luciano ed altri
- foglio 7 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe Uliveto, superficie 640, reddito agrario 1,65 €, reddito dominicale 3,47 €, indirizzo catastale: C/da Difesa Nuova, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. CB0264486
Coerenze: Stessa Ditta, proprietà Spina Adele, Proprietà Di Palma Luciano ed altri
- foglio 7 particella 227 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto, superficie 200, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 1,08 €, indirizzo catastale: C/da Difesa Nuova, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2015 Pratica n. CB0171858
Coerenze: Stessa Ditta, Proprietà Di Palma Luciano ed altri
- foglio 7 particella 227 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo, superficie 160, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,83 €, indirizzo catastale: C/da Difesa Nuova, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2015 Pratica n. CB0171858
Coerenze: Stessa Ditta, Proprietà Di Palma Luciano ed altri
- foglio 7 particella 337 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo, superficie 316, reddito agrario 1,06 €, reddito dominicale 1,63 €, indirizzo catastale: C/da Difesa Nuova , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa Ditta, proprietà Spina Adele, Proprietà Di Palma Luciano ed altri
- foglio 7 particella 340 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 520, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 2,82 €, indirizzo catastale: C/da Difesa Nuova, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 14.06.2021 pratica n. CB0078799
Coerenze: Stessa Ditta, proprietà Spina Adele, Proprietà Di Palma Luciano ed altri

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia collinare, una tessitura prevalente argilla e sabbia, i seguenti sistemi irrigui: naturali, le seguenti sistemazioni agrarie: naturale, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: Ulivi ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Foglio 7 particella 225	1.320,00	x	100 %	=	1.320,00
Foglio 7 particella 226	640,00	x	100 %	=	640,00
Foglio 7 particella 227	360,00	x	100 %	=	360,00
Foglio 7 particella 337	1.740,00	x	100 %	=	1.740,00
Foglio 7 particella 340	520,00	x	100 %	=	520,00
Totale:	4.580,00				4.580,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 20/05/2025

Fonte di informazione: valori agricoli medi

Indirizzo: Regione Agraria 4

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.541,00 pari a 2,45 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2025

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Uliveto nei pressi della s.s. 647

Superfici principali e secondarie: 12660

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 4,66 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2025

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Uliveto

Superfici principali e secondarie: 10320

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 3,59 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2025

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Terreno agricolo

Superfici principali e secondarie: 16850

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 1,19 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Larino e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per terreni agricoli adibiti a uliveti, una

richiesta media di €/Ha 35.000,00. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 3,50.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.580,00 x 3,50 = **16.030,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.030,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.030,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	terreno agricolo	4.580,00	0,00	16.030,00	16.030,00
				16.030,00 €	16.030,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 801,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.728,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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 **€. 1.909,28**



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:

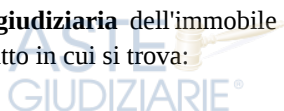
€. **0,00**

Arrotondamento del valore finale:

€. **319,23**

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

€. **10.500,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **rustico** a LARINO C/da Fonte Focolare snc, della superficie commerciale di **137,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Rudere collabente in agro di Larino ubicato su due livelli. Il sub 2 identifica il fabbricato mentre il sub 1 identifica la corte antistante. Si accede al lotto attraverso una strada brecciata, particella 231 con innesto da strada comunale derivata dalla SP 80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,8 m. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 726 sub. 1-2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 75 mq, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: C/da Fonte Focolare, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/05/2022 Pratica n. CB0021259

Coerenze: Stessa ditta per quattro lati, proprietà Franco Antonio, proprietà BIZZARRO Leo

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

B **terreno agricolo** a LARINO C/da Fonte Focolare snc, della superficie commerciale di **3.290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto di terreno agricolo esteso mq. 3.290 in C/da Fonte Focolare adibito a uliveto attualmente in stato di abbandono e con poche piante di ulivi. Si accede al lotto attraverso una strada brecciata, particella 231, con innesto da strada comunale derivata dalla SP 80. Particella inglobante il corpo A.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 250 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto 1, superficie 2700, reddito agrario 6,97 €, reddito dominicale 14,64 €, indirizzo catastale: C/da Fonte Focolare, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. CB0322070 in atti dal 13/12/2007
- foglio 39 particella 250 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe semin arbor 1, superficie 590, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 3,20 €, indirizzo catastale: C/da Fonte Focolare, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. CB0322070 in atti dal 13/12/2007

Il terreno presenta una forma quadratica, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente argilla e sabbia, i seguenti sistemi irrigui: naturali, le seguenti sistemazioni agrarie: naturale, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: ulivi ,



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.427,82 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:	€. 22.469,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.000,00
Data di conclusione della relazione:	26/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 15, stipulato il 19/09/2016, con scadenza il 31/12/2031, registrato il 19/09/2016 a Ag. Entr. ai nn. 1800/ 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 700 €/anno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 31/03/1989 a firma di notaio Riccardo Ricciardi ai nn. rep 43885 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Campobasso ai nn. rg 3166, rp 371, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 129.114,22.

Importo capitale: 64.557,11.

La formalità è riferita solamente a foglio 39 part. 250.

Ipoteca in rinnovazione riferita a quella iscritta il 7/4/89 al n. R.P. 232. riferito solo al foglio 39 part. 250 in quanto annotata per restrizione dei beni non oggetto di pignoramento.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/12/2013 a firma di Equitalia Sud SpA ai nn. rep 452/2713 di repertorio, iscritta il 11/12/2013 a Campobasso ai nn. rg 11621, rp 1195, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo Equitalia Sud.

Importo capitale: 83.202,08.



Durata ipoteca: 41.601,04.

La formalità è riferita solamente a Foglio 7 partt. 225, 226, 227, 72, 148, 149, 260, 261, 262, 263, 268, 269; foglio 39 partt. 250, 99.

Altri beni non oggetto di pignoramento

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/03/2018 a firma di Agenzia delle entrate-riscossione ai nn. 1503/2718 di repertorio, iscritta il 16/03/2018 a Campobasso ai nn. 3319/206, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 52.023,36.

Importo capitale: 26.011,68.

La formalità è riferita solamente a Foglio 7 partt. 222, 223, 224, 225, 226, 227; foglio 39 partt. 99, 250; foglio 7 partt. 72, 148, 149, 260, 261, 262, 263, 268, 269..

Ipoteca con amministrativa / riscossione

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/03/1989 a firma di notaio Ricciardi Riccardo ai nn. rep 43885 di repertorio, iscritta il 07/04/1989 a Campobasso ai nn. rg 3646, rp 232, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 250.000.000 £.

Importo capitale: 125.000.000 £.

Durata ipoteca: anni 30.

La formalità è riferita solamente a f. 39 partt. 250 + altri non oggetto di pignoramento.

Annotazione per restrizione dei beni non oggetto di pignoramento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 03/08/2023 a firma di UNEP Larino ai nn. 897 di repertorio, trascritta il 25/09/2023 a Campobasso ai nn. 10390/8581, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 39 partt. 762 sub 1, sub 2, 250; foglio 7 partt. 331 sub 6, 339 sub 5, 339 sub 6, 330, 72, 148, 149, 261, 262, 263, 268, 269, 328, 225, 226, 227, 337, 340, 339.

pignoramento, stipulato il 11/08/1999 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 414 di repertorio, trascritta il 02/12/1999 a Campobasso ai nn. rg 12655, rp 9400, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Foglio 39 partt. 250 + altri non oggetto di pignoramento.

Annotazione per restrizione dei beni non oggetto 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1982), con atto stipulato il 20/07/1982 a firma di notaio Riccardo Ricciardi ai nn. 11938 di repertorio, registrato il 03/08/1982 a Larino ai nn. 778, trascritto il 09/08/1982 a Campobasso ai nn. rg 7383, rp 6203.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 39 partt. 250, 726 sub 1, 2 (ex part. 99)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Larino non sono state rinvenute pratiche edilizie. Dallo stato di fatto e dalla tecnologia usata si può presumere che la costruzione risale ben prima del 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E - Agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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**

BENI IN LARINO C/DA FONTE FOCOLARE SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a LARINO C/da Fonte Focolare snc, della superficie commerciale di **137,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Rudere collabente in agro di Larino ubicato su due livelli. Il sub 2 identifica il fabbricato mentre il sub 1 identifica la corte antistante. Si accede al lotto attraverso una strada brecciata, particella 231 con innesto da strada comunale derivata dalla SP 80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,8



ASTE GIUDIZIARIE®

- Coerenze: Stessa ditta per quattro lati, proprietà Franco Antonio, proprietà BIZZARRO Leo

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ricola. Il

ASTE
GIUDIZIARIE®

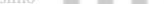


ASTE GIUDIZIARIE®

nella media

nella media

nella media

pessimo 

nella media

pessimo

nessimo

ASTE DESCRIZIONE
L'APPEAL
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Michele Laviano

Pagina 26 di 42

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	70,50	x	100 %	=	70,50
Piano Primo	57,00	x	100 %	=	57,00
Terrazzo	13,40	x	30 %	=	4,02
Corte	210,00	x	3 %	=	6,30
Totale:	350,90				137,82



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Descrizione: *Abitazione civile normale valore minimo*

Indirizzo: *R3*

Superfici principali e secondarie: *100*

Superfici accessorie:

Prezzo: *40.000,00 pari a 400,00 Euro/mq*



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Descrizione: Abitazione civile normale valore massimo

Indirizzo: R3

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 600,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Cascina

Indirizzo: C/da Monte

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 800,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Villa

Indirizzo: C/da Ricupo

Superfici principali e secondarie: 338

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 828,40 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Larino e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per case singole fuori dal centro abitato, una richiesta media di €/mq 650,00. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, la superficie lorda, l'inagibilità e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 100,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	137,82	x	100,00	=	13.782,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 13.782,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 13.782,00
---	--------------------



BENI IN LARINO C/DA FONTE FOCOLARE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a LARINO C/da Fonte Focolare snc, della superficie commerciale di **3.290,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto di terreno agricolo esteso mq. 3.290 in C/da Fonte Focolare adibito a uliveto attualmente in stato di abbandono e con poche piante di ulivi. Si accede al lotto attraverso una strada brecciata, particella 231, con innesto da strada comunale derivata dalla SP 80. Particella inglobante il corpo A.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 250 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto 1, superficie 2700, reddito agrario 6,97 €, reddito dominicale 14,64 €, indirizzo catastale: C/da Fonte Focolare, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. CB0322070 in atti dal 13/12/2007
- foglio 39 particella 250 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe semin arbor 1, superficie 590, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 3,20 €, indirizzo catastale: C/da Fonte Focolare, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. CB0322070 in atti dal 13/12/2007

Il terreno presenta una forma quadratica, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente argilla e sabbia, i seguenti sistemi irrigui: naturali, le seguenti sistemazioni agrarie: naturale, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: ulivi ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Foglio 39 particella 250 porzione AA	2.700,00	x	100 %	=	2.700,00
Foglio 39 particella 250 porzione AB	590,00	x	100 %	=	590,00
Totale:	3.290,00				3.290,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 20/05/2025

Fonte di informazione: valori agricoli medi

Indirizzo: Regione Agraria 4

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.541,00 pari a 2,45 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2025

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Uliveto nei pressi della s.s. 647



Superfici principali e secondarie: 12660

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 4,66 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2025

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Uliveto

Superfici principali e secondarie: 10320

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 3,59 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2025

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Terreno agricolo

Superfici principali e secondarie: 16850

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 1,19 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Larino e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per terreni agricoli adibiti a uliveti, una richiesta media di €/Ha 35.000,00. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 3,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.290,00 x 3,00 = **9.870,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.870,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.870,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Michele Laviano

Pagina 31 di 42





- 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	rustico	137,82	0,00	13.782,00	13.782,00
B	terreno agricolo	3.290,00	0,00	9.870,00	9.870,00
				23.652,00 €	23.652,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:

€. 1.182,60

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:

€. 22.469,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:

€. 3.370,41

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 98,99

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

€. 19.000,00





TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a LARINO S.S. 647 Fondo valle del Biferno snc, della superficie commerciale di **9.040,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto di terreno esteso complessivamente mq. 9.040,00 costituito da 10 particelle adiacenti di cui le particelle 328 e 330 (ex 260) e la particella 268, per un totale di mq. 2879,00, sono gravate da servitù a favore della società Energia Molise e sono sede di Stazione di Misura e controllo di Gas Metano. La part. 72 è gravata da servitù a favore di Energia Molise SpA. La particella 148 è gravata da servitù a favore di S.G.M. SpA. La particella 330 costituisce un fabbricato mentre l'area della particella 328 (contenente la part. 330) insieme a quella della part. 268 è recintata e resa inaccessibile in quanto in possesso della suddetta società. Le particelle 72, 262, 261, 269, 263 e 148 risultano attualmente incolte mentre la particella 149 è in parte coltivata insieme alla particella 55 di altra proprietà. Al lotto si accede dalla S. S. 647 "Fondo Valle del Biferno".

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 330 (catasto fabbricati), consistenza 30, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 11/05/2018 Pratica n. CB0043862 in atti dal 11/05/2018
Coerenze: Stessa Ditta per quattro lati
Centrale controllo Gas metano
- foglio 7 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 690, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 14/03/1977
Coerenze: proprietà Rinaldi Tommaso per due lati, strada interpoderale
- foglio 7 particella 148 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 1, superficie 2904, reddito agrario 9,75 €, reddito dominicale 15,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 18/06/2016 Pratica n. CB0130997 in atti dal 16/12/2016
Coerenze: Proprietà Di Palma per tre lati.
- foglio 7 particella 148 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 1, superficie 56, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 18/06/2016 Pratica n. CB0130997 in atti dal 16/12/2016
Coerenze: Proprietà Di Palma per tre lati
- foglio 7 particella 261 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 10, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 16/10/1992 in atti dal 16/10/1992 (n. 36864.12/1992)
Coerenze: Stessa Ditta, strada interpoderale
- foglio 7 particella 262 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 400, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2021 Pratica n. CB0078790 in atti dal 09/12/2021
Coerenze: Stessa Ditta, proprietà Di Palma



- foglio 7 particella 263 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 40, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 16/10/1992 in atti dal 16/10/1992 (n. 36864.13/1992)
Coerenze: Stessa Ditta, Proprietà di Palma
- foglio 7 particella 268 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 259, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 16/10/1992 in atti dal 16/10/1992 (n. 36864.16/1992)
Coerenze: Stessa Ditta, Proprietà Rinaldi Tommaso, Strada interpodereale
- foglio 7 particella 269 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 1, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 16/10/1992 in atti dal 16/10/1992 (n. 36864.16/1992)
Coerenze: Stessa Ditta, Strada interpodereale
- foglio 7 particella 328 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe pascolo 1, superficie 1044, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2021 Pratica n. CB0078797 in atti dal 09/12/2021
Coerenze: Stessa Ditta per due lati, Proprietà Di Palma per due lati
- foglio 7 particella 328 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto 1, superficie 1546, reddito agrario 3,99 €, reddito dominicale 8,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2021 Pratica n. CB0078797 in atti dal 09/12/2021
Coerenze: Stessa Ditta per due lati, Proprietà Di Palma per due lati
- foglio 7 particella 149 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 1, superficie 514, reddito agrario 1,73 €, reddito dominicale 2,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 18/06/2016 Pratica n. CB0130998 in atti dal 16/12/2016
Coerenze: Proprietà Di Palma, Proprietà Lauro Tre SpA
- foglio 7 particella 149 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 1, superficie 1546, reddito agrario 0,80 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 18/06/2016 Pratica n. CB0130998 in atti dal 16/12/2016
Coerenze: Proprietà Di Palma, Proprietà Lauro Tre SpA

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente argilla e sabbia, i seguenti sistemi irrigui: naturali, le seguenti sistemazioni agrarie: naturale, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: spontanee ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.040,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.328,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 5.000,00



trova:



Data di conclusione della relazione:

26/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 15, stipulato il 19/09/2016, con scadenza il 31/12/2031, registrato il 19/09/2016 ai nn. 1800/ 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 700 €/anno + 20 €/anno.

Secondo Contratto di affitto stipulato per la part. 262 del foglio 7 in data 31.03.2017 presso UT di Campobasso al n. 686 serie 3T. Scadenza al 31.12.2031 - durata anni 15.



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:



atto di asservimento dell'area sita nel comune LARINO identificata al foglio 7 part. 148 della superficie di are 29.60, stipulato il 28/10/2003 a firma di notaio Colavita Luigi ai nn. 21309 di repertorio, trascritto il 27/11/2003 a Campobasso ai nn. rg 12517, rp 9934, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata autenticata.

La formalità è riferita solamente a foglio 7 part. 148.

Costituzione di Diritti reali a Titolo Oneroso

atto di asservimento dell'area sita nel comune LARINO identificata al foglio 7 partt. 260, 268 della superficie di circa mq. 3.000,00, stipulato il 04/05/2004 a firma di notaio Colavita Luigi ai nn. rep 23184 di repertorio, trascritto il 01/06/2004 a Campobasso ai nn. rg 5952, rp 4782, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata.

La formalità è riferita solamente a foglio 7 partt. 260, 268.

Costituzione di Diritti Reali a titolo Oneroso

atto di asservimento dell'area sita nel comune LARINO identificata al foglio 7 part. 72 della superficie di mq. 690,00, stipulato il 07/03/2006 a firma di notaio Colavita Luigi ai nn. rep 28799/6041 di repertorio, trascritto il 05/04/2006 a Campobasso ai nn. rg 4007, rp 2934, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata.

La formalità è riferita solamente a foglio 7 part. 72.

Costituzione di Diritti Reali a titolo Oneroso

atto di asservimento dell'area sita nel comune LARINO identificata al foglio 7 part. 328 della superficie di 484 mq, stipulato il 07/03/2022 a firma di Regione Molise ai nn. 1273 di repertorio, trascritto il 21/11/2022 a Campobasso ai nn. rg 12983, rp 10608, a favore di *** DATO OSCURATO





***, contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a foglio 7 part. 328

atto di asservimento dell'area sita nel comune LARINO identificata al foglio 7 part. 328 della superficie di 436 mq, stipulato il 28/05/2021 a firma di Ministero della Trans. Ecol. Roma ai nn. 16981 di repertorio, trascritto il 18/05/2023 a Campobasso ai nn. rg 5630, rp 4672, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 7 part. 328

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 **legale** attiva, stipulata il 09/12/2013 a firma di Equitalia Sud SpA ai nn. rep 452/2713 di repertorio, iscritta il 11/12/2013 a Campobasso ai nn. rg 11621, rp 1195, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo Equitalia Sud.

Importo capitale: 83.202,08.

Durata ipoteca: 41.601,04.

La formalità è riferita solamente a Foglio 7 partt. 225, 226, 227, 72, 148, 149, 260, 261, 262, 263, 268, 269; foglio 39 partt. 250, 99.

Altri beni non oggetto di pignoramento

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/03/2018 a firma di Agenzia delle entrate-riscossione ai nn. 1503/2718 di repertorio, iscritta il 16/03/2018 a Campobasso ai nn. 3319/206, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 52.023,36.

Importo capitale: 26.011,68.

La formalità è riferita solamente a Foglio 7 partt. 222, 223, 224, 225, 226, 227; foglio 39 partt. 99, 250; foglio 7 partt. 72, 148, 149, 260, 261, 262, 263, 268, 269..

Ipoteca con.amministrativa / riscossione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 03/08/2023 a firma di UNEP Larino ai nn. 897 di repertorio, trascritto il 25/09/2023 a Campobasso ai nn. 10390/8581, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a foglio 39 partt.762 sub 1, sub 2, 250; foglio 7 partt. 331 sub 6, 339 sub 5, 339 sub 6, 330, 72, 148, 149, 261, 262, 263, 268, 269, 328, 225, 226, 227, 337, 340, 339.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/04/2000), con atto stipulato il 27/04/2000 a firma di notaio Luigi Colavita ai nn. 6785 di repertorio, trascritto il 10/05/2000 a Campobasso ai nn. rg 5556, rp 4505.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 7 partt. 72, 148, 149, 260, 261, 262, 263, 268, 269.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Larino non sono state rinvenute pratiche edilizie inerente il fabbricato adibito a cabina di controllo flusso Gas.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona E - Agricola



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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**



BENI IN LARINO S.S. 647 FONDO VALLE DEL BIFERNO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a LARINO S.S. 647 Fondo valle del Biferno snc, della superficie commerciale di **9.040,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Lotto di terreno esteso complessivamente mq. 9.040,00 costituito da 10 particelle adiacenti di cui le particelle 328 e 330 (ex 260) e la particella 268, per un totale di mq. 2879,00, sono gravate da servitù a favore della società Energia Molise e sono sede di Stazione di Misura e controllo di Gas Metano. La part. 72 è gravata da servitù a favore di Energia Molise SpA. La particella 148 è gravata da servitù a favore di S.G.M. SpA. La particella 330 costituisce un fabbricato mentre l'area della particella 328 (contenente la part. 330) insieme a quella della part. 268 è recintata e resa inaccessibile in quanto in possesso della suddetta società. Le particelle 72, 262, 261, 269, 263 e 148 risultano attualmente incolte mentre la particella 149 è in parte coltivata insieme alla particella 55 di altra proprietà. Al lotto si accede dalla S. S. 647 "Fondo Valle del Biferno".

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 330 (catasto fabbricati), consistenza 30, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 11/05/2018 Pratica n. CB0043862 in atti dal 11/05/2018
Coerenze: Stessa Ditta per quattro lati
Centrale controllo Gas metano
- foglio 7 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 690, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 14/03/1977
Coerenze: proprietà Rinaldi Tommaso per due lati, strada interpoderale
- foglio 7 particella 148 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 1, superficie 2904, reddito agrario 9,75 €, reddito dominicale 15,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 18/06/2016 Pratica n. CB0130997 in atti dal 16/12/2016
Coerenze: Proprietà Di Palma per tre lati.
- foglio 7 particella 148 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 1, superficie 56, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 18/06/2016 Pratica n. CB0130997 in atti dal 16/12/2016
Coerenze: Proprietà Di Palma per tre lati
- foglio 7 particella 261 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 10, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 16/10/1992 in atti dal 16/10/1992 (n. 36864.12/1992)
Coerenze: Stessa Ditta, strada interpoderale
- foglio 7 particella 262 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 400, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2021 Pratica n. CB0078790 in atti dal 09/12/2021
Coerenze: Stessa Ditta, proprietà Di Palma
- foglio 7 particella 263 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 40, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 16/10/1992 in atti dal 16/10/1992 (n. 36864.13/1992)
Coerenze: Stessa Ditta, Proprietà di Palma
- foglio 7 particella 268 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 259, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 16/10/1992 in atti dal 16/10/1992 (n. 36864.16/1992)
Coerenze: Stessa Ditta, Proprietà Rinaldi Tommaso, Strada interpoderale
- foglio 7 particella 269 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 1, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 16/10/1992 in atti dal 16/10/1992 (n. 36864.16/1992)
Coerenze: Stessa Ditta, Strada interpoderale
- foglio 7 particella 328 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe pascolo 1, superficie



1044, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2021 Pratica n. CB0078797 in atti dal 09/12/2021

Coerenze: Stessa Ditta per due lati, Proprietà Di Palma per due lati

- foglio 7 particella 328 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto 1, superficie 1546, reddito agrario 3,99 €, reddito dominicale 8,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2021 Pratica n. CB0078797 in atti dal 09/12/2021

Coerenze: Stessa Ditta per due lati, Proprietà Di Palma per due lati

- foglio 7 particella 149 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 1, superficie 514, reddito agrario 1,73 €, reddito dominicale 2,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 18/06/2016 Pratica n. CB0130998 in atti dal 16/12/2016

Coerenze: Proprietà Di Palma, Proprietà Lauro Tre SpA

- foglio 7 particella 149 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe pascolo 1, superficie 1546, reddito agrario 0,80 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 18/06/2016 Pratica n. CB0130998 in atti dal 16/12/2016

Coerenze: Proprietà Di Palma, Proprietà Lauro Tre SpA

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente argilla e sabbia, i seguenti sistemi irrigui: naturali, le seguenti sistemazioni agrarie: naturale, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,arboree: spontanee ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Foglio 7 particella 330	30,00	x	100 %	=	30,00

foglio 7 particella 72	690,00	x	100 %	=	690,00
foglio 7 particella 148	2.960,00	x	100 %	=	2.960,00
foglio 7 particella 149	2.060,00	x	100 %	=	2.060,00
foglio 7 particella 261	10,00	x	100 %	=	10,00
foglio 7 particella 262	400,00	x	100 %	=	400,00
foglio 7 particella 263	40,00	x	100 %	=	40,00
foglio 7 particella 268	259,00	x	100 %	=	259,00
foglio 7 particella 269	1,00	x	100 %	=	1,00
foglio 7 particella 328	2.590,00	x	100 %	=	2.590,00
Totale:	9.040,00				9.040,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 20/05/2025

Fonte di informazione: valori agricoli medi

Indirizzo: Regione Agraria 4

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.541,00 pari a 2,45 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2025

Fonte di informazione: Web



Descrizione: Uliveto nei pressi della s.s. 647

Superfici principali e secondarie: 12660

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 4,66 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2025

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Uliveto

Superfici principali e secondarie: 10320

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 3,59 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2025

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Terreno agricolo

Superfici principali e secondarie: 16850

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 1,19 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Larino e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per terreni agricoli seminativi/arb, una richiesta media di €/Ha 15.000,00. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 1,0.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9.040,00	x	1,00	=	9.040,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 9.040,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 9.040,00
---	--------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Michele Laviano

Pagina 41 di 42





- 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	terreno agricolo	9.040,00	0,00	9.040,00	9.040,00
				9.040,00 €	9.040,00 €

Riduzione del **30%** per lo stato di occupazione:

€. 2.712,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

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

€. 6.328,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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:

€. 949,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 378,80

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

€. 5.000,00

data 26/05/2025

il tecnico incaricato

Michele Laviano

