



# TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

FALLIMENTARE

**20/2016**

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. RINALDO D'ALONZO

CURATORE:

DOTT. GIUSEPPE DE LERMA DI CELENZA E DI CASTELMEZZANO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/09/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARIA CRISTINA COLOMBO**

CF: CLMMCR63B50A971Q

con studio in BONEFRO (CB) VIA XX SETTEMBRE 118

telefono: 0874732437

fax: 0874732437

email: mariacristina.colombo@archiworldpec.it

PEC: mariacristina.colombo@archiworldpec.it

tecnico incaricato: MARIA CRISTINA COLOMBO

Pagina 1 di 10



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - FALLIMENTARE 20/2016

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

**A** **Fabbricato di antica costruzione** a GUGLIONESI CORPO A LARGO GARIBALDI - CORPO B VIA DANTE ALIGHIERI, della superficie commerciale di **431,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

FABBRICATO DISTRIBUITO SU TRE LIVELLI IN ZONA CENTRALE, DI ANTICA COSTRUZIONE E DISABITATO DA TEMPO. LE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE SONO PESSIME. DI FATTO L'EDIFICIO È STATO CLASSIFICATO "A" (INAGIBILE) NELLA SCHEDA AEDES DI 1° LIVELLO, COMPILATA DALLE SQUADRE DI RILEVAMENTO DEI DANNI POST SISMA, APPENA DOPO IL TERREMOTO DEL 31/10/2002 E SUCCESSIVE REPLICHE. NEL 2013 E' STATO ANCHE OGGETTO DI UN'ORDINANZA SINDACALE DI MESSA IN SICUREZZA PER LA SALVAGUARDIA DELLA PUBBLICA E PRIVATA INCOLUMITÀ. PER RAGIONI DI SICUREZZA NON E' STATO ESEGUITO IL SOPRALLUOGO ALL'INTERNO. LA STRUTTURA PORTANTE E' COSTITUITA DA MURATURA DI PETRA LEGATA CON MALTA DI CALCE, LE PARETI ESTERNE RISULTANO INTONACATE. UNA PARTE DEGLI INFISSI E' IN LEGNO, LA RESTANTE PARTE IN ALLUMINIO, SONO PRESENTI TAPPARELLE IN PLASTICA. LE RINGHIERE DI PROTEZIONE DEI BALCONI SONO IN FERRO. AI FINI DELLA VALUTAZIONE SI E' TENUTO CONTO DELLA BUONA POSIZIONE ALL'INTERNO DELLA ZONA STORICA DEL COMUNE.

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 33 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda si, classe 4, consistenza 152 mq, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Largo Garibaldi snc, piano: Terra, intestato a , derivante da inserimento in visura di dati di superficie graffiato alla part. 810 sub 4
- foglio 78 particella 33 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda si, classe 4, consistenza 209 mq, indirizzo catastale: Vico G. De Santis n. 2, piano: T-1, intestato a , derivante da Inserimento in visura dei dati di superficie graffiato alla part. 810 sub 5
- foglio 78 particella 33 sub. 8 (catasto fabbricati), scheda si, categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: Via Guiscardo snc, piano: 2, intestato a , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (N. 3869 .1/2001

**B** **Area attrezzata contigua al Grand Hotel.** a GUGLIONESI CORPO A LARGO GARIBALDI - CORPO B VIA DANTE ALIGHIERI, della superficie commerciale di **301,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie ( ) per 30 anni, di cui 18 restanti  
L'AREA INTERESSATA DALLA PRESENTE DESCRIZIONE E' SITA A RIDOSSO DEL GRAND HOTEL

CON CONVENZIONE REP. 933, STIPULATA IN DATA 28/06/2005, IL COMUNE DI GUGLIONESI HA CONCESSO ALLA DITTA , IN DIRITTO DI SUPERFICIE, PER 30 ANNI A DECORRERE DALLA DATA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE STESSA, MQ 3620 CIRCA, DA DESTINARE A VERDE PUBBLICO CON UTILIZZO PUBBLICO. LA SUPERFICIE TOTALE CONCESSA PER UNA PARTE, PARI A CIRCA MQ 2000 E' STATA UTILIZZATA PER LA REALIZZAZIONE DI UN GIARDINO ALL'ITALIANA CON PERCORSI, AIUOLE, PIANTE ORNAMENTALI, DUE GAZEBO E UN LAGHETTO COLLOCATI ALLO STESSO LIVELLO DEL PIANO TERRA DELLA STRUTTURA CONTIGUA, PER LA RESTANTE PARTE, PARI A



CIRCA MQ 1620, RISULTA DESTINATA A VERDE.

AL PIANO SEMINTERRATO, (RAGGIUNGIBELE ATTRAVERSO UNA SCALA ESTERNA) SONO STATI REALIZZATI I LOCALI IGIENICI E UN UFFICIO A SERVIZIO DELL'AREA SOVRASTANTE. DA UNA PORTA ALL'INTERNO DELL'UFFICIO SI ACCEDE AD UN LOCALE TECNICO PRIVO DI FINITURE, INDICATO COME AUTORIMESSA NELL'ULTIMA PLANIMETRIA CATASTALE PRESENTE AGLI ATTI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, MENTRE IN VISURA E' INDICATO COME D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) A SEGUITO DI UNA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DATATA 4/5/2012 PROT. CB0079887.

I GAZEBO E GLI ARREDI SONO IN GHISA E METALLO, I PARAPETTI IN CLS, LE PAVIMENTAZIONI ESTERNE IN PIETRA E PORFIDO. LA STRUTTURA E' STATA REALIZZATA IN CA CON SOLAI IN CA E LATERIZIO E DIVISORI IN LATERIZIO.

I LOCALI DI SERVIZIO AL PSI SONO INTONACATI E TINTEGGIATI, PRESENTANO LA PAVIMENTAZIONI IN GRES, I RIVESTIMENTI IN CERAMICA E GLI INFISSI IN ALLUIMINIO. SONO DOTATI DI IMPIANTI IDRICO ED ELETTRICO.

L'AREA ATTREZZATA AL PT E' DOTATA DI IMPIANTI IDRICO, ELETTRICO E DI ILLUMINAZIONE.

LE STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO DEI MANUFATTI E' BUONO.

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 629 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda SI, categoria E/9, consistenza 0, rendita 2.301,90 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANTA MARGHERITA SNC, piano: SI - T, intestato a COMUNE DI GUGLIONESI PROPRIETA' PER L'AREA - DIRITTO DI SUPERFICIE, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO graffato al sub 2
- foglio 66 particella 629 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda SI, categoria D/8, consistenza 0, rendita 2.100,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANTA MARGHERITA SNC , piano: SI, intestato a COMUNE DI GUGLIONESI PER LA PROPRIETA' DELL'AREA - PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO
- foglio 66 particella 529 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 160, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a COMUNE DI GUGLIONESI PROPRIETA' PER L'AREA - ESPERANSA SRL DIRITTO DI SUPERFICIE, derivante da FRAZIONAMENTO DEL 27/11/1997 IN ATTI DEL 27/11/1997 (N. 83033.2/1997)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>732,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 234.325,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 199.176,25</b>
Data della valutazione:	<b>05/09/2017</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



CORPO A - LIBERO

CORPO B - OCCUPATO DI FATTO DALLA DITTA \_\_\_\_\_, TITOLARE  
DEL CONTRATTO DI GESTIONE DELLA STRUTTURA ALBERGO RISTORANTE

#### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/03/2014 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 2384 di repertorio, iscritta il 05/11/2014 a CAMPOBASSO ai nn. 9162/901, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 51.675,02.

Importo capitale: 60.000,00

###### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 22/11/2016 a firma di TRIBUNALE DI LARINO ai nn. 943 di repertorio, trascritta il 16/03/2017 a CAMPOBASSO ai nn. 2597/1946, a favore di MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

sentenza di fallimento, stipulata il 22/11/2016 a firma di TRIBUNALE DI LARINO ai nn. 943 di repertorio, trascritta il 01/12/2016 a CAMPOBASSO ai nn. 12828/9953, a favore di MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

pignoramento, stipulata il 04/03/1998 a firma di TRIBUNALE DI LARINO ai nn. 68 di repertorio, trascritta il 18/03/1998 a CAMPOBASSO ai nn. 2844/2364, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI

###### 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI, stipulata il 03/08/2010 a firma di TRIBUNALE DI LARINO SEZIONE DI TERMOLI ai nn. 11 di repertorio, trascritta il 04/08/2010 a CAMPOBASSO ai nn. 9317/6208, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA, stipulata il 22/09/2003 a firma di TRIBUNALE DI LARINO SEZIONE DI TERMOLI ai nn. 2 di repertorio, trascritta il 24/09/2003 a CAMPOBASSO ai nn. 9550/7514, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, derivante da ATTO GIUDIZIARIO



ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE, stipulata il 25/01/1999 a firma di TRIBUNALE DI LARINO ai nn. 9/98 di repertorio, trascritta il 18/02/1999 a CAMPOBASSO ai nn. 1507/179, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, derivante da ATTO GIUDIZIARIO \_\_\_\_\_

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

In relazione al corpo B gli accertamenti effettuati presso gli uffici comunali hanno evidenziato il mancato versamento della t \_\_\_\_\_

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata (dal 21/10/1997), con atto stipulato il 21/10/1997 a firma di NOTAIO GRECO VINCENZO ai nn. 54771 di repertorio, trascritto il 22/10/1997 a CAMPOBASSO ai nn. 10234/8361, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE FOGLIO 78 PART. 33 SUB 6 PART. 810 SUB 4 - PART. 33 SUB 7 E PART. 810 SUB 5 - PART. 33 SUB 8

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di SENTENZA TRASLATIVA (dal 26/01/2006), con atto stipulato il 26/01/2006 a firma di TRIBUNALE DI LARINO ai nn. 45 di repertorio, trascritto il 16/03/2017 a CAMPOBASSO ai nn. 2596/1945, in forza di SENTENZA TRASLATIVA.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE FOGLIO 78 PART. 33 SUB 6 PART. 810 SUB 4 - PART. 33 SUB 7 E PART. 810 SUB 5 - PART. 33 SUB 8

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ v \_\_\_\_\_ t \_\_\_\_\_ I per la quota di 1/1, in forza di DENUNCE DI SUCCESSIONE - ATTO DI COMPRAVENDITA ( fino al 21/10/1997), in forza di DENUNCE DI SUCCESSIONE - ATTO DI COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE FOGLIO 78 PART. 33 SUB 6 PART. 810 SUB 4 - PART. 33 SUB 7 E PART. 810 SUB 5 - PART. 33 SUB 8

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/05/1997 fino al 21/10/1997), con atto stipulato il 29/05/1997 a firma di NOTAIO GRECO VINCENZO ai nn. 53655 di repertorio, trascritto il 06/06/1997 a CAMPOBASSO ai nn. 5715/4686, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE FOGLIO 78 PART. 33 SUB 6 PART. 810 SUB 4 - PART. 33 SUB 7 E PART. 810 SUB 5 - PART. 33 SUB 8

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:



**N. NON SONO STATE TROV. PR. EDIL. PER IMMOB. CORPO A.**

NON SONO STATE TROVATE PRATICHE EDILIZIE RIGUARDANTI IL FABBRICATO IDENTIFICATO NEL CORPO A COME RISULTA DALLA NOTA DEL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO IN DATA 05/06/2017 PROT. 6611

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 40/2005, intestata a \_\_\_\_\_ - LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA \_\_\_\_\_, per lavori di SISTEMAZIONE AREA A VERDE DI UN COMPLESSO TURISTICO ALBERGHIERO

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera GR N. 297 del 07/02/1979 E SUCCESSIVE VARIANTI, CORPO A ZONA A/2- CORPO B ZONA G

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: interruzione di parete per creazione accesso a volume tecnico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: scia in sanatoria per chiusura accesso

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, imposte, sanzioni e bolli si ipotizzano: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a PARTE DEL CORPO B

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il sub 3 del foglio 66 della part. 629 è stato accatastato prima come C/6 e attualmente risulta D/8. trattandosi di vano non munito di titoli abilitativi, peraltro privo di finiture e inaccessibile dall'esterno, va regolarizzato in catasto con la soppressione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, imposte, bolli e sanzioni si ipotizzano: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a PARTE DEL CORPO B

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENTINIGLIONESI CORPO A LARGO GARIBALDI - CORPO B VIA DANTE ALIGHIERI  
**FABBRICATO DI ANTICA COSTRUZIONE**



## DIFCUI AL PUNTO A

**Fabbricato di antica costruzione** a GUGLIONESI CORPO A LARGO GARIBALDI - CORPO B VIA DANTE ALIGHIERI, della superficie commerciale di **431,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

FABBRICATO DISTRIBUITO SU TRE LIVELLI IN ZONA CENTRALE, DI ANTICA COSTRUZIONE E DISABITATO DA TEMPO. LE CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE SONO PESSIME. DI FATTO L'EDIFICIO È STATO CLASSIFICATO "A" (INAGIBILE) NELLA SCHEDA AEDES DI 1° LIVELLO, COMPILATA DALLE SQUADRE DI RILEVAMENTO DEI DANNI POST SISMA, APPENA DOPO IL TERREMOTO DEL 31/10/2002 E SUCCESSIVE REPLICHE. NEL 2013 E' STATO ANCHE OGGETTO DI UN'ORDINANZA SINDACALE DI MESSA IN SICUREZZA PER LA SALVAGUARDIA DELLA PUBBLICA E PRIVATA INCOLUMITÀ. PER RAGIONI DI SICUREZZA NON E' STATO ESEGUITO IL SOPRALLUOGO ALL'INTERNO. LA STRUTTURA PORTANTE E' COSTITUITA DA MURATURA DI PETRA LEGATA CON MALTA DI CALCE, LE PARETI ESTERNE RISULTANO INTONACATE, UNA PARTE DEGLI INFISSI E' IN LEGNO, LA RESTANTE PARTE IN ALLUMINIO, SONO PRESENTI TAPPARELLE IN PLASTICA. LE RINGHIERE DI PROTEZIONE DEI BALCONI SONO IN FERRO. AI FINI DELLA VALUTAZIONE SI E' TENUTO CONTO DELLA BUONA POSIZIONE ALL'INTERNO DELLA ZONA STORICA DEL COMUNE.

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 33 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda si, classe 4, consistenza 152 mq, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Largo Garibaldi snc, piano: Terra, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da inserimento in visura di dati di superficie graffiato alla part. 810 sub 4
- foglio 78 particella 33 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda si, classe 4, consistenza 209 mq, indirizzo catastale: Vico G. De Santis n. 2, piano: T-1, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Inserimento in visura dei dati di superficie graffiato alla part. 810 sub 5
- foglio 78 particella 33 sub. 8 (catasto fabbricati), scheda si, categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: Via Guiscardo snc, piano: 2, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (N. 3869 .1/2001

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	431,00	x	100 %	=	431,00
<b>Totale:</b>	<b>431,00</b>				<b>431,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 431,00 x 255,00 = **109.905,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 109.905,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 109.905,00**

BENI IN GUGLIONESI CORPO A LARGO GARIBALDI - CORPO B VIA DANTE ALIGHIERI

**AREA ATTREZZATA CONTIGUA AL GRAND HOTEL  
ALJOPE**

DI CUI AL PUNTO B

**Area attrezzata contigua al Grand Hotel** a GUGLIONESI (CORPO B VIA DANTE ALIGHIERI della superficie commerciale di **301,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie ) per 30 anni, di cui 18 restanti L'AREA INTERESSATA DALLA PRESENTE DESCRIZIONE E' SITA A RIDOSSO DEL

CON CONVENZIONE REP. 933, STIPULATA IN DATA 28/06/2005, IL COMUNE DI GUGLIONESI HA CONCESSO ALLA DITTA IN DIRITTO DI SUPERFICIE, PER 30 ANNI A DECORRERE DALLA DATA DELLA STIPULA DELLA CONVENZIONE STESSA, MQ 3620 CIRCA, DA DESTINARE A VERDE PUBBLICO CON UTILIZZO PUBBLICO. LA SUPERFICIE TOTALE CONCESSA PER UNA PARTE, PARI A CIRCA MQ 2000 E' STATA UTILIZZATA PER LA REALIZZAZIONE DI UN GIARDINO ALL'ITALIANA CON PERCORSI, AIUOLE, PIANTE ORNAMENTALI, DUE GAZEBO E UN LAGHETTO COLLOCATI ALLO STESSO LIVELLO DEL PIANO TERRA DELLA STRUTTURA CONTIGUA, PER LA RESTANTE PARTE, PARI A CIRCA MQ 1620, RISULTA DESTINATA A VERDE.

AL PIANO SEMINTERRATO, (RAGGIUNGIBELE ATTRAVERSO UNA SCALA ESTERNA) SONO STATI REALIZZATI I LOCALI IGIENICI E UN UFFICIO A SERVIZIO DELL'AREA SOVRASTANTE. DA UNA PORTA ALL'INTERNO DELL'UFFICIO SI ACCEDE AD UN LOCALE TECNICO PRIVO DI FINITURE, INDICATO COME AUTORIMESSA NELL'ULTIMA PLANIMETRIA CATASTALE PRESENTE AGLI ATTI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, MENTRE IN VISURA E' INDICATO COME D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) A SEGUITO DI UNA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DATATA 4/5/2012 PROT. CB0079887.

I GAZEBO E GLI ARREDI SONO IN GHISA E METALLO, I PARAPETTI IN CLS, LE PAVIMENTAZIONI ESTERNE IN PIETRA E PORFIDO. LA STRUTTURA E' STATA REALIZZATA IN CA CON SOLAI IN CA E LATERIZIO E DIVISORI IN LATERIZIO.

I LOCALI DI SERVIZIO AL PSI SONO INTONACATI E TINTEGGIATI, PRESENTANO LA PAVIMENTAZIONI IN GRES, I RIVESTIMENTI IN CERAMICA E GLI INFISSI IN ALLUIMINIO. SONO DOTATI DI IMPIANTI IDRICO ED ELETTRICO.

L'AREA ATTREZZATA AL PT E' DOTATA DI IMPIANTI IDRICO, ELETTRICO E DI ILLUMINAZIONE.

LE STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO DEI MANUFATTI E' BUONO.

Identificazione catastale:





- foglio 66 particella 629 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda SI, categoria E/9, consistenza 0, rendita 2.301,90 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANTA MARGHERITA SNC, piano: SI - T, intestato a COMUNE DI GUGLIONESI PROPRIETA' PER L'AREA - DIRITTO DI SUPERFICIE, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO graffiato al sub 2
- foglio 66 particella 629 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda SI, categoria D/8, consistenza 0, rendita 2.100,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANTA MARGHERITA SNC , piano: SI, intestato a COMUNE DI GUGLIONESI PER LA PROPRIETA' DELL'AREA - PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO
- foglio 66 particella 529 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 160, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0.83 €, intestato a COMUNE DI GUGLIONESI PROPRIETA' PER L'AREA - DIRITTO DI SUPERFICIE, derivante da FRAZIONAMENTO DEL 27/11/1997 IN ATTI DEL 27/11/1997 (N. 83033.2/1997)

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
due gazebo	320,00	x	60 %	=	192,00
giardino all'italiana	25,00	x	10 %	=	2,50
giardino all'italiana	1.655,00	x	2 %	=	33,10
accessori (servizi igienici e ufficio)	39,00	x	100 %	=	39,00
giardino	25,00	x	10 %	=	2,50
giardino	1.595,00	x	2 %	=	31,90
<b>Totale:</b>	<b>3.659,00</b>				<b>301,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 301,00 x 700,00 = **210.700,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 210.700,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 126.420,00**



**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CAMPOBASSO , ufficio tecnico di GUGLIONESI, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato di antica costruzione	431,00	0,00	109.905,00	109.905,00
B	Area attrezzata contigua al Grand Hotel Aljope	301,00	0,00	210.700,00	126.420,00
				<b>320.605,00 €</b>	<b>236.325,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 234.325,00**

**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: **€ 35.148,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 199.176,25**

data 05/09/2017

il tecnico incaricato  
MARIA CRISTINA COLOMBO

