



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Rinaldo d'Alonzo

CUSTODE:

avv. Michele Liguori

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/08/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MICHELE LAVIANO

CF:LVMHL50H06B550U

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 19/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN MARTINO IN PENSILIS Via Mezzalingua 60, della superficie commerciale di **78,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al primo piano di una palazzina composta di tre blocchi di fabbrica disposti a ferro di cavallo e realizzati con struttura in cemento armato. L'esterno risulta intonacato e tinteggiato, non è provvista di ascensore, esiste l'impianto citofonico.

All'appartamento si accede attraverso la scala D rivestita in pietra tipo granito ed una porta di tipo blindata. I pavimenti, uniformi in tutti gli ambienti tranne il bagno, sono in ceramica cm 30 x 30, il bagno risulta rivestito in ceramica con piastrelle cm. 10 x 10 fino ad una altezza di circa cm. 230. Le porte interne sono in legno tipo tamburate, gli infissi sono in alluminio color rosso con vetrocamera e oscurati con tapparelle in PVC. Nella sala e nella camera sono installati due gruppi refrigeranti, il riscaldamento è ottenuto da una caldaia a metano posta all'esterno con elementi radianti in ghisa. La caldaia è sprovvista di libretto e manutenzione. L'impianto elettrico non è conforme alle disposizioni vigenti. L'infisso della cucina risulta danneggiato con vetro rotto e necessita la sua sostituzione. Nel complesso l'unità risulta in discrete condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala D, ha un'altezza interna di 2,70 mt..Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 614 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via R. Mezzalingua n. 60, scala D piano primo, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2020 Pratica n. CB0033812 in atti dal 23/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8988.1/2020)

Coerenze: Area condominiale per due lati, vano scala, proprietà Paulucci Antonio

L'intestazione catastale non risulta aggiornato.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.588,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.000,00
Data della valutazione:	02/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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** attiva, stipulata il 25/07/2007 a firma di notar Pretaroli ai nn. 75242/34519 di repertorio, iscritta il 01/08/2007 a Campobasso ai nn. 1814, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 169.626,00.

Importo capitale: 84.813,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/03/2022 a firma di Unep Tribunale di Larino ai nn. 315 di repertorio, trascritta il 17/05/2022 a Campobasso ai nn. 4576, 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 insolite alla data della perizia: **€ 4.800,00**

Ulteriori avvertenze:

Il condominio non risulta costituito. Le spese condominiale scadute, a carico dell'acquirente, sono da considerarsi indicative, come da notizie raccolte dal responsabile della scala sig. Pipino Salvatore, derivanti da €/mese 40,00 per circa anni 10.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A causa di trascrizione intermedia, poi revocata, attualmente al catasto non risulta aggiornata la proprietà in testa alla signora [REDACTED].

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 25/07/2007), con atto stipulato il 25/07/2007 a firma di notar Pretaroli in Chieti ai nn. 75240/34517 di repertorio, trascritto il 01/08/2007 a Campobasso ai nn. 6807

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 18/10/1993 fino al 28/09/2004), con atto stipulato il 18/10/1993 a firma di notar Giuseppe Cariello ai nn. 33474 di repertorio, trascritto il 10/11/1993 a Campobasso ai nn. 8308

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 18/10/1993 fino al 28/09/2004), con atto stipulato il 18/10/1993 a firma di notar Giuseppe Cariello ai nn. 33474 di repertorio, trascritto il 10/11/1993 a Campobasso ai nn. 8308

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 28/09/2004 fino al 25/07/2007), con atto stipulato il 28/09/2004 a firma di notaio Giuseppe Cariello ai nn. 50618/15362 di repertorio, trascritto il 04/10/2004 a Campobasso ai nn. 8218

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di Costruzione N. **1239**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato per civile abitazione in c/da Laudadio, presentata il 13/07/1989 con il n. 3641 di protocollo, rilasciata il 14/12/1989 con il n. 3641 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Attestato di deposito Regione Molise CB B 0042 del 18/12/1989; Certificato di Collaudo dell'ing. Pasquale Bartollino depositato in data 19.04.1993. Agli atti del Comune di San Martino in Pensilis non risulta presentata la richiesta di Agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

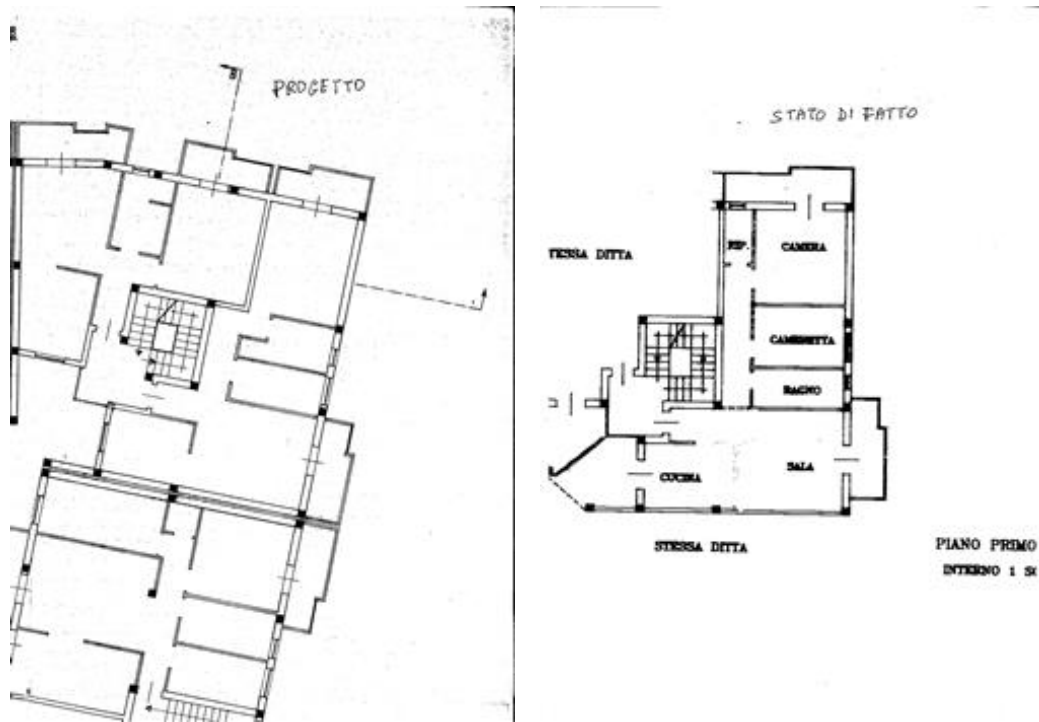
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna degli ambienti con aggiunta di superficie (normativa di riferimento: DPR 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione di SCIA, escluso oneri comunali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa planimetria denunciata per eliminazione di parete tra sala e cucina

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di Variazione catastale, Presentazione docfa compreso oneri: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di adeguate protezioni (normativa di riferimento: Legge 46/90 e successivi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Revisione

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

Costi di regolarizzazione:

- Installazione di Interruttore Differenziale, cambio di prese e quant'altro alla verifica risulta necessario: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Revisione, accensione e produzione di libretto da parte di personale abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- Revisione : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



BENI IN SAN MARTINO IN PENSILIS VIA MEZZALINGUA 60

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN MARTINO IN PENSILIS Via Mezzalingua 60, della superficie commerciale di **78,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al primo piano di una palazzina composta di tre blocchi di fabbrica disposti a ferro di cavallo e realizzati con struttura in cemento armato. L'esterno risulta intonacato e tinteggiato, non è provvista di ascensore, esiste l'impianto citofonico.

All'appartamento si accede attraverso la scala D rivestita in pietra tipo granito ed una porta di tipo blindata. I pavimenti, uniformi in tutti gli ambienti tranne il bagno, sono in ceramica cm 30 x 30, il bagno risulta rivestito in ceramica con piastrelle cm. 10 x 10 fino ad una altezza di circa cm. 230. Le porte interne sono in legno tipo tamburate, gli infissi sono in alluminio color rosso con vetrocamera e oscurati con tapparelle in PVC. Nella sala e nella camera sono installati due gruppi refrigeranti, il riscaldamento è ottenuto da una caldaia a metano posta all'esterno con elementi radianti in ghisa. La

caldaia è sprovvista di libretto e manutenzione. L'impianto elettrico non è conforme alle disposizioni vigenti. L'infisso della cucina risulta danneggiato con vetro rotto e necessita la sua sostituzione. Nel complesso l'unità risulta in discrete condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala D, ha un'altezza interna di 2,70 mt..Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 614 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via R. Mezzalingua n. 60, scala D piano primo, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2020 Pratica n. CB0033812 in atti dal 23/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8988.1/2020)
Coerenze: Area condominiale per due lati, vano scala, proprietà Paulucci Antonio
L'intestazione catastale non risulta aggiornato.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il certificato di prestazione energetica non è stato prodotto.

CLASSE ENERGETICA:

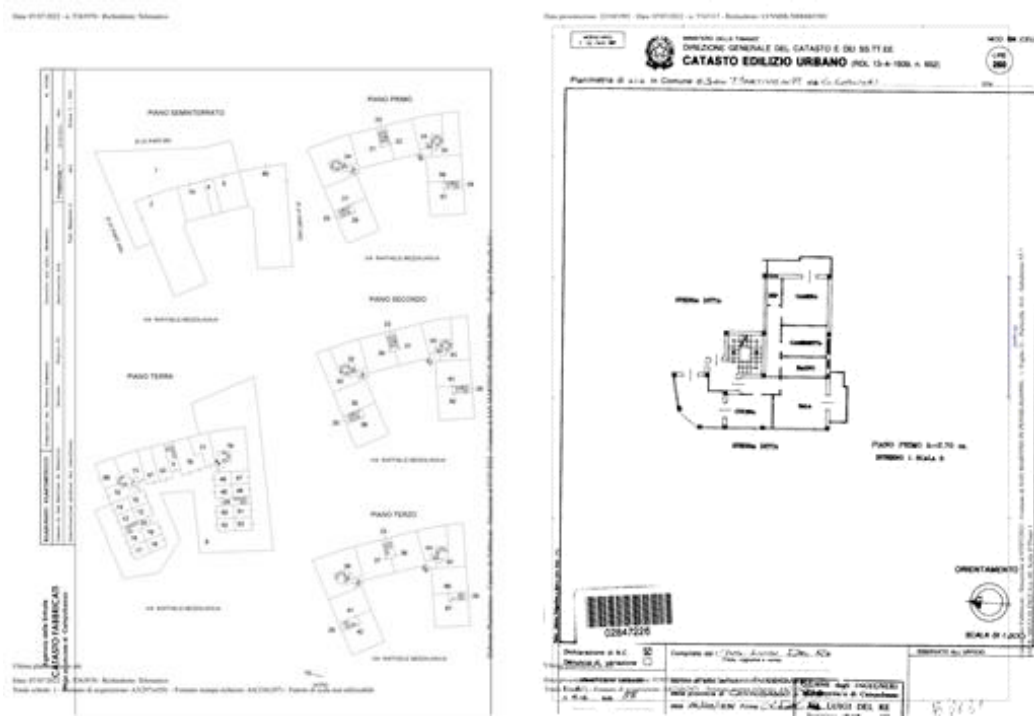


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Camera	14,80	x	100 %	=	14,80
cameretta	9,50	x	100 %	=	9,50
Bagno	5,90	x	100 %	=	5,90
Sala/Cucina/Ingresso	31,80	x	100 %	=	31,80
Disimpegno	6,50	x	100 %	=	6,50
Ripostiglio	2,50	x	100 %	=	2,50
Balcone	5,20	x	30 %	=	1,56
Balcone	6,40	x	30 %	=	1,92
Terrazzo	8,00	x	50 %	=	4,00
Totale:	90,60				78,48



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Web
Descrizione: Appartamento in centro
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Web
Descrizione: Appartamento indipendente
Indirizzo: Via Puglia
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 461,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Web
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Ischia
Superfici principali e secondarie: 160
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 375,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Web
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Volturmo
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Web
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Volturmo
Superfici principali e secondarie: 55
Superfici accessorie:
Prezzo: 50.000,00 pari a 909,09 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Descrizione: Abitazione di tipo economico valore minimo
Indirizzo: centro
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 42.000,00 pari a 420,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Descrizione: Abitazione di tipo economico valore massimo
Indirizzo: centro
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 62.000,00 pari a 620,00 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 indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di San Martino in Pensilis 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 appartamento in condominio, una richiesta media di €mq 600,00. 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 vetustà, il tipo di misurazione (superficie netta) e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €mq 600,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,48 x 600,00 = **47.088,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 47.088,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 47.088,00**

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	appartamento	78,48	0,00	47.088,00	47.088,00
				47.088,00 €	47.088,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.588,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 4.158,80**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 429,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.000,00

data 02/08/2022

il tecnico incaricato
MICHELE LAVIANO

