



# TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 50/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Rinaldo d'Alonzo

CUSTODE:  
avv. Antonio Urbano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Michele Laviano**

CF:LVNMHL50H06B550U  
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 50/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**capannone industriale** a TERMOLI Via G. Pastore 20, quartiere C/da Pantano Basso - Zona Industriale , della superficie commerciale di **12.256,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Capannone industriale, sede di opificio per la trasformazione di materia prima alimentare, ubicato nella zona industriale di Termoli e realizzato con strutture prefabbricate. L'immobile è stato realizzato su un'area di circa mq. 25.000,00 quasi interamente asfaltata ed è composto di due corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti, il primo costruito nell'anno 1987, il secondo costruito nel 2009.

La struttura portante dell'edificio sub 2 è interamente realizzata con sistema prefabbricato così come la pannellatura di chiusura, caratterizzata all'esterno da una graniglia di marmo. La stessa pannellatura è spezzata da una finestra a nastro che corre lungo tutto il perimetro ad un'altezza di circa m. 5,70, interrotta solo dalla pilastratura.

Il primo corpo sub 2, disposto su tre livelli, presenta un piano interrato adibito a magazzino di circa mq. 340, un piano terra con una zona adibita a locali di servizio di circa mq. 1.476,009, un corridoio di separazione con altezza di circa m. 9 e un'area di circa mq. 512, un'area adibita a produzione e stoccaggio di circa mq. 3.010,00. Al piano primo insiste una zona adibita a ex uffici di mq. 1.417,00, una zona terrazzata di mq. 97 e un appartamento di cui al sub 3 di mq. 116. Adiacente il fabbricato è stata realizzata una costruzione di circa mq. 70,00, non accatastata, adibita a piccola produzione.

Il secondo corpo sub 5, realizzato anch'esso con struttura prefabbricata e pannellatura in pannelli precompressi con interposta coibentazione, presenta una tramezzatura con forati 25x25x8 intonacata e tinteggiata, una pavimentazione in ceramica mentre, nella zona uffici, i divisori sono in pannellatura modulari attrezzati in profilo di alluminio. E' disposto su tre livelli, presenta un piano interrato con locale adibito a officina di mq. 612,00 a cui si accede attraverso una rampa direttamente dal piazzale, un piano terra con una zona uffici di mq. 302,00, una zona lavorazione di mq. 350,00, un'area refrigerata di mq. 671,00, un magazzino di mq. 379,00 e una corsia di manovra alta circa m. 9 di superficie pari a mq. 986,00. Al piano primo è individuata una zona uffici di mq. 302,00 e un'area deposito/magazzino di mq. 1.450,00.

L'area di pertinenza è costituita dalla part. 21 sub 4 di circa mq. 16.548,00, dalla particella 63 sub 1 di circa mq. 1.187,00, dalla part. 219 di mq. 170, dalla particella 518 di mq. 580,00 e dalla particella 63 sub 2 che costituisce il parcheggio, separato, con accesso solo dalla strada comunale.

Sull'area di pertinenza insistono due fabbricati a servizio dell'azienda, uno costituente la cabina elettrica part. 63 sub 4 e l'altro costituente la cabina Metano part. 63 sub 3.

L'opificio è corredato di impianto fotovoltaico di circa 635 KWatt non oggetto di pignoramento e quindi escluso dalla valutazione.

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

- foglio 49 particella 63/21/63 sub. 2/2/3 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 49.830,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PANTANO BASSO n. SNC , piano: Piano S1-T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/05/2017 Pratica n. CB0038742 in atti dal 03/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3254.1/2017)

Coerenze: F.lli Romano srl, Immobiliare 3 Zeta srl, via Giulio Pastore

- foglio 49 particella 21 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 116 mq, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA RIVOLTA DEL RE , piano: Piano 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Stessa Ditta per quattro lati

- foglio 49 particella 21 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 54.780,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PANTANO BASSO n. SNC , piano: Piano S1-T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/05/2017 Pratica n. CB0038731 in atti dal 03/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3243.1/2017)

Coerenze: Su part. 21 sub 4 confinante con F.lli Romano srl, Immobiliare 3 Zeta srl, via Giulio Pastore

- foglio 49 particella 21 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: CONTRADA PANTANO BASSO n. SNC , piano: Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 04/05/2010 Pratica n. CB0094710 in atti dal 04/05/2010 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 3514.1/2010)

Coerenze: F.lli Romano srl, Immobiliare 3 Zeta srl, via Giulio Pastore

Bene comune non Censibile

- foglio 49 particella 63 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 142,54 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA GREPPE DI PANTANO , piano: Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 27/11/1990 in atti dal 12/04/1999 (n. B/2255.1/1990)

Coerenze: Su particella 63 stessa ditta

- foglio 49 particella 63 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: CONTRADA RIVOLTA DEL RE , piano: Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2015 Pratica n. CB0046708 in atti dal 13/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21340.1/2015)

Coerenze: Stessa Ditta per due lati, Immobiliare 3 Zeta srl

Bene Comune non Censibile

- foglio 49 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 170, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,92 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/05/1990 in atti dal 18/06/1991 (n. 53.1/1990)

Coerenze: Particella 63 sub 1 stessa Ditta, particella 21 sub 4 stessa Ditta, via G. Pastore

Deriva dalla particella 70

- foglio 49 particella 518 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 380, reddito agrario 1,37 €, reddito dominicale 2,06 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/10/2009 Pratica n. CB0211565 in atti dal 02/10/2009 presentato il 01/10/2009 (n. 211565.1/2009)

Coerenze: Parte integrante alla part. 21 sub 4, via Giulio Pastore

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 e ampliato nel 2009.

**B terreno industriale** a TERMOLI Via G. Pastore 20, quartiere C/da Pantano Basso - Zona Industriale , della superficie commerciale di **3.280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Lotto di terreno costituito da 7 piccole particelle adiacenti a confine della via Giulio Pastore nella Zona Industriale ed inserito nella Variante del Piano Regolatore del Consorzio di Sviluppo Industriale

della Valle del Biferno di Termoli.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 526 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 2810, reddito agrario 10,16 €, reddito dominicale 15,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/01/2012 Pratica n. CB0013821 in atti dal 23/01/2012 presentato il 23/01/2012 (n. 13821.1/2012)  
Coerenze: L'intero lotto confina con Via Giulio Pastore, part. 574 proprietà Colavecchio Carmine, part. 527 proprietà del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.
- foglio 49 particella 528 (catasto terreni), qualita/classe Seminativi 1, superficie 180, reddito agrario 65,00 €, reddito dominicale 0,98 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/01/2012 Pratica n. CB0013821 in atti dal 23/01/2012 presentato il 23/01/2012 (n. 13821.1/2012)  
Coerenze: L'intero lotto confina con Via Giulio Pastore, part. 574 proprietà Colavecchio Carmine, part. 527 proprietà del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.
- foglio 49 particella 531 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1, superficie 10, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/01/2012 Pratica n. CB0013821 in atti dal 23/01/2012 presentato il 23/01/2012 (n. 13821.1/2012)  
Coerenze: L'intero lotto confina con Via Giulio Pastore, part. 574 proprietà Colavecchio Carmine, part. 527 proprietà del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.
- foglio 49 particella 534 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1, superficie 50, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/01/2012 Pratica n. CB0013821 in atti dal 23/01/2012 presentato il 23/01/2012 (n. 13821.1/2012)  
Coerenze: L'intero lotto confina con Via Giulio Pastore, part. 574 proprietà Colavecchio Carmine, part. 527 proprietà del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.
- foglio 49 particella 537 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1 , superficie 110, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/01/2012 Pratica n. CB0013821 in atti dal 23/01/2012 presentato il 23/01/2012 (n. 13821.1/2012)  
Coerenze: L'intero lotto confina con Via Giulio Pastore, part. 574 proprietà Colavecchio Carmine, part. 527 proprietà del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.
- foglio 49 particella 539 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1, superficie 90, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/01/2012 Pratica n. CB0013821 in atti dal 23/01/2012 presentato il 23/01/2012 (n. 13821.1/2012)  
Coerenze: L'intero lotto confina con Via Giulio Pastore, part. 574 proprietà Colavecchio Carmine, part. 527 proprietà del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.
- foglio 49 particella 542 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1, superficie 30, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/01/2012 Pratica n. CB0013821 in atti dal 23/01/2012 presentato il 23/01/2012 (n. 13821.1/2012)  
Coerenze: L'intero lotto confina con Via Giulio Pastore, part. 574 proprietà Colavecchio Carmine, part. 527 proprietà del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente argilla-sabbia, i seguenti sistemi irrigui: naturali, le seguenti sistemazioni agrarie: naturale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: spontanea ,Il terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15.536,55 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.343.033,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.690.000,00
Data della valutazione:	10/04/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+1, stipulato il 20/02/2021, con scadenza il 28/02/2027, registrato il 02/03/2021 a Pescara ai nn. 2417 serie 1T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €/anno 900.000,00 + iva

## 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 23/06/2009 a firma di Notaio Greco Vincenzo ai nn. 78391 di repertorio, iscritta il 29/06/2009 a Campobasso ai nn. 6600/873, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 10.000.000,00.

Importo capitale: 5.000.000,00.

Durata ipoteca: 11 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/09/2022 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 278/2022 di repertorio, iscritta il 05/10/2022 a Campobasso ai nn. 10842/968, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 331.986,21

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulato il 14/10/2022 a firma di Unep Tribunale di Larino ai nn. 1077/2022 di repertorio, trascritto il 28/10/2022 a Campobasso ai nn. 11960/9764, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

sentenza di fallimento, stipulata il 11/12/2023 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 13/2023 di repertorio, trascritta il 12/01/2024 a Campobasso ai nn. 401/358, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario

*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:	<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>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/06/1988), con atto stipulato il 09/06/1988 a firma di notaio Cariello Giuseppe ai nn. rep 23681 di repertorio, trascritto il 28/06/1988 a Campobasso ai nn. 7491/6207.

Il titolo è riferito solamente a F. 49 partt. 21 sub 2/63 sub 2, 63 sub 3, 21 sub 3, 21 sub 5, 21 sub 4, 63 sub 4, 63 sub 1, foglio 49 part. 219.

Ex foglio 49 partt. 62, 63, 26, 21, 207, 211, 212, 213, 214, 215, 217, 218.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Costituzione del 27/11/1990 (dal 27/11/1990).

COSTITUZIONE del 27/11/1990 in atti dal 12/04/1999 (n. B/2254.2/1990) - Costituzione del fabbricato di cui al foglio 49 part. 21 sub 2 -

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 14/01/2010), con atto stipulato il 14/01/2010 a firma di notaio Vincenzo Greco ai nn. 78726 di repertorio, trascritto il 20/01/2010 a Campobasso ai nn. 594/455.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 49 part. 518

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di FUSIONE-AMPLIAMENTO (dal 04/05/2010).

VARIAZIONE del 04/05/2010 Pratica n. CB0094710 in atti dal 04/05/2010 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 3514.1/2010) - Costituzione del fabbricato part. 21 sub 5 -

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 03/02/2012), con atto stipulato il 03/02/2012 a firma di Vincenzo Greco ai nn. rep 79962 di repertorio, trascritto il

22/02/2012 a Campobasso ai nn. 1849/1472.  
Il titolo è riferito solamente a Foglio 49 part. 219.  
Partt. 537, 539, 542, 526, 528, 531, 534 e 219

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 21/11/1986).  
Il titolo è riferito solamente a Foglio 49 part. 518

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita ( fino al 09/06/1988).  
Il titolo è riferito solamente a F. 49 partt. 21 sub 2/63 sub 2, 63 sub 3, 21 sub 3, 21 sub 5, 21 sub 4, 63 sub 4, 63 sub 1, foglio 49 part. 219.  
Ex foglio 49 partt. 62, 63, 26, 21, 207, 211, 212, 213, 214, 215, 217, 218.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 11/05/2001).  
Il titolo è riferito solamente a Foglio 49 part. 219.  
Foglio 49 partt. 70, 71, 219, 220, 228 e altre

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 21/11/1986 fino al 14/01/2010), con atto stipulato il 21/11/1986 a firma di notaio Cariello Giuseppe ai nn. 19141 di repertorio, trascritto il 22/01/1987 a Campobasso ai nn. 829/756.  
Il titolo è riferito solamente a Foglio 49 part. 518

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Scrittura Privata (dal 30/12/1986 fino al 03/02/2012), con atto stipulato il 30/12/1986 a firma di Giuseppe Cariello ai nn. rep 19547 di repertorio, registrato il 19/01/1987 a U. R. Termoli ai nn. 3.  
Il titolo è riferito solamente a part. 526, 528, 531, 534, 537, 539, 542.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 11/05/2001 fino al 03/02/2012), con atto stipulato il 11/05/2001 a firma di Agenzia del Demanio Campobasso ai nn. rep 17/2001 di repertorio, trascritto il 25/05/2001 a Campobasso ai nn. 5115/4025.  
Il titolo è riferito solamente a Foglio 49 part. 219.  
Foglio 49 partt. 70, 71, 219, 220, 228 e altre

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia **N. 221** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la costruzione di un centro per la pastorizzazione e lavorazione del latte, presentata il 27/04/1987, rilasciata il 25/07/1987 con il n. prot 10912/1076 di protocollo, agibilità del 10/04/1992

Concessione Edilizia **N. 31** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C. E. n. 221/87 Costruzione Opificio, presentata il 15/01/1988, rilasciata il 24/02/1988 con il n. prot. 1441 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 80** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 221/87 e 31/88 per la costruzione di un centro per la pastorizzazione e lavorazione del latte, presentata il 05/05/1988, rilasciata il 08/06/1988 con il n. prot 11524 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 167** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante per costruzione stabilimento Industriale, presentata il 30/09/1988, rilasciata il

06/12/1988, agibilità del 07/03/1990

D.I.A. N. **D.I.A. prot. 4061** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straordinaria Manutenzione, modifiche interne, presentata il 02/02/2007 con il n. prot. 4061 di protocollo, rilasciata il 02/02/2007

Concessione Edilizia N. **12** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante art. 15 L. 47/85 - modifiche interne, presentata il 19/01/1990, rilasciata il 03/02/1990 con il n. 1846/164 di protocollo

Permesso di Costruire N. **104** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante per la costruzione e ampliamento di un centro per la pastorizzazione e lavorazione del latte, presentata il 18/09/2009 con il n. 27714 di protocollo, rilasciata il 14/10/2009

Permesso di Costruire N. **27** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di un opificio industriale, presentata il 24/09/2007 con il n. 29648 di protocollo, rilasciata il 07/04/2008

Permesso di Costruire in sanatoria N. **58** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere in difformità al P.di C. n. 27/07 e n. 104/09, presentata il 07/10/2009 con il n. 30927 di protocollo, rilasciata il 25/05/2010

D.I.A. N. **D.I.A. prot 20314** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne al piano Interrato sub 5 - Officina, presentata il 28/06/2010 con il n. 20314 di protocollo, rilasciata il 28/06/2010, agibilità del 15/10/2014.

L'agibilità è riferita a tutto il complesso Industriale

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Industriale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Norme tecniche di attuazione del Nucleo Industriale. Il terreno distinto in catasto come sopra, è compreso nel Piano Regolatore vigente, nella Variante del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio di Sviluppo Industriale della Valle del Biferno, nel P.T.P.A.A.V. N° 1 e nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), alle cui norme occorre fare riferimento ai fini della edificazione.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole variazioni nella partizione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA/S.C.I.A in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di piante e presentazione cila/scia: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a part. 21 sub 2

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**



**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole variazioni interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova denuncia all'agenzia delle entrate con docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di planimetria e denuncia con docfa: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a part.21 sub 2

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Costruzione abusiva di locale adiacente il sub 2 e su area sub 4

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e smaltimento materiali di risulta: €5.000,00

La volumetria residua non è sufficiente per presentare un progetto in sanatoria

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di aggiornamenti di certificazioni di conformità degli impianti (normativa di riferimento: DPR 380/01 e successive modifiche e integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Controlli e rilascio di nuova certificazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica degli impianti e eventuali adeguamenti a normativa vigente: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

BENI IN TERMOLI VIA G. PASTORE 20, QUARTIERE C/DA PANTANO BASSO -  
ZONA INDUSTRIALE

**CAPANNONE INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a TERMOLI Via G. Pastore 20, quartiere C/da Pantano Basso - Zona Industriale, della superficie commerciale di **12.256,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

Capannone industriale, sede di opificio per la trasformazione di materia prima alimentare, ubicato

nella zona industriale di Termoli e realizzato con strutture prefabbricate. L'immobile è stato realizzato su un'area di circa mq. 25.000,00 quasi interamente asfaltata ed è composto di due corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti, il primo costruito nell'anno 1987, il secondo costruito nel 2009.

La struttura portante dell'edificio sub 2 è interamente realizzata con sistema prefabbricato così come la pannellatura di chiusura, caratterizzata all'esterno da una graniglia di marmo. La stessa pannellatura è spezzata da una finestra a nastro che corre lungo tutto il perimetro ad un'altezza di circa m. 5,70, interrotta solo dalla pilastatura.

Il primo corpo sub 2, disposto su tre livelli, presenta un piano interrato adibito a magazzino di circa mq. 340, un piano terra con una zona adibita a locali di servizio di circa mq. 1.476,009, un corridoio di separazione con altezza di circa m. 9 e un'area di circa mq. 512, un'area adibita a produzione e stoccaggio di circa mq. 3.010,00. Al piano primo insiste una zona adibita a ex uffici di mq. 1.417,00, una zona terrazzata di mq. 97 e un appartamento di cui al sub 3 di mq. 116. Adiacente il fabbricato è stata realizzata una costruzione di circa mq. 70,00, non accatastata, adibita a piccola produzione.

Il secondo corpo sub 5, realizzato anch'esso con struttura prefabbricata e pannellatura in pannelli precompressi con interposta coibentazione, presenta una tramezzatura con forati 25x25x8 intonacata e tinteggiata, una pavimentazione in ceramica mentre, nella zona uffici, i divisori sono in pannellatura modulari attrezzati in profilo di alluminio. E' disposto su tre livelli, presenta un piano interrato con locale adibito a officina di mq. 612,00 a cui si accede attraverso una rampa direttamente dal piazzale, un piano terra con una zona uffici di mq. 302,00, una zona lavorazione di mq. 350,00, un'area refrigerata di mq. 671,00, un magazzino di mq. 379,00 e una corsia di manovra alta circa m. 9 di superficie pari a mq. 986,00. Al piano primo è individuata una zona uffici di mq. 302,00 e un'area deposito/magazzino di mq. 1.450,00.

L'area di pertinenza è costituita dalla part. 21 sub 4 di circa mq. 16.548,00, dalla particella 63 sub 1 di circa mq. 1.187,00, dalla part. 219 di mq. 170, dalla particella 518 di mq. 580,00 e dalla particella 63 sub 2 che costituisce il parcheggio, separato, con accesso solo dalla strada comunale.

Sull'area di pertinenza insistono due fabbricati a servizio dell'azienda, uno costituente la cabina elettrica part. 63 sub 4 e l'altro costituente la cabina Metano part. 63 sub 3.

L'opificio è corredato di impianto fotovoltaico di circa 635 KWatt non oggetto di pignoramento e quindi escluso dalla valutazione.

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

- foglio 49 particella 63/21/63 sub. 2/2/3 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 49.830,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PANTANO BASSO n. SNC , piano: Piano S1-T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/05/2017 Pratica n. CB0038742 in atti dal 03/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3254.1/2017)  
Coerenze: F.lli Romano srl, Immobiliare 3 Zeta srl, via Giulio Pastore
- foglio 49 particella 21 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 116 mq, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA RIVOLTA DEL RE , piano: Piano 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Stessa Ditta per quattro lati
- foglio 49 particella 21 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 54.780,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PANTANO BASSO n. SNC , piano: Piano S1-T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/05/2017 Pratica n. CB0038731 in atti dal 03/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3243.1/2017)  
Coerenze: Su part. 21 sub 4 confinante con F.lli Romano srl, Immobiliare 3 Zeta srl, via Giulio Pastore
- foglio 49 particella 21 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: CONTRADA PANTANO BASSO n. SNC , piano: Piano T, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 04/05/2010 Pratica n. CB0094710 in atti dal 04/05/2010 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 3514.1/2010)

Coerenze: F.lli Romano srl, Immobiliare 3 Zeta srl, via Giulio Pastore

Bene comune non Censibile

- foglio 49 particella 63 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 142,54 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA GREPPE DI PANTANO , piano: Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 27/11/1990 in atti dal 12/04/1999 (n. B/2255.1/1990)  
Coerenze: Su particella 63 stessa ditta
- foglio 49 particella 63 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: CONTRADA RIVOLTA DEL RE , piano: Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2015 Pratica n. CB0046708 in atti dal 13/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21340.1/2015)  
Coerenze: Stessa Ditta per due lati, Immobiliare 3 Zeta srl  
Bene Comune non Censibile
- foglio 49 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 170, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,92 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/05/1990 in atti dal 18/06/1991 (n. 53.1/1990)  
Coerenze: Particella 63 sub 1 stessa Ditta, particella 21 sub 4 stessa Ditta, via G. Pastore  
Deriva dalla particella 70
- foglio 49 particella 518 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 380, reddito agrario 1,37 €, reddito dominicale 2,06 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/10/2009 Pratica n. CB0211565 in atti dal 02/10/2009 presentato il 01/10/2009 (n. 211565.1/2009)  
Coerenze: Parte integrante alla part. 21 sub 4, via Giulio Pastore

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 e ampliato nel 2009.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. 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:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE**

La Banca dati dell'agenzia delle entrate suggerisce un canone di locazione mensile, per i capannoni a destinazione commerciale, compreso tra €/mq 1 e 1,5. Per capannoni a destinazione produttiva un valore compreso tra €/mq 0,25 e 0,5. Considerata l'ubicazione, l'estensione, la vetustà e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce un canone di locazione pari a €/mq. 0,375. Per cui:

**mq. 12.280,45 x €/mq\*mese 0,375 = €/mese 4.605,00**

## CONSISTENZA:

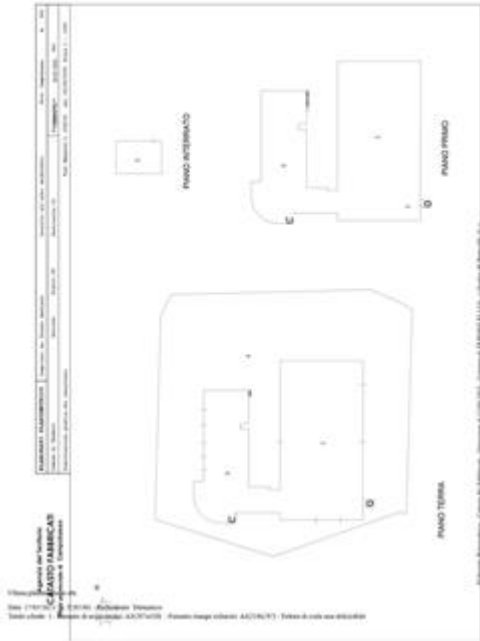
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

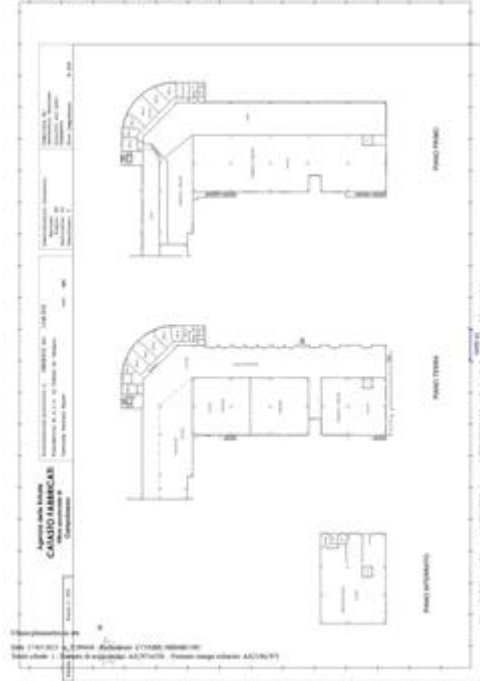
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Part. 21 sub 2 PT, Area produzione e stoccaggio	3.010,00	x	90 %	=	2.709,00
Part. 21 sub 2 PT, Area piccola produzione non accatastata	70,00	x	90 %	=	63,00
Part. 21 sub 2 PT, Corridoio separazione	512,00	x	90 %	=	460,80
Part. 21 sub 2 PT, Area locali di servizio	1.476,00	x	90 %	=	1.328,40
Part. 21 sub 2 P1, Area ex uffici	1.417,00	x	90 %	=	1.275,30

Part. 21 sub 2 P1, Area corridoio sopraelevato	113,00	x	90 %	=	101,70
Part. 21 sub 2 P1, Area Terrazzo	97,00	x	30 %	=	29,10
Part. 21 sub 2 S1, Area deposito	340,00	x	30 %	=	102,00
Part. 21 sub 5 S1, Area Officina	612,00	x	100 %	=	612,00
Part. 21 sub 5 PT, Area uffici	302,00	x	100 %	=	302,00
Part. 21 sub 5 PT, Corsia manovra mezzi	986,00	x	100 %	=	986,00
Part. 21 sub 5 PT, Area lavorazione	350,00	x	100 %	=	350,00
Part. 21 sub 5 PT, Area refrigerata	671,00	x	100 %	=	671,00
Part. 21 sub 5 PT, Area magazzini	379,00	x	100 %	=	379,00
Part. 21 sub 5 P1, Area deposito/magazzino	1.450,00	x	100 %	=	1.450,00
Part. 21 sub 5 P1, Area Uffici	302,00	x	100 %	=	302,00
Part. 21 sub 3 P1, Appartamento	116,00	x	100 %	=	116,00
Part. 63 sub 4 PT, Cabina Enel	16,00	x	90 %	=	14,40
Part. 63 sub 2 PT, Area Parcheggi	930,00	x	5 %	=	46,50
Part. 21 sub 4 PT, Area piazzale esterno	16.548,00	x	5 %	=	827,40
Part. 63 sub 1 PT, Area piazzale esterno unito al sub 4 part. 21	1.187,00	x	5 %	=	59,35
Foglio 49 part. 219, area separazione par. 21 sub 4 - part. 63 sub 1 parte integrante del piazzale esterno	170,00	x	5 %	=	8,50
Foglio 49 part. 518, area confinante con par. 21 sub 4 parte integrante del piazzale esterno	380,00	x	5 %	=	19,00
Foglio 49 part. 63 sub 3 - Cabina Metano	49,00	x	90 %	=	44,10
<b>Totale:</b>	<b>31.483,00</b>				<b>12.256,55</b>

Dis. 1740/2017 e 1740/18 - Attribuzione Immobiliare



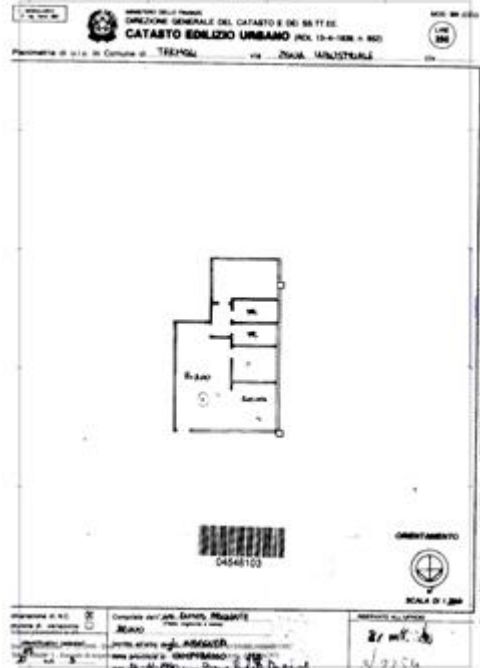
Dis. 1740/2017 e 1740/18 - Attribuzione Immobiliare



Reg. provinciali 1740/18 - Dis. 1740/2017 e 1740/18 - Attribuzione Immobiliare



Reg. provinciali 1740/18 - Dis. 1740/2017 e 1740/18 - Attribuzione Immobiliare





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Zona Industriale Termoli

Superfici principali e secondarie: 330

Superfici accessorie:

Prezzo: 199.000,00 pari a 603,03 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via Dei Roveri Termoli

Superfici principali e secondarie: 530

Superfici accessorie:

Prezzo: 600.000,00 pari a 1.132,08 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: Web  
Descrizione: Capannone  
Indirizzo: Via Dei Meli Termoli  
Superfici principali e secondarie: 165  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 115.000,00 pari a 696,97 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 01/03/2024  
Fonte di informazione: Web  
Descrizione: Capannone  
Indirizzo: Z.I. Termoli  
Superfici principali e secondarie: 3000  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 1.800.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 01/06/2023  
Fonte di informazione: Banca Dati  
Descrizione: Capannoni industriali - prezzo minimo  
Indirizzo: zona E3  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 30.000,00 pari a 300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 01/06/2023  
Fonte di informazione: Banca Dati  
Descrizione: Capannoni industriali - prezzo massimo  
Indirizzo: zona E3  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 45.000,00 pari a 450,00 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 indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Termoli 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 capannoni nella zona industriale, una richiesta media di €/mq 420,00. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta,



per cui, in fase di contrattazione, si riesce facilmente a ottenere una riduzione fino al 20%.

Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, la misura lorda e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 370,00. Nella descrizione della consistenza, per ricavare la superficie commerciale unica rapportata al prezzo fissato, si sono usati coefficienti correttivi ai fini di considerare la vetustà della vecchia costruzione (90% equivalente a €/mq 333,00), i terrazzamenti (30% equivalente a €/mq 111,00), i piazzali esterni pavimentati (5% equivalente a €/mq 18,50).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.256,55 x 370,00 = **4.534.923,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.534.923,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.534.923,50**

BENI IN TERMOLI VIA G. PASTORE 20, QUARTIERE C/DA PANTANO BASSO -  
ZONA INDUSTRIALE

## TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

**terreno industriale** a TERMOLI Via G. Pastore 20, quartiere C/da Pantano Basso - Zona Industriale , della superficie commerciale di **3.280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Lotto di terreno costituito da 7 piccole particelle adiacenti a confine della via Giulio Pastore nella Zona Industriale ed inserito nella Variante del Piano Regolatore del Consorzio di Sviluppo Industriale della Valle del Biferno di Termoli.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 526 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 2810, reddito agrario 10,16 €, reddito dominicale 15,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/01/2012 Pratica n. CB0013821 in atti dal 23/01/2012 presentato il 23/01/2012 (n. 13821.1/2012)  
Coerenze: L'intero lotto confina con Via Giulio Pastore, part. 574 proprietà Colavecchio Carmine, part. 527 proprietà del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.
- foglio 49 particella 528 (catasto terreni), qualita/classe Seminativi 1, superficie 180, reddito agrario 65,00 €, reddito dominicale 0,98 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/01/2012 Pratica n. CB0013821 in atti dal 23/01/2012 presentato il 23/01/2012 (n. 13821.1/2012)  
Coerenze: L'intero lotto confina con Via Giulio Pastore, part. 574 proprietà Colavecchio Carmine, part. 527 proprietà del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.
- foglio 49 particella 531 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1, superficie 10, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/01/2012 Pratica n. CB0013821 in atti dal 23/01/2012 presentato il 23/01/2012 (n. 13821.1/2012)  
Coerenze: L'intero lotto confina con Via Giulio Pastore, part. 574 proprietà Colavecchio

- Carmine, part. 527 proprietà del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.
- foglio 49 particella 534 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1, superficie 50, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/01/2012 Pratica n. CB0013821 in atti dal 23/01/2012 presentato il 23/01/2012 (n. 13821.1/2012)  
Coerenze: L'intero lotto confina con Via Giulio Pastore, part. 574 proprietà Colavecchio Carmine, part. 527 proprietà del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.
  - foglio 49 particella 537 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1 , superficie 110, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/01/2012 Pratica n. CB0013821 in atti dal 23/01/2012 presentato il 23/01/2012 (n. 13821.1/2012)  
Coerenze: L'intero lotto confina con Via Giulio Pastore, part. 574 proprietà Colavecchio Carmine, part. 527 proprietà del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.
  - foglio 49 particella 539 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1, superficie 90, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/01/2012 Pratica n. CB0013821 in atti dal 23/01/2012 presentato il 23/01/2012 (n. 13821.1/2012)  
Coerenze: L'intero lotto confina con Via Giulio Pastore, part. 574 proprietà Colavecchio Carmine, part. 527 proprietà del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.
  - foglio 49 particella 542 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1, superficie 30, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 23/01/2012 Pratica n. CB0013821 in atti dal 23/01/2012 presentato il 23/01/2012 (n. 13821.1/2012)  
Coerenze: L'intero lotto confina con Via Giulio Pastore, part. 574 proprietà Colavecchio Carmine, part. 527 proprietà del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente argilla-sabbia, i seguenti sistemi irrigui: naturali, le seguenti sistemazioni agrarie: naturale, sono state rilevate le seguenti colture arboree: spontanea ,Il terreno



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. 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: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
particella 526	2.810,00	x	100 %	=	2.810,00
particella 528	180,00	x	100 %	=	180,00
particella 531	10,00	x	100 %	=	10,00
particella 537	110,00	x	100 %	=	110,00
particella 539	90,00	x	100 %	=	90,00
particella 542	30,00	x	100 %	=	30,00
particella 534	50,00	x	100 %	=	50,00
<b>Totale:</b>	<b>3.280,00</b>				<b>3.280,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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 indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Termoli e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita, sentito il Consorzio Industriale, è emerso, per terreni nella zona industriale, una richiesta media di €/mq 18,00. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione, si potrebbe facilmente ottenere una riduzione fino al 10%.

Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, la misura catastale e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 16,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.280,00 x 16,00 = **52.480,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.480,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.480,00**

**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	capannone industriale	12.256,55	0,00	4.534.923,50	4.534.923,50
B	terreno industriale	3.280,00	0,00	52.480,00	52.480,00
				<b>4.587.403,50 €</b>	<b>4.587.403,50 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 229.370,18**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.343.033,33**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 651.455,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 1.578,33</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.690.000,00</b>

data 10/04/2024

il tecnico incaricato  
Michele Laviano