



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FIRE S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. RINALDO D'ALONZO

CUSTODE:

AVV. TO GIUSEPPE RAGNI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ARCH. PASQUALE PEZZOLI

CF: PZZPQL59E11L113E

con studio in TERMOLI (CB) Via Sannitica n. 15A

telefono: 0875730659

email: pezzolipasquale@gmail.com

PEC: pasquale.pezzoli@archiworldpec.it

PEZZOLI PASQUALE

ORDINE ARCHITETTI

PPC PROV.

CAMPOBASSO

architetto

20.11.2024 01:27:28

GMT+02:00



tecnico incaricato: ARCH. PASQUALE PEZZOLI

Pagina 1 di 11

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTENERO DI BISACCIA VIA DON LUIGI STURZO 17, della superficie commerciale di **239,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile è ubicato a Montenero di Bisaccia(CB) in via Luigi Sturzo n. 17, al terzo piano di una palazzina realizzata negli anni '80. Il fabbricato si sviluppa su 5 livelli, di cui 4 fuori terra, con locali commerciali al piano terra e abitazioni ai piani superiori, ed un piano interrato adibito a garages, il tutto servito da un vano scala; l'immobile risulta sprovvisto di ascensore condominiale(Allegato 3).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'ossatura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con travi e pilastri, fondazioni a plinti collegati, solai misti in latero-cemento, scala in cls armato, copertura a falde inclinate, murature di tamponamento a cassetta vuota. I tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati. Le facciate esterne sono caratterizzate da murature intonacate e tinteggiate. Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato, i serramenti esterni in legno con vetrocamera. I pavimenti sono in gres, tranne la zona soggiorno trattata con parquet, mentre quelli dei bagni sono in monocottura con rivestimenti in gres ceramico(tranne il bagno 1 in gres porcellanato). I sanitari del bagno sono in ceramica fire clay. Gli impianti sono realizzati a norma di legge, in particolare l'impianto termico è del tipo autonomo a termosifoni in alluminio, alimentati da caldaia murale a gas metano, posta nella lavanderia, con potenzialità inferiore alle 30.000 Kcal (vedere allegato 3). Tutti gli impianti alla data del sopralluogo, sono risultati rispondenti alle normative vigenti in materia all'epoca della realizzazione (L. 46/90 e s.m.i), in particolare l'impianto elettrico è fornito di interruttore magnetotermico e salvavita.

Apprezamenti generali: come si può notare dalla documentazione fotografica parte dell'immobile (ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, studio, camera da letto 1, bagno 1 terrazzo-loggia) si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, mentre la restante parte risulta in totale stato di abbandono disponendo di materiali di finitura (pavimenti, rivestimenti e sanitari e tinteggiatura) oramai datati, in particolare il bagno 2 non è utilizzabile, pertanto necessita di intervento di ristrutturazione sia nelle sue componenti tecnologiche che impiantistiche, inoltre tutti i balconi non sono stati completati, infatti sono privi di pavimenti, battiscopa e di tinteggiatura delle ringhiere. Inoltre l'immobile, posto al terzo piano, risulta sprovvisto di ascensore condominiale(Allegato 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 216 sub. **30** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 861,19 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, M, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione dei Subb. 8 e 9
Coerenze: Confinante al piano terzo con vano scala condominiale (Sub 25), al piano sottostante con proprietà [REDACTED] (Sub 6) e proprietà [REDACTED] (Sub 7).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	239,84 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:	€. 89.038,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.000,00
Data della valutazione:	17/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/08/2008 a firma di Notaio Camillo Litterio di Vasto ai nn. 157704/33598 di repertorio, iscritta il 12/08/2008 a gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Campobasso ai nn. 10365/1848, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 310000.

Importo capitale: 155000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili in Montenero di Bisaccia (CB) Via Don Sturzo: C.F. foglio 41 mapp. 216 sub. 8 cat. A/2 vani 7 e mapp. 216 sub. 9 cat. C/2 mq 122 (Attualmente Sub 30 a seguito di fusione)

ipoteca cancellata, iscritta il 22/07/2004 a gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Campobasso ai nn.

7883/1024.

Cancellata con comunicazione n. 738 del 26 maggio 2008, cancellazione totale eseguita in data 5 giugno 2008.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Larino ai nn. rep. 587 di repertorio, trascritta il 27/05/2024 a gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Campobasso ai nn. 5567/4675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a immobile in Montenero di Bisaccia (CB) Via Don Luigi Sturzo n. M; foglio 41 mapp. 216 sub. 30 cat. A/2 vani 11,5 piano 3; -

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:	€. 350,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	204,06/1000
Ulteriori avvertenze:	

Dalla dichiarazione rilasciata dall'amministratore pro-tempore del Condomino " SOLE " risulta che:

- Non esistono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute.
- Non sono presenti spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della dichiarazione rilasciata.
- Non esistono cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione, stipulato il 15/04/2004 a firma di Notaio Giuseppe Cariello di Termoli ai nn. 49250 di repertorio, trascritto il 19/05/2004 a gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Campobasso ai nn. 5381/4351

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

VERIFICHE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 1, COMMA 376 SS. L. 20 DICEMBRE 2020, N. 178. L'immobile, oggetto della procedura esecutiva, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 77/16 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Parziale realizzazione del fabbricato principale , rilasciata il 31/05/1980.

Inoltre risulta rilasciata la Concessione n. 87/14 del 18/03/1981 per la realizzazione del piano seminterrato adibito a rimessa attrezzi e materiali per l'edilizia

Concessione Edilizia N. 88/7 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione fabbricato di cui alla C.E. 77/16 del 31/05/1980, rilasciata il 28/04/1982.

Inoltre risulta rilasciata la Concessione n. 115/15 del 20/11/1983 per la realizzazione del piano terra da adibire a lavanderia

Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio L. 47/85) N. 01/03/2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Regolarizzazione abusi edilizi vari sul fabbricato identificato al Foglio 41 Part. 168, presentata il 26/03/1986 con il n. 3111 di protocollo, rilasciata il 26/03/2001 con il n. 01/03/2001 di protocollo, agibilità del 25/08/2001

Concessione Edilizia N. 13/04/2002, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di due unità edilizie e modifica prospetti - Foglio 41 Part. 216 Suub. 8 e 9 (fusione), presentata il 12/08/2002 con il n. 5261 di protocollo, rilasciata il 10/02/2003 con il n. 13/04/2002 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. 13/03/2002, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un ascensore esterno ed adeguamento edificio, presentata il 12/08/2002 con il n. 5262 di protocollo, rilasciata il 28/05/2003 con il n. 13/03/2002 di protocollo.

I lavori del suddetto titolo edilizio relativi alla realizzazione dell'ascensore non sono mai stati eseguiti

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 181 del 30/04/2002 - Consiglio Regionale del Molise, l'immobile ricade in zona Zona Territoriale Omogenea di Tipo B. Norme tecniche di attuazione ed indici: $I_f = 1,5$ mc/mq; Area coperta max in % = 20%; Numero max dei piani = 3; Altezza max = mt 10,00; Distanza minima dai confini = ml 5,00 o a contatto; Distanza minia dalle strade = ml 10,00; Distanza fra corpi di fabbrica = ml 10,00 o a contatto; Tipologia edilizia = case isolate, in linea, a schiera a blocco.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa presente che è necessario aggiornare il numero civico al catasto, in quanto attualmente risulta mancante(M), mentre l'indirizzo corretto è Via Don Luigi Sturzo n. 17 - Montenero di Bisaccia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche della sagoma del terrazzo-loggia e alle

tramezzature interne rispetto al progetto approvato (Conc. Ed. n. 13/04/2002 del 04/06/2003).
(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri concessori Comune : €.1.500,00
- Oneri per danno ambientale - Regione Molise: €.600,00
- Spese tecniche per redazione SCIA in sanatoria e Perizia di Stima girata per danno ambientale (omnicomprensivo di eventuale IVA e Oneri previdenziali) o: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

NESSUNA DIFFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne alle tramezzature (normativa di riferimento: Regio Decreto-Legge n. 652/1939 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Modello DOCFA (variazione) all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Campobasso

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo presentazione DOCFA all'Agenzia delle Entrate - Territorio: €.50,00
- Spese tecniche per redazione DOCFA (variazione) - omnicomprensivo di eventuale IVA e oneri previdenziali: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTENERO DI BISACCIA VIA DON LUIGI STURZO 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTENERO DI BISACCIA VIA DON LUIGI STURZO 17, della superficie commerciale di **239,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Montenero di Bisaccia(CB) in via Luigi Sturzo n. 17, al terzo piano di una palazzina realizzata negli anni '80. Il fabbricato si sviluppa su 5 livelli, di cui 4 fuori terra, con locali commerciali al piano terra e abitazioni ai piani superiori, ed un piano interrato adibito a garages, il tutto servito da un vano scala; l'immobile risulta sprovvisto di ascensore condominiale(Allegato 3).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'ossatura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con travi e pilastri, fondazioni a plinti collegati, solai misti in latero-cemento, scala in cls armato, copertura a falde inclinate, murature di tamponamento a cassetta vuota. I tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati. Le facciate esterne sono caratterizzate da murature intonacate e tinteggiate. Le porte interne dell'appartamento

sono in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato, i serramenti esterni in legno con vetrocamera. I pavimenti sono in gres, tranne la zona soggiorno trattata con parquet, mentre quelli dei bagni sono in monocottura con rivestimenti in gres ceramico (tranne il bagno 1 in gres porcellanato). I sanitari del bagno sono in ceramica fire clay. Gli impianti sono realizzati a norma di legge, in particolare l'impianto termico è del tipo autonomo a termosifoni in alluminio, alimentati da caldaia murale a gas metano, posta nella lavanderia, con potenzialità inferiore alle 30.000 Kcal (vedere allegato 3). Tutti gli impianti alla data del sopralluogo, sono risultati rispondenti alle normative vigenti in materia all'epoca della realizzazione (L. 46/90 e s.m.i), in particolare l'impianto elettrico è fornito di interruttore magnetotermico e salvavita.

Apprezamenti generali: come si può notare dalla documentazione fotografica parte dell'immobile (ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, studio, camera da letto 1, bagno 1 terrazzo-loggia) si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, mentre la restante parte risulta in totale stato di abbandono disponendo di materiali di finitura (pavimenti, rivestimenti e sanitari e tinteggiatura) oramai datati, in particolare il bagno 2 non è utilizzabile, pertanto necessita di intervento di ristrutturazione sia nelle sue componenti tecnologiche che impiantistiche, inoltre tutti i balconi non sono stati completati, infatti sono privi di pavimenti, battiscopa e di tinteggiatura delle ringhiere. Inoltre l'immobile, posto al terzo piano, risulta sprovvisto di ascensore condominiale (Allegato 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 216 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 861,19 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, M, piano: Terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione dei Subb. 8 e 9
Coerenze: Confinante al piano terzo con vano scala condominiale (Sub 25), al piano sottostante con proprietà [REDACTED] (Sub 6) e proprietà [REDACTED] (Sub 7).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Vasto, San Salvo e Termoli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario Maria Santissima di Bisaccia, Torre di Montebello, Marina di Montenero e Porto turistico.

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	
campo da calcio	nella media	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 16 Km - Vasto San Salvo	nella media	
autostrada distante 12 Km - Vasto Sud, Montenero di B., San Salvo	nella media	
autobus distante 0,5 Km	nella media	
aeroporto distante 90 Km - Pescara	nella media	
porto distante 30 Km - Termoli	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
--------------	-------------	--

panoramicità:	buono	☆☆☆☆
livello di piano:	pessimo	☆☆☆☆
stato di manutenzione:	nella media	☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆
qualità degli impianti:	nella media	☆☆☆☆
qualità dei servizi:	nella media	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attestato di Prestazione Energetica mancante.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	224,60	x	100 %	=	224,60
Accessori diretti comunicanti : Loggia+ balcone 1 + balcone 2 - fino a 25 mq, considerati al 30%	25,00	x	30 %	=	7,50
Accessori diretti comunicanti : Loggia+ balcone 1 + balcone 2 - quota eccedente i 25 mq, considerati al 10%	77,43	x	10 %	=	7,74
Totale:	327,03				239,84

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore dell'immobile della presente esecuzione immobiliare è stata effettuata secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendite recenti, riferiti ad uno stesso parametro unitario, il metro quadrato di superficie commerciale lorda, parametro utilizzato nelle compravendite. Pertanto per la determinazione del valore dell'immobile si è redatta la planimetria, in base al rilievo effettuato in sede di sopralluogo, calcolate le superfici lorde successivamente omogeneizzate, tenendo conto delle destinazioni d'uso, a seguito di indagine di mercato, il valore di mercato immobili aventi analoghe caratteristiche, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, con stato di manutenzione normale varia da Euro 560,00 a 840,00 Euro/mq (Banca dati Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2024). **Per l'immobile in questione si ritiene congruo considerare un valore di mercato pari a quello massimo di 840,00 Euro/mq a meno dei seguenti deprezzamenti:**

1) VETUSTÀ - Il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di stima è stato realizzato tra i 40 e i 45 anni fa, per cui il coefficiente di vetustà da applicare alle parti in comune del condominio varia tra

lo 0,725 e lo 0,70. *** DATO OSCURATO ***

2) **MANCANZA DELL'ASCENSORE** - L'appartamento è situato al terzo piano di un fabbricato composto da quattro impalcati fuori terra e un piano seminterrato dove sono presenti i box auto. Sebbene nel progetto presentato e autorizzato (C.E. n. 13/03 del 2002), sia presente l'ascensore esterno a servizio dell'appartamento da stimare, lo stesso non è mai stato realizzato (incidenza deprezzamento pari a circa il 20 %).

3) **BAGNO ZONA NOTTE NON FUNZIONANTE** - Il bagno 2 risulta essere completamente non funzionante. Per riportarlo alla sua piena funzionalità è necessario predisporre la ristrutturazione completa di tale ambiente, sia nelle sue componenti tecnologiche e impiantistiche e architettoniche (incidenza deprezzamento circa il 4%).

4) **BALCONI PRIVI DI PAVIMENTAZIONE E RINGHIERE DA PITTURARE** - I balconi sono privi di pavimenti, battiscopa e le ringhiera necessitano di pitturazione (incidenza deprezzamento circa il 4%).

Bisogna considerare, inoltre, che l'immobile è situato in un comune del sud Italia che, tranne la zona a mare, la quale sta vivendo uno modesto sviluppo, composto soprattutto da popolazione fluttuante, è afflitto da un forte calo demografico dovuto al bilancio in negativo tra nati e deceduti, a cui si aggiunge un forte flusso in uscita causato della carenza di lavoro stabile e di servizi efficienti. Si è di fatto passati dagli 7.500 abitanti degli anni Ottanta (anno di costruzione dell'immobile) agli attuali 6.200. I principali indicatori socioeconomici mostrano come già nel prossimo decennio, il Comune di Montenero di Bisaccia passerà ad avere una popolazione al di sotto dei 5.000 abitanti. **Ciò comporta una forte contrazione del mercato immobiliare, con la conseguente diminuzione dei valori di mercato.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 239,84 x 840,00 = 201.465,60

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Vetustà	-50.366,40
Mancaanza dell'ascensore	-40.293,12
Bagno non funzionante	-8.058,62
Balconi privi di pavimenti, battiscopa e tinteggiature ringhiere	-8.058,62

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 94.688,83

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 94.688,83

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore dell'immobile della presente esecuzione immobiliare è stata effettuata secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di

mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendite recenti, riferiti ad uno stesso parametro unitario, il metro quadrato di superficie commerciale lorda, parametro utilizzato nelle compravendite immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, agenzie: Montenero di Bisaccia e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	239,84	0,00	94.688,83	94.688,83
				94.688,83 €	94.688,83 €

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

€. 5.650,00

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

€. 89.038,83

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **4%** 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:

€. 3.561,55

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 1.300,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 epc:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 177,28

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

€. 84.000,00

data 17/11/2024

il tecnico incaricato
ARCH. PASQUALE PEZZOLI

PEZZOLI
PASQUALE
ORDINE
ARCHITETTI
PPC PROV.
CAMPOBASSO
architetto
20.11.2024
01:27:28
GMT+02:00

