



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

28/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AQUI SPV S.R.L.

DEBITORE:

OMISSIS.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANTONELLA OCCHIONERO

CF: CCHNNL73H47L113P

con studio in TERMOLI (CB) VIA CORSICA 66

telefono: 087582857

fax: 087582857

email: antonellaocchionero@gmail.com

PEC: antonella.occhionero@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a TERMOLI via Corsica snc, della superficie commerciale di **650,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS.)

L'immobile oggetto di perizia riguarda uno stabile localizzato in adiacenza alla variante litoranea "Europa 2" alla strada statale 16, attualmente via Corsica. Lo stabile è costituito da un piano seminterrato e un piano terra. L'intera struttura è realizzata in c.a. ed è costituita da pilastri verticali e travi orizzontali. Le pareti esterne sono in muratura con mattoncini facciavista. Il locale al piano terra è al momento utilizzato come attività commerciale di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e per la casa. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colori chiari. Sono presenti servizi igienici. Le pareti di questi ultimi sono finite con rivestimenti in ceramica smaltata fino ad un'altezza di circa 2.40 m e tinteggiate di colore chiaro sulla parte superiore. Le finestre esterne sono realizzate con struttura in alluminio verniciato con vetro termico temperato. Sono presenti ampie porte apribili a battente sulla facciata principale. Le porte interne sono a battente rivestite in melaminico semilucido. Il pavimento è di piastrelle in gres di colore chiaro, dotato di zoccolino battiscopa dello stesso materiale. Le pareti sono tinteggiate di bianco. Il solaio è controsoffittato con pannelli quadrati di colore chiaro. Il controsoffitto è stato utilizzato per il passaggio dell'impianto elettrico e anche di climatizzazione. Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti perchè al momento del sopralluogo la documentazione era assente. Dal piano terra è possibile accedere ai locali seminterrati attraverso una scala interna e un ascensore/montacarichi. Il piazzale adiacente è asfaltato e destinato ai parcheggi dell'attività commerciale, facilmente accessibili dalla via pubblica. L'area è recintata in parte da un muretto in cemento con sovrastante inferriata ed in parte con sola recinzione metallica di colore azzurro. Si accede all'area da un cancello scorrevole in metallo. Per approfondimenti si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,25. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 775 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 5.534,00 Euro, indirizzo catastale: via Corsica snc, piano: T, intestato a Omissis di Omissis Omissis S.A.S. con sede in Omissis OMISSIS, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/08/2006 protocollo n. CB0063226 in atti dal 07/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2979.1/2006)
Coerenze: fg 31 p.lla 775 sub 47, 48, 49
- foglio 31 particella 775 sub. 47 (catasto fabbricati), consistenza 420 mq, indirizzo catastale: via Corsica snc, piano: T, intestato a Omissis. con sede in Omissis OMISSIS, derivante da Divisione del 14/10/2009 protocollo n. CB0223050 in atti dal 14/10/2009 Divisione (n. 10998.1.2009)
Coerenze: fg 31 p.lla 775 sub 44,48,1714,37
- foglio 31 particella 775 sub. 48 (catasto fabbricati), consistenza 645 mq, indirizzo catastale: via Corsica snc, piano: T, intestato a Omissis. con sede in Omissis OMISSIS, derivante da Divisione del 14/10/2009 protocollo n. CB0223050 in atti dal 14/10/2009 Divisione (n. 10998.1.2009)
Coerenze: fg 31 p.lla 775 sub 47,44,37,49

A.1 **altro terreno**, composto da area urbana asfaltata, sviluppa una superficie commerciale di **420,00** Mq.

Identificazione catastale:



- foglio 31 particella 775 sub. 47 (catasto fabbricati), consistenza 420 mq, indirizzo catastale: via Corsica snc, piano: T, intestato a Omissis. con sede in Omissis OMISSIS, derivante da divisione del 14/10/2009 protocollo n. CB0223050 in atti dal 14/10/2009 Divisione (n. 10998.1/2009)
Coerenze: fg 31 p.lla 775 sub 44,48, 1714

A.2 altro terreno, composto da area urbana asfaltata, sviluppa una superficie commerciale di **645,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 775 sub. 48 (catasto fabbricati), consistenza 645 mq, indirizzo catastale: via Corsica snc, piano: T, intestato a Omissis. con sede in Omissis OMISSIS, derivante da Divisione del 14/10/2009 protocollo n. CB0223050 in atti dal 14/10/2009 Divisione (n. 10998.1/2009)
Coerenze: fg 31 p.lla 775 sub 47,44,49,37

B magazzino/deposito a TERMOLI via Corsica snc, della superficie commerciale di **1.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS.)

L'immobile oggetto di perizia riguarda uno stabile localizzato in adiacenza alla variante litoranea "Europa 2" alla strada statale 16, attualmente via Corsica. Lo stabile è costituito da un piano seminterrato e un piano terra. L'intera struttura è realizzata in c.a. ed è costituita da pilastri verticali e travi orizzontali. Le pareti esterne sono in muratura con mattoncini facciavista. Il locale al piano seminterrato è al momento utilizzato come magazzino e uffici relativi all'attività commerciale di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e per la casa situata al piano terra. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colori chiari. Sono presenti dei locali utilizzati come uffici e servizi igienici. Le pareti di questi ultimi sono finite con rivestimenti in ceramica smaltata fino ad un'altezza di circa 2.40 m e tinteggiate di colore chiaro sulla parte superiore. I locali utilizzati come uffici presentano ampie vetrate che consentono l'illuminazione degli stessi. Le finestrate esterne sono realizzate con struttura in alluminio verniciato con vetro termico temperato. Sono presenti ampie porte apribili a battente sulla facciata principale. Le porte interne sono a battente rivestite in melaminico semilucido. Il pavimento è di piastrelle in gres di colore chiaro, dotato di zoccolino battiscopa dello stesso materiale. Le pareti sono tinteggiate di bianco. E' presente anche un piano ammezzato utilizzato per il deposito delle carni. A collegamento del piano seminterrato con il piano terra sono presenti un ascensore/montacarichi esterno e uno interno. Entrambi non presentano la documentazione relativa ai permessi urbanistici. Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti sia del locale magazzino sia dei montacarichi/ascensori perchè al momento del sopralluogo la documentazione era assente. Dal piano seminterrato è possibile accedere ai locali a piano terra attraverso una scala interna e un ascensore/montacarichi. Il piazzale adiacente è asfaltato e destinato ai parcheggi dell'attività di deposito merci. Si accede a quest'area tramite il passaggio su aree asfaltate identificate in catasto con altri sub. L'area è recintata in parte da un muretto in cemento con sovrastante inferriata ed in parte con sola recinzione metallica di colore azzurro. Si accede all'area da un cancello scorrevole in metallo. Per approfondimenti si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 4,90. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 775 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 8.212,00 Euro, indirizzo catastale: via Corsica , piano: S1, intestato a Omissis. con sede in Omissis OMISSIS, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/08/2006 protocollo n. CB0063226 in atti dal 07/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2979.1/2006)
Coerenze: fg 31 p.lla 775 sub 49, 48, 54

B.1 altro terreno, composto da area urbana asfaltata, sviluppa una superficie commerciale di **430,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 775 sub. 49 (catasto fabbricati), consistenza 430 mq, indirizzo catastale: via Corsica snc, piano: S1, intestato a Omissis. con sede in Omissis



OMISSIS, derivante da Divisione del 14/10/2009 protocollo n. CB0223050 in atti dal 14/10/2009
Divisione (n. 10998.1.2009)
Coerenze: fg 31 p.la 775 sub 48,30, 37

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.650,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1.495,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.674.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.674.200,00
Data della valutazione:	15/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da attività commerciale "Gran Risparmio" senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere un'attività commerciale denominata "Gran Risparmio" con annesso magazzino al piano interrato.

In data 8 luglio 2021 si è provveduto ad inoltrare richiesta all'Agenzia delle Entrate (allegato 6) di "verificare:

- *"Se gli immobili siano liberi ovvero occupati, dal debitore o da soggetti diversi."*
- *"Ove gli immobili fossero occupati precisando se occupati da soggetti diversi dal debitore, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio",* relativamente a:

Comune di Termoli (CB):

- proprietà 1/1 società OMISSIS:
 1. locale adibito ad attività commerciale, N.C.E.U. foglio 31 part. 775, sub 37, Cat. D/8, piano T – via Corsica;
 2. locale officina, N.C.E.U. foglio 31 part. 775, sub 38, Cat. D/8, piano T – via Corsica;
 3. area urbana, N.C.E.U. foglio 31 part. 775, sub 47, Cat. D/8, piano T – via Corsica;
 4. area urbana, N.C.E.U. foglio 31 part. 775, sub 48, Cat. D/8, piano T – via Corsica;
 5. area urbana, N.C.E.U. foglio 31 part. 775, sub 49, Cat. D/8, piano T – via Corsica;

per poter espletare l'incarico conferito dal Giudice dell'esecuzione dott. Rinaldo d'Alonzo, Tribunale di Larino."

In data 17 gennaio 2022 l'Agenzia delle Entrate rispondeva che: *"Con riferimento alla richiesta di informazioni relativamente alla P.E.I. n. 28/2021 R.Es., promossa da AQUI SPV srl contro OMISSIS di Omissis Omissis sas, dal controllo effettuato, con riferimento alla società Omissis sas, non risultano atti registrati, di competenza di questo Ufficio, attualmente in vigore, con i dati catastali indicati nella richiesta."* (allegato 6)



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**, iscritta il 19/12/2010 a Campobasso ai nn. 13810/2651, a favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona Spa, contro Omissis. sede Omissis OMISSIS per la piena proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto, derivante da Contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Lo Iacono Guido rep. n. 3118/1846 del 02/12/2010.

Importo ipoteca: 3.300.000,00.

Importo capitale: 1.650.000,00 euro.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 02/07/2021 ai nn. 6745 R.G. e 5396 R.P., a favore di Aqui Spv Srl sede Conegliano, C.F. 04954010262, contro Omissis di Omissis Omissis S.a.s. Omissis C.F. omissis per la piena proprietà

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:

I subalterni 47,48,49 della p.lla 775 sono stati generati dal sub 43 per variazione del 14/10/2009, a sua volta originato dal sub 31.

I sub 37 e 38 della particella 775 sono stati generati dal sub 27 per variazione del frazionamento del 05/08/1993, a sua volta originato dal sub 22

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Società Omissis. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita



(dal 09/12/2010), con atto stipulato il 02/12/2010 a firma di Notaio Lo Iacono Guido ai nn. 3116/1845 rep. di repertorio, trascritto il 09/12/2010 a Campobasso ai nn. 9466 R.P. e 13809 R.G.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Omissis per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/01/2005), con atto stipulato il 13/12/1971 a firma di Notaio Macchiagodena Giuseppe, trascritto il 12/01/1972 a Campobasso ai nn. 494 Reg. Gen e n. 43 R.P.

Omissis per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/2005), con atto stipulato il 31/01/2005 a firma di Notaio Antinucci Rosa ai nn. 40945/7723 Rep. di repertorio, trascritto il 03/02/2005 a Campobasso ai nn. 1141 RG e 804 RP.

Il titolo è riferito solamente a part. 775 sub 27 e 31

Omissis per la quota di 1/1, in forza di verbale di modifica denominazione sociale (dal 16/12/2008 fino al 02/12/2010), registrato il 16/12/2008 a notaio Angelo Busani ai nn. 8295 Rep.

Omissis per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/12/2010 fino al 09/12/2010), con atto stipulato il 02/12/2010 a firma di Notaio Lo Iacono Guido ai nn. 3115/1844 Rep. di repertorio, trascritto il 09/12/2010 a Campobasso ai nn. 13808/9465.

Il titolo è riferito solamente a p.la 775 sub 37,38,47,48,49

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **46/81**, intestata a Omissis, per lavori di Variante alla licenza Edilizia n. 10478 del 03/10/1974, presentata il 26/07/1977, rilasciata il 23/03/1981 con il n. 14041 di protocollo di protocollo

Concessione Edilizia N. **100/81**, intestata a omissis, per lavori di Costruzione stabilimento commerciale per la vendita di bevande - variante, presentata il 04/06/1981, rilasciata il 08/07/1981 con il n. 12139/614 di protocollo di protocollo

Licenza di costruzione N. **10478/74**, intestata a omissis, per lavori di Costruzione di stabilimento Industriale lungo SS.E.2, località c.da Casa la Croce, presentata il 04/06/1974, rilasciata il 03/10/1974 con il n. 10478 di protocollo di protocollo

Permesso di Costruire N. **30/10**, intestata omissis, per lavori di Cambio di destinazione d'uso funzionale senza esecuzione di opere da Piccola Industria a Commerciale, presentata il 03/04/2007 con il n. 11547 di protocollo di protocollo, rilasciata il 08/03/2010 con il n. 30 di protocollo, agibilità del 18/05/2010.

Il titolo è riferito solamente a locale in Termoli via Corsica fg 31 part. 775 sub 37.

L'agibilità è stata richiesta con domanda del 16/03/2010 protocollo n. 9050

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 48 del 28/04/1975 del Consiglio Comunale e approvato dal Consiglio Regionale del Molise con deliberazione n. 284 del 28/07/1977, l'immobile ricade in zona D2 - Piccole Industrie. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda ad allegato 5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Non è possibile stabilire i costi per regolarizzare la difformità urbanistica ed edilizia relative all'ascensore/montacarichi esterno in quanto a Termoli è presente un vincolo paesaggistico e in questa sede non è possibile stabilire con certezza se l'ascensore/montacarichi esterno e l'area recintata coperta relativa agli impianti possono essere sanati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: organizzazione interna degli ambienti al piano interrato con presenza di divisori, servizi igienici e ascensore/montacarichi interno ed esterno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche scia per variante in sanatoria (opere interne): €.1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a fg 31 p.la 775 sub 38

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un ascensore interno e uno esterno.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche + diritti catasto: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: organizzazione interna degli ambienti al piano interrato con presenza di divisori, servizi igienici e ascensore/montacarichi interno ed esterno.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche scia per variante in sanatoria: €.1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a fg 31 p.la 775 sub 38

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

BENI IN TERMOLI VIA CORSICA SNC

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TERMOLI via Corsica snc, della superficie commerciale di **650,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS.)

L'immobile oggetto di perizia riguarda uno stabile localizzato in adiacenza alla variante litoranea "Europa 2" alla strada statale 16, attualmente via Corsica. Lo stabile è costituito da un piano seminterrato e un piano terra. L'intera struttura è realizzata in c.a. ed è costituita da pilastri verticali e travi orizzontali. Le pareti esterne sono in muratura con mattoncini facciavista. Il locale al piano terra è al momento utilizzato come attività commerciale di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e per la casa. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiare di colori chiari. Sono presenti servizi igienici. Le



pareti di questi ultimi sono finite con rivestimenti in ceramica smaltata fino ad un'altezza di circa 2.40 m e tinteggiate di colore chiaro sulla parte superiore. Le finestre esterne sono realizzate con struttura in alluminio verniciato con vetro termico temperato. Sono presenti ampie porte apribili a battente sulla facciata principale. Le porte interne sono a battente rivestite in melaminico semilucido. Il pavimento è di piastrelle in gres di colore chiaro, dotato di zoccolino battiscopa dello stesso materiale. Le pareti sono tinteggiate di bianco. Il solaio è controsoffittato con pannelli quadrati di colore chiaro. Il controsoffitto è stato utilizzato per il passaggio dell'impianto elettrico e anche di climatizzazione. Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti perchè al momento del sopralluogo la documentazione era assente. Dal piano terra è possibile accedere ai locali seminterrati attraverso una scala interna e un ascensore/montacarichi. Il piazzale adiacente è asfaltato e destinato ai parcheggi dell'attività commerciale, facilmente accessibili dalla via pubblica. L'area è recintata in parte da un muretto in cemento con sovrastante inferriata ed in parte con sola recinzione metallica di colore azzurro. Si accede all'area da un cancello scorrevole in metallo. Per approfondimenti si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,25. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 775 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 5.534,00 Euro, indirizzo catastale: via Corsica snc, piano: T, intestato a Omissis di Omissis Omissis S.A.S. con sede in Omissis OMISSIS, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/08/2006 protocollo n. CB0063226 in atti dal 07/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2979.1/2006)
Coerenze: fg 31 p.lla 775 sub 47, 48, 49
- foglio 31 particella 775 sub. 47 (catasto fabbricati), consistenza 420 mq, indirizzo catastale: via Corsica snc, piano: T, intestato a Omissis. con sede in Omissis OMISSIS, derivante da Divisione del 14/10/2009 protocollo n. CB0223050 in atti dal 14/10/2009 Divisione (n. 10998.1.2009)
Coerenze: fg 31 p.lla 775 sub 44,48,1714,37
- foglio 31 particella 775 sub. 48 (catasto fabbricati), consistenza 645 mq, indirizzo catastale: via Corsica snc, piano: T, intestato a Omissis. con sede in Omissis OMISSIS, derivante da Divisione del 14/10/2009 protocollo n. CB0223050 in atti dal 14/10/2009 Divisione (n. 10998.1.2009)
Coerenze: fg 31 p.lla 775 sub 47,44,37,49





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

nella media

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
negozio	650,00	x	100 %	=	650,00
Totale:	650,00				650,00



ACCESSORI:

altro terreno, composto da area urbana asfaltata, sviluppa una superficie commerciale di **420,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 775 sub. 47 (catasto fabbricati), consistenza 420 mq, indirizzo catastale: via Corsica snc, piano: T, intestato a Omissis. con sede in Omissis



OMISSIS, derivante da divisione del 14/10/2009 protocollo n. CB0223050 in atti dal 14/10/2009
Divisione (n. 10998.1/2009)
Coerenze: fg 31 p.lla 775 sub 44,48, 1714



altro terreno, composto da area urbana asfaltata, sviluppa una superficie commerciale di **645,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 775 sub. 48 (catasto fabbricati), consistenza 645 mq, indirizzo catastale: via Corsica snc, piano: T, intestato a Omissis. con sede in Omissis
OMISSIS, derivante da Divisione del 14/10/2009 protocollo n. CB0223050 in atti dal 14/10/2009 Divisione (n. 10998.1/2009)
Coerenze: fg 31 p.lla 775 sub 47,44,49,37



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari

Descrizione: negozio

Indirizzo: via Corsica snc

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 1065



Prezzo: 110.000,00 pari a 103,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari

Descrizione: negozio

Superfici principali e secondarie: 650

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.625.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del locale commerciale. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa al Comune di Termoli che, come si può ben notare, stima il valore di un immobile con destinazione d'uso negozio pari ad un minimo di 1.600,00 €/mq ad un massimo di 3.200,00 €/mq (allegato 7) e stima il valore di un immobile con destinazione d'uso magazzino pari ad un minimo di 700,00 €/mq ad un massimo di 1.050,00 €/mq (allegato 7). La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura. Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per il negozio pari a circa 2.500,00 €/mq, per il magazzino/deposito pari a circa 900,00 €/mq e per l'area esterna asfaltata pari a circa 100,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	1.735.000,00
-----------------	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.735.000,00
--	------------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.735.000,00
---	------------------------

BENI IN TERMOLI VIA CORSICA SNC

MAGAZZINO/DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

magazzino/deposito a TERMOLI via Corsica snc, della superficie commerciale di **1.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS.)

L'immobile oggetto di perizia riguarda uno stabile localizzato in adiacenza alla variante litoranea "Europa 2" alla strada statale 16, attualmente via Corsica. Lo stabile è costituito da un piano seminterrato e un piano terra. L'intera struttura è realizzata in c.a. ed è costituita da pilastri verticali e travi orizzontali. Le pareti esterne sono in muratura con mattoncini facciavista. Il locale al piano seminterrato è al momento utilizzato come magazzino e uffici relativi all'attività commerciale di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e per la casa situata al piano terra. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colori chiari. Sono presenti dei locali utilizzati come uffici e servizi igienici. Le pareti di questi ultimi sono finite con rivestimenti in ceramica smaltata fino ad un'altezza di circa 2.40 m e tinteggiate di colore chiaro sulla parte superiore. I locali utilizzati come uffici presentano ampie



vetrate che consentono l'illuminazione degli stessi. Le finestrate esterne sono realizzate con struttura in alluminio verniciato con vetro termico temperato. Sono presenti ampie porte apribili a battente sulla facciata principale. Le porte interne sono a battente rivestite in melaminico semilucido. Il pavimento è di piastrelle in gres di colore chiaro, dotato di zoccolino battiscopa dello stesso materiale. Le pareti sono tinteggiate di bianco. E' presente anche un piano ammezzato utilizzato per il deposito delle carni. A collegamento del piano seminterrato con il piano terra sono presenti un ascensore/montacarichi esterno e uno interno. Entrambi non presentano la documentazione relativa ai permessi urbanistici. Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti sia del locale magazzino sia dei montacarichi/ascensori perchè al momento del sopralluogo la documentazione era assente. Dal piano seminterrato è possibile accedere ai locali a piano terra attraverso una scala interna e un ascensore/montacarichi. Il piazzale adiacente è asfaltato e destinato ai parcheggi dell'attività di deposito merci. Si accede a quest'area tramite il passaggio su aree asfaltate identificate in catasto con altri sub. L'area è recintata in parte da un muretto in cemento con sovrastante inferriata ed in parte con sola recinzione metallica di colore azzurro. Si accede all'area da un cancello scorrevole in metallo. Per approfondimenti si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 4,90. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 775 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 8.212,00 Euro, indirizzo catastale: via Corsica , piano: S1, intestato a Omissis. con sede in Omissis OMISSIS, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/08/2006 protocollo n. CB0063226 in atti dal 07/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2979.1/2006)
Coerenze: fg 31 p.la 775 sub 49, 48, 54





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

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
deposito industriale	1.000,00	x	100 %	=	1.000,00
Totale:	1.000,00				1.000,00





ACCESSORI:

altro terreno, composto da area urbana asfaltata, sviluppa una superficie commerciale di **430,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 775 sub. 49 (catasto fabbricati), consistenza 430 mq, indirizzo catastale: via Corsica snc, piano: S1, intestato a Omissis. con sede in Omissis OMISSIS, derivante da Divisione del 14/10/2009 protocollo n. CB0223050 in atti dal 14/10/2009 Divisione (n. 10998.1.2009)
Coerenze: fg 31 p.lla 775 sub 48,30, 37



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Fonte di informazione: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
 Descrizione: deposito industriale
 Indirizzo: via Corsica snc
 Superfici principali e secondarie:
 Superfici accessorie: 430
 Prezzo: 43.000,00 pari a 100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Descrizione: magazzino
 Superfici principali e secondarie: 1000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 900.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del locale commerciale. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa al Comune di Termoli che, come si può ben notare, stima il valore di un immobile con destinazione d'uso negozio pari ad un minimo di 1.600,00 €/mq ad un massimo di 3.200,00 €/mq (allegato 7) e stima il valore di un immobile con destinazione d'uso magazzino pari ad un minimo di 700,00 €/mq ad un massimo di 1.050,00 €/mq (allegato 7). La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura. Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per il negozio pari a circa 2.500,00 €/mq, per il magazzino/deposito pari a circa 900,00 €/mq e per l'area esterna asfaltata pari a circa 100,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **943.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 943.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 943.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel valutare il valore di mercato degli immobili in esame è stata eseguita una oculata indagine di mercato tra le agenzie immobiliari del posto, ma ancora più marcatamente, è stato effettuato un sondaggio nella zona cercando di capire quale fosse il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in modo da stabilire il prezzo di compravendita del locale commerciale. Si è potuto, inoltre, confrontare l'analisi eseguita con il risultato dell'indagine sulla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa al Comune di Termoli che, come si può ben notare, stima il valore



di un immobile con destinazione d'uso negozio pari ad un minimo di 1.600,00 €/mq ad un massimo di 3.200,00 €/mq (allegato 7) e stima il valore di un immobile con destinazione d'uso magazzino pari ad un minimo di 700,00 €/mq ad un massimo di 1.050,00 €/mq (allegato 7). La valutazione ha, inoltre, tenuto conto dello stato di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura. Integrando tutte le informazioni raccolte si è pervenuti a stabilire un prezzo di mercato, per il negozio pari a circa 2.500,00 €/mq, per il magazzino/deposito pari a circa 900,00 €/mq e per l'area esterna asfaltata pari a circa 100,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, ufficio tecnico di Ternoli, osservatori del mercato immobiliare 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	negozio	650,00	1.065,00	1.735.000,00	1.735.000,00
B	magazzino/deposito	1.000,00	430,00	943.000,00	943.000,00
				2.678.000,00 €	2.678.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.674.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 2.674.200,00**



data 15/02/2022

il tecnico incaricato
ANTONELLA OCCHIONERO

