



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Rinaldo D'Alonzo

CUSTODE:

avv. Katia Giovi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Di Tella

CF:DTLGNN55P01L696K

con studio in TERMOLI (CB) VIA CORSICA 66

telefono: 3479310858

email: archgditella@gmail.com

PEC: giovanni.ditella@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTENERO DI BISACCIA Via dei Borghi 10, della superficie commerciale di **176,22** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1508 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Viale dei Borghi n.8, piano: S1-T-1-2
Coerenze: da nord in senso orario Via Diaz, Via dei Borghi, proprietà
In realtà il numero civico dell'abitazione riscontrato in sede di sopralluogo non corrisponde a quello riportato nella visura catastale e nell'atto di pignoramento immobiliare; più precisamente è il n° 10 così come si evince anche dal certificato di residenza rilasciato dal comune di Montenero di Bisaccia.
- foglio 56 particella 320 sub. 4 e 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 57 mq, rendita 67,71 Euro, indirizzo catastale: Via Maresciallo Armando Diaz n.M, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	176,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.267,50
Data di conclusione della relazione:	21/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Agli atti dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Montenero di Bisaccia risulta che il sig. risulta iscritto all'indirizzo Viale dei Borghi n° 10.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni :

Ipoteca volontaria iscritta c/o l'Ufficio del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Campobasso, in data 02.03.2016 ai nn° 1796/215, per il complessivo importo di € 117.000,00 **a favore di**

,
concessa a garanzia di atto di mutuo fondiario stipulato dal notaio
in data 29.02.2016 rep. 1107 racc. 793 e **contro**

e

, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, annotata in data
15.11.2017 al n° 1615 di R. P., di surrogazione art. 120 quater del d. lgs. 385/1993, a
favore di

Trascrizioni :

- **Pignoramento immobiliare** trascritto c/o l'Ufficio del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Campobasso, in data 30.10.2024, ai nn° 11235/9406 , **a favore di**
e
contro

e

, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà.

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, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

Importo ipoteca: 117.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

e
risultano proprietari per la quota di un mezzo ciascuno di piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura per acquisto fattone nel modo seguente:

- al sig. o, sopra generalizzato, la quota di 1/2 di piena proprietà di sua spettanza delle porzioni immobiliari in oggetto è pervenuta per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, come dichiarato in atto, dalla signora , in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio) in data 04.11.2005 rep. nn° 8579/3826, trascritto a Campobasso il 15.11.2005 al n° 8626 di R. P.;

- alla signora , sopra generalizzata ed alla signora , la piena proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto, già censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Montenero di Bisaccia (CB) al fg. 56 p.lla 1508 e p.lla 320 subb. 1 e 2 graffati insieme, è pervenuta per la quota di 1/2 ciascuna, per successione in morte del proprio padre signor , denuncia di successione registrata a Termoli (CB) il 15.07.2002 al n° 99 vol. 3 e trascritta a Campobasso il 28.01.2003 al n° 667 di R. P..

Si precisa che non risulta trascritta accettazione tacita o espressa di eredità in morte del signor a a favore delle signore

Al signor , sopra generalizzato, la piena proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto è pervenuta nel modo seguente:

- quanto alla **p.lla 1508** per acquisto fattone dai signori

in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio
in data 21.09.1963, registrato a Guglionesi in data
o a Campobasso il 15.10.1963 al n° 11833 di R. P.;

- quanto alla **p.lla 320 subb. 4 e 5 graffati** (ex particella 320 subb. 1 e 2 graffati) per successione in morte del sig.

, apertasi il 03.08.1983, denuncia di successione registrata a Campobasso al n° 8 vol. 77 ed ivi trascritta il 12.05.1984 al n° 4067 di R. P., per testamento pubblico notaio in data 13.03.1970 rep. n° 912, con usufrutto a favore della mogli come per legge pari ad 1/3.

Non risulta trascritta l'accettazione tacita o espressa di eredità in morte del sig. a favore del sig.

Al signor , sopra generalizzato, la piena proprietà della porzione immobiliare all'epoca censita al fg. 56 p.lla 320, è pervenuta nel modo seguente:

-atto di compravendita rogato dal notaio il 18.02.1935, trascritto a Campobasso il 27.02.1935 al n° 1672 di R. P. (acquistava altresì);

- successione in morte di apertasi il 24.05.1936, denuncia n° 44 vol. 199, Ufficio del Registro di Guglionesi, trascritta a Campobasso il 02.12.1936 al n° 11147 di R. P., devoluta per testamento notaio registrato in data 27.07.1936 al n° 38 e trascritto a Campobasso il 31.07.1936 al n° 7080 di R. P.;

- divisione atto notaio in data 30.01.1938, trascritto a Campobasso il 13.02.1938 al n° 1526 di R. P..

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 04/11/2005)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montenero di Bisaccia :

- non risulta agli atti essere stati rilasciati titoli abitativi che hanno autorizzato la costruzione in quanto è stata costruita in data antecedente il 1° settembre 1967;
- è stata reperita la Licenza Edilizia n° 35/53 del 13.05.1975 rilasciata al sig. per modifiche della facciata;
- è stata reperita la Concessione Edilizia n° 129/1 del 30.04.1985 rilasciata al sig. per modifiche di prospetto;
- non sono stati rilasciati atti di condono e/o sanatoria successivamente all'originaria costruzione;

- non è stato rilasciato il certificato di agibilità e non sono state comunicate certificazioni di prestazione energetica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **35/53**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche della facciata, rilasciata il 13/05/1975

Concessione edilizia N. **129/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche di prospetto, rilasciata il 30/04/1985

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 MONTENERO DI BISACCIA VIA DEI BORGHİ 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTENERO DI BISACCIA Via dei Borghi 10, della superficie commerciale di **176,22** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1508 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Viale dei Borghi n.8, piano: S1-T-1-2
Coerenze: da nord in senso orario Via Diaz, Via dei Borghi, proprietà
In realtà il numero civico dell'abitazione riscontrato in sede di sopralluogo non corrisponde a quello riportato nella visura catastale e nell'atto di pignoramento immobiliare; più precisamente è il n° 10 così come si evince anche dal certificato di residenza rilasciato dal comune di Montenero di Bisaccia.
- foglio 56 particella 320 sub. 4 e 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 57 mq, rendita 67,71 Euro, indirizzo catastale: Via Maresciallo Armando Diaz n.M, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Termoli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato
vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

autobus
autostrada
ferrovia
superstrada



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Le unità immobiliari sono parte di un fabbricato, costituito da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, comprendente n° 2 alloggi e n° 1 garage al piano seminterrato.

L'appartamento, con ingresso diretto dalla via Dei Borghi è costituito da cucina e bagno al piano terra, due locali al piano primo e due camere da letto al piano secondo. Al piano primo è presente un balcone lungo la facciata che affaccia su via Dei Borghi. I vari piani sono messi in comunicazione tra loro mediante scala interna rivestita in pietra chiara.

- Struttura portante in muratura. I pavimenti sono in ceramica per tutti i piani. Anche il rivestimento del bagno è in ceramica. Il portoncino d'ingresso è del tipo battente a due ante in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi sono in alluminio elc. bianchi all'interno e sono muniti di vetrocamera, e persiane esterne anch'esse in alluminio elc. di colore verde. Il balcone è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di piccole dimensioni e presenta ringhiera metalliche a disegno semplice. Il garage e i locali cantina al piano seminterrato presentano una pavimentazione in battuto di cemento piuttosto degradato.

- L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posta nella zona giorno. Nel bagno è presente un elemento scaldasalviette a parete mentre in tutti gli altri ambienti i radiatori sono in ghisa. L'impianto elettrico è sottotraccia. Non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti.

- Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. Il tetto è a più falde, il manto di copertura è realizzato con tegole in laterizio, le gronde ed i pluviali sono in lamiera preverniciata.

- L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa mq 124,00 con altezza utile interna pari a m 3,00 per il piano terra e piano primo e variabile da m 1,80 a m 3,20 per il piano secondo (sottotetto), una superficie del balcone pari a circa mq 5,20; i locali garage/cantina hanno una superficie lorda di circa mq 101,00 con altezza utile interna variabile da m 2,75 a m 3,00. Lo stato di manutenzione dell'appartamento è nel complesso sufficiente al netto di alcune macchie dovute alla condensa. Il piano seminterrato (garage e cantina) invece presenta ampie e diffuse macchie di umidità di risalita e lo stato di manutenzione è piuttosto carente.

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. comm.</u>	<u>Condizioni</u>
Abitazione	124,00	1	124,00	sufficienti

Balcone	5,20	0,33	1,72	sufficienti
Garage/cantina	101,00	0,50	50,50	scarse

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno massello	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio	nella media	
<i>scaie</i> : interna con rivestimento in pietra	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V	nella media	
<i>fognatura</i> : separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale	nella media	
<i>gas</i> : autonomo con alimentazione a metano	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale	nella media	
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa e acciaio	nella media	

Delle Strutture:

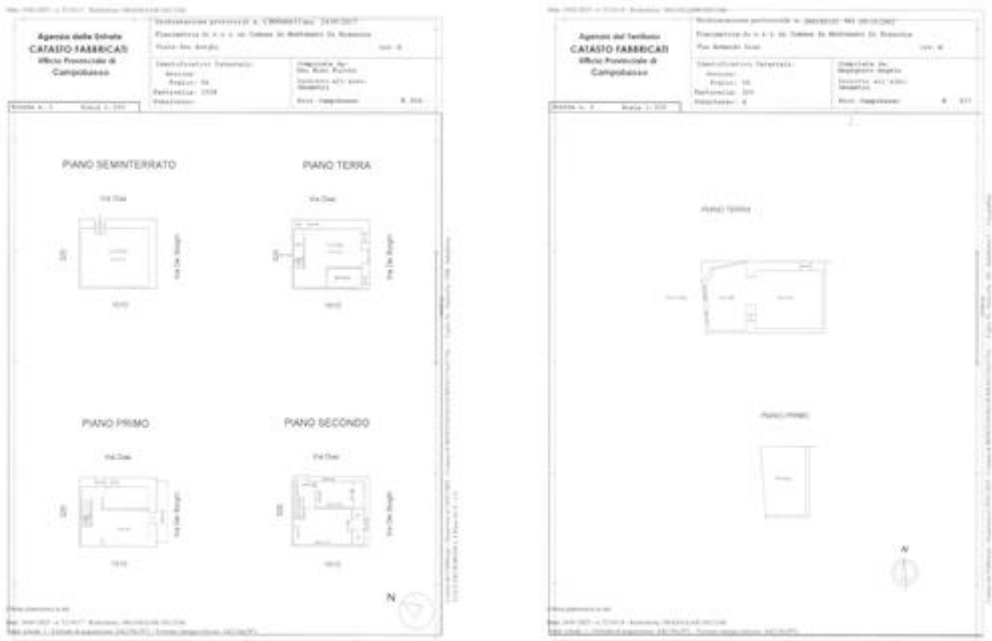
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	nella media	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	124,00	x	100 %	=	124,00
balconi	5,20	x	33 %	=	1,72
garage/cantina	101,00	x	50 %	=	50,50
Totale:	230,20				176,22



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.	€/mq	Valore
Abitazione	124,00	1	124,00	500,00	€ 62.000,00
Balcone	5,20	0,33	1,72	500,00	€ 1.300,00
Garage/cantine	101,00	0,50	50,50	500,00	€ 25.250,00
Totale					€ 88.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 88.550,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 88.550,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 88.550,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene la metodologia utilizzata per l'individuazione del più probabile valore di mercato è quella di tipo sintetico basata sulla comparazione con altri beni aventi simili caratteristiche e compravenduti o in vendita nella zona di interesse, considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed in particolare sono state tenute in evidenza :

- la posizione dell'immobile, la sua esposizione, la viabilità circostante e la disponibilità di parcheggi;
- l'anno di completamento dei lavori, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, le finiture interne ed esterne;
- l'attuale andamento del mercato, la regolarità urbanistica e catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Montenero di Bisaccia, agenzie: di Montenero di Bisaccia, ed inoltre: tecnici locali e banca dati quotazioni immobiliari

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	176,22	0,00	88.550,00	88.550,00
				88.550,00 €	88.550,00 €

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: **€. 88.550,00**

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: **€. 13.282,50**

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:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.267,50

data 21/03/2025

il tecnico incaricato
Giovanni Di Tella