



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

28/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. RILANLDO D'ALONZO

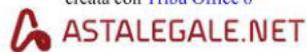
CUSTODE:

AVV.TO MICHELE MEDEA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH. PASQUALE PEZZOLI

CF

con studio in TERMOLI (CB) Via Sannitica n. 15A

telefono: 0875730659

email: pezzolipasquale@gmail.com

PEC: pasquale.pezzoli@archiworldpec.it



PEZZOLI
PASQUALE
ORDINE
ARCHITETTI PPC
PROV.
CAMPOBASSO
architetto
22.01.2025
01:02:40
GMT+02:00

tecnico incaricato: ARCH. PASQUALE PEZZOLI

Pagina 1 di 9



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERMOLI Via Alcide De Gasperi 56, della superficie commerciale di **87,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile ubicato a Termoli (CB) in via Alcide De Gasperi n. 56, fa parte di un complesso immobiliare composto da cinque palazzine (Lotto C della lottizzazione), è posto al secondo piano (terzo piano catastale) della palazzina n. 4 realizzata a metà degli anni '70. Il fabbricato si sviluppa su 5 livelli, di cui 4 fuori terra + piano sottotetto mansardato, con destinazione residenziale ed un piano interrato adibito ad autorimesse, il tutto risulta servito da un vano scala e ascensore condominiale (Allegato 3).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'ossatura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con travi e pilastri, fondazioni a plinti collegati, solai misti in latero-cemento, scala in cls armato, copertura a falde inclinate, murature di tamponamento a cassetta vuota. I tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati. Le facciate esterne sono caratterizzate da murature intonacate e tinteggiate con parti in cemento armato faccia a vista. Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato, i serramenti esterni sono in alluminio con vetro semplice. I pavimenti e i rivestimenti sono in gres ceramico. I sanitari del bagno sono in ceramica fire clay. Gli impianti sono realizzati a norma di legge, in particolare l'impianto termico è del tipo autonomo a termosifoni in alluminio, alimentati da caldaia murale a gas metano, posta nel bagno, con potenzialità inferiore alle 30.000 Kcal (vedere allegato 3). Tutti gli impianti alla data del sopralluogo, sono risultati rispondenti alle normative vigenti all'epoca della realizzazione (L. 46/90 s.m.i), in particolare l'impianto elettrico è fornito di interruttore magnetotermico e salvavita.

Apprezamenti generali: come si può notare dalla documentazione fotografica l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione (Allegato 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (piano terzo catastale), ha un'altezza interna di 2,97.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 288 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 695,93 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 20, piano: terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con proprietà [REDACTED] (Sub 62), vano scala-ascensore condominiale e proprietà [REDACTED] (Sub 60)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra + piano sottotetto mansardato, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

87,55 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.410,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.500,00
Data della valutazione:	17/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La documentazione ex Art. 567 comma 2 del C.p.c., controllata prima di di ogni altra attività, è risultata carente, infatti la relazione notarile è stata prodotta in data 31 maggio 2024, quindi in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (10/06/2024), pertanto non è completa inoltre è priva di estratto di mappa e planimetria catastale dell'immobile oggetto della procedura. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ha integrato la documentazione mancante, le cui spese saranno poste a carico della procedura (Allegato 2).

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/06/2024 a firma di Tribunale di Larino ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta il 10/06/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Campobasso ai nn. [REDACTED] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare - Atto Giudiziario del Tribunale di Larino.

La formalità è riferita solamente a intero immobile ubicato a Termoli (CB), Foglio 14 Part. 288 Sub 61

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:	€. 425,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	60,219/1000
Ulteriori avvertenze:	

Dalla dichiarazione rilasciata dall'amministratore pro-tempore del Condomino " COMPARTO C " (Allegato 7) risulta che:

- Non sono presenti spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.
- Sono presenti le seguenti cause in corso: Causa presso la Corte di Appello di Campobasso su appello promosso [REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED] contro il Condominio Comparto C. Inoltre sono attive alcune procedure di recupero quote scadute nei confronti di alcuni condomini.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 27/05/2013), con atto stipulato il 27/05/2013 a firma di Notaio [REDACTED] di Termoli ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 05/06/2013 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Campobasso ai nn. [REDACTED].
Il titolo è riferito solamente a intero immobile ubicato a Termoli (CB), Foglio 14 Part. 288 Sub 61

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione legittima (dal 19/04/1996 fino al 27/05/2013), registrato il 16/12/1996 a Ufficio del Registro di Termoli ai nn. [REDACTED] del vo1.127 , trascritto il 16/01/1997 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Campobasso ai nn. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

VERIFICHE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ALL'ART. 1, COMMA 376 SS. L. 20 DICEMBRE 2020, N. 178. L'immobile, oggetto della procedura esecutiva, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia di costruzione N. [REDACTED] intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di n. 5 palazzine in Contrada Airino (Lotto C della Lottizzazione), rilasciata il 18/05/1974

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 284 del 28 Gennaio 1977 - Delibera del Consiglio Regionale del Molise, l'immobile ricade in zona B3 = Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: If = 4 mc/mq; Sup. min Lotto= mq 750; Rc = 1/2 mq/mq; Vol. max per



fabbricato = 7.000 mc per residenze, 12.000 mc per uffici, negozi e attrezzature ricettive; N. max dei piani = 4; Hmax = 14,50 mt; Distacco minimo dai confini = H/2 o 5,00 mt; Distacco tra corpi dello stesso edificio = H o 10 mt; Destinazione d'uso = residenze, edilizia ricettiva e di ristoro, ricreativa, negozi, uffici

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa presente che è necessario aggiornare il numero civico al catasto (civico n. 20), mentre l'indirizzo corretto è Via Alcide De Gasperi n. 56 - Termoli.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche alle tramezzature rispetto al titolo edilizio (Licenza edilizia n. [REDACTED] del 18/05/1974 (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione e diritti di segreteria da versare al Comune di Termoli: €.600,00
- Spese tecniche per la redazione della pratica edilizia in sanatoria (omnicomprensiva di eventuale IVA e contributi previdenziali) : €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche alle tramezzature interne (normativa di riferimento: Regio Decreto-Legge n. 652/1939 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale (modello DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese presentazione modello DOCFA all'Agenzia Entrate - Territorio di Campobasso: €.50,00
- Spese tecniche per redazione e presentazione modello DOCFA: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA ALCIDE DE GASPERI 56

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a TERMOLI Via Alcide De Gasperi 56, della superficie commerciale di **87,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile ubicato a Termoli (CB) in via Alcide De Gasperi n. 56, fa parte di un complesso immobiliare composto da cinque palazzine (Lotto C della lottizzazione), è posto al secondo piano (terzo piano catastale) della palazzina n. 4 realizzata a metà degli anni '70. Il fabbricato si sviluppa su 5 livelli, di cui 4 fuori terra + piano sottotetto mansardato, con destinazione residenziale ed un piano interrato adibito ad autorimesse, il tutto risulta servito da un vano scala e ascensore condominiale (Allegato 3).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'ossatura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con travi e pilastri, fondazioni a plinti collegati, solai misti in latero-cemento, scala in cls armato, copertura a falde inclinate, murature di tamponamento a cassetta vuota. I tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati. Le facciate esterne sono caratterizzate da murature intonacate e tinteggiate con parti in cemento armato faccia a vista. Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato, i serramenti esterni sono in alluminio con vetro semplice. I pavimenti e i rivestimenti sono in gres ceramico. I sanitari del bagno sono in ceramica fire clay. Gli impianti sono realizzati a norma di legge, in particolare l'impianto termico è del tipo autonomo a termosifoni in alluminio, alimentati da caldaia murale a gas metano, posta nel bagno, con potenzialità inferiore alle 30.000 Kcal (vedere allegato 3). Tutti gli impianti alla data del sopralluogo, sono risultati rispondenti alle normative vigenti all'epoca della realizzazione (L. 46/90 s.m.i), in particolare l'impianto elettrico è fornito di interruttore magnetotermico e salvavita.

Apprezamenti generali: come si può notare dalla documentazione fotografica l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione (Allegato 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (piano terzo catastale), ha un'altezza interna di 2,97.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 288 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 695,93 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 20, piano: terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con proprietà [REDACTED] (Sub 62), vano scala-ascensore condominiale e proprietà [REDACTED] (Sub 60)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra + piano sottotetto mansardato, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono VASTO, CAMPOMARINO, CAMPOBASSO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro Storico di Termoli, Chiesa di Santa Maria della Purificazione, Castello Svevo, Spiaggia di Termoli, Isole Tremiti.

SERVIZI

centro commerciale

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

piscina

nella media 

polizia

nella media 

scuola media superiore

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

COLLEGAMENTI



autobus distante 50 metri
aeroporto distante 103 Km - Pescara
ferrovia distante 1,3 Km - Stazione di GTermoli
porto distante 2,5 Km
tangenziale distante 4 Km
autostrada distante 5,3 Km

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attestato di Prestazione Energetica mancante.

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
Appartamento	83,75	x	100 %	=	83,75
Balconi (accessori diretti)	12,67	x	30 %	=	3,80
Totale:	96,42				87,55

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore dell'immobile della presente esecuzione immobiliare è stata effettuata secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendite recenti, riferiti ad uno stesso parametro unitario, il metro quadrato di superficie commerciale lorda, parametro utilizzato nelle compravendite. Pertanto per la determinazione del valore dell'immobile si è redatta la planimetria, in base al rilievo effettuato in sede di sopralluogo, calcolate le superfici lorde successivamente omogeneizzate, tenendo conto delle destinazioni d'uso, a seguito di indagine di mercato, il valore di mercato immobili aventi analoghe caratteristiche, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, con stato di manutenzione normale varia da 1.000 ad 1.350 Euro/mq (Banca dati Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2024). **Si considera un valore medio di circa 1.200 Euro/mq.**



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,55 x 1.200,00 = **105.060,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.060,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.060,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore dell'immobile è stata effettuata secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendite recenti, riferiti ad uno stesso parametro unitario, il metro quadrato di superficie commerciale lorda, parametro utilizzato nelle compravendite immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, agenzie: Termoli, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,55	0,00	105.060,00	105.060,00
				105.060,00 €	105.060,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.410,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 5.120,50**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 300,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 489,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.500,00

data 17/11/2024

il tecnico incaricato
ARCH. PASQUALE PEZZOLI

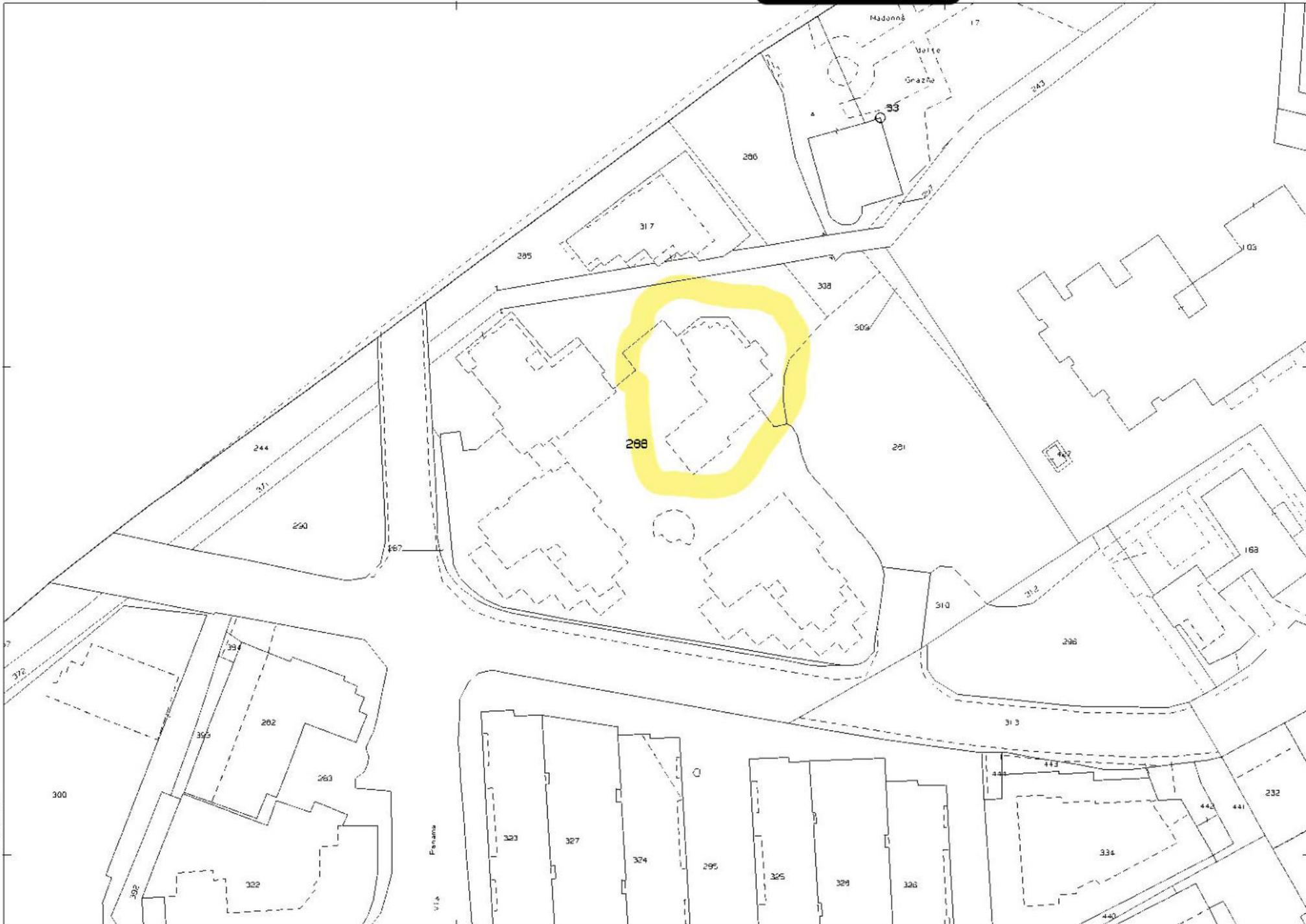


PEZZOLI
PASQUALE
ORDINE
ARCHITETTI
PPC PROV.
CAMPOBASSO
architetto
22.01.2025
01:02:40
GMT+02:00



ALLEGATO 2
INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE
EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.





N=38700

E=60400

1 Particella: 288

Comune: (CB) TERMOLI
Foglio: 14

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 169.000 metri
Protocollo pratica T314247/2024

10-Ott-2024 16:33:44

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 218



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
15

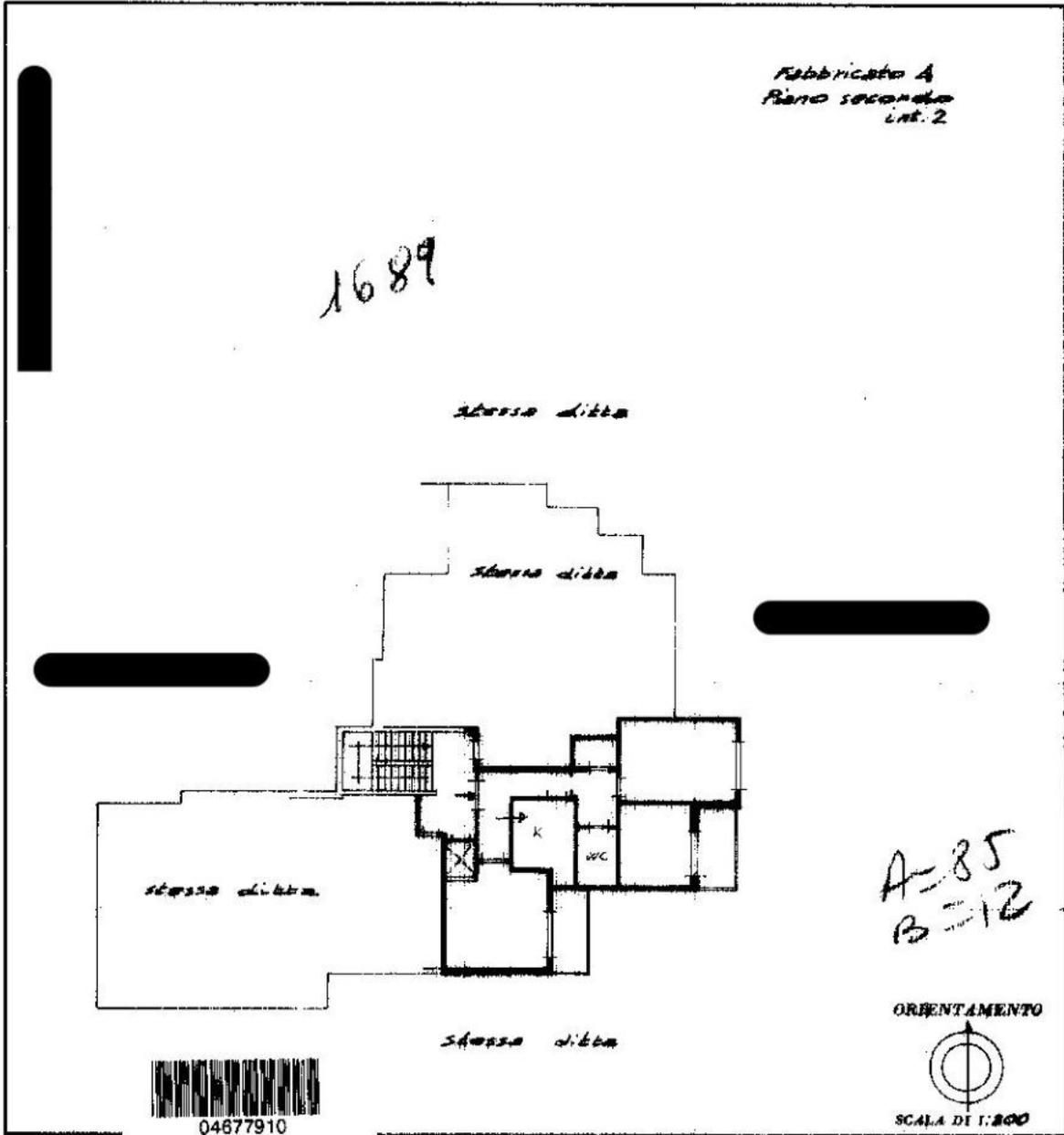
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1939, N. 639)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERMOLE Via Alcide De Gasperi

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LANCORAIO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROF. N°	

Compilata dall' [REDACTED]

Iscritto all'Albo degli Ingegneri [REDACTED]

della Provincia di Frosinone

DATA 20/12/74

Firma: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di CAMPOBASSO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/11/2024 Ora 17:46:15
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T347404 del 04/11/2024

per dati anagrafici
Motivazione CTU
Richiedente [REDACTED]

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Luogo di Nascita: TERMOLI(CB)
Data di Nascita: [REDACTED]
Periodo da ispezionare: dal 26/05/2013 al 04/11/2024
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 26/05/2013 al 04/11/2024

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal	02/02/1987 al	04/11/2024
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1975 al	31/01/1987

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1975

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita TERMOLI (CB)
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]*

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 02/02/1987 al 04/11/2024 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1975 al 31/01/1987

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/2013 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 27/05/2013
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in TERMOLI(CB)
SOGGETTO DONATARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/2024 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]



Direzione Provinciale di CAMPOBASSO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/11/2024 Ora 17:46:15
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T347404 del 04/11/2024

per dati anagrafici

Motivazione CTU

Richiedente [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LARINO Repertorio [REDACTED] del 04/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TERMOLI(CB)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1975

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.



ALLEGATO 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1

Abitazione ubicata a Termoli in via A. De Gasperi n. 56, al N.C.E.U. Fg. 14 Part. 288 Sub 61



FOTO 1 - ingresso fabbricato condominiale



FOTO 2 - portoncino di ingresso



FOTO 3 - zona ingresso



FOTO 4 - quadretto impianto elettrico



FOTO 5 - zona soggiorno-pranzo



FOTO 6 - cucina



FOTO 7 - balcone 1



FOTO 8 - cucina lato ingresso disimpegno





FOTO 9 - bagno



FOTO 10 - caldaia



FOTO 11 - ripostiglio



FOTO 12 - disimpegno



FOTO 13 - letto 2

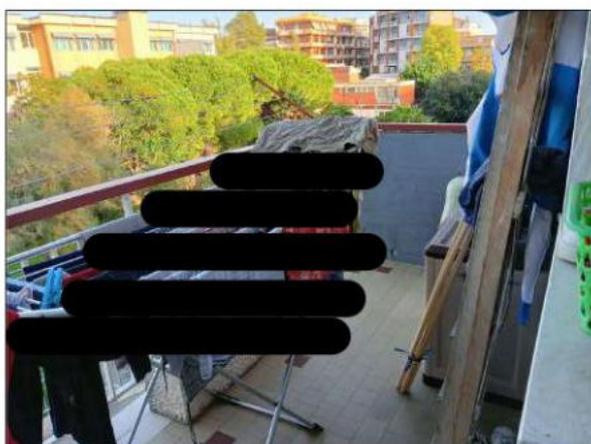


FOTO 14 - balcone 2



FOTO 15 - letto 1



PEZZOLI
PASQUALE
ORDINE
ARCHITETTI
PPC PROV.
CAMPOBASSO
architetto
20.11.2024
01:43:01
GMT+02:00



ALLEGATO 4

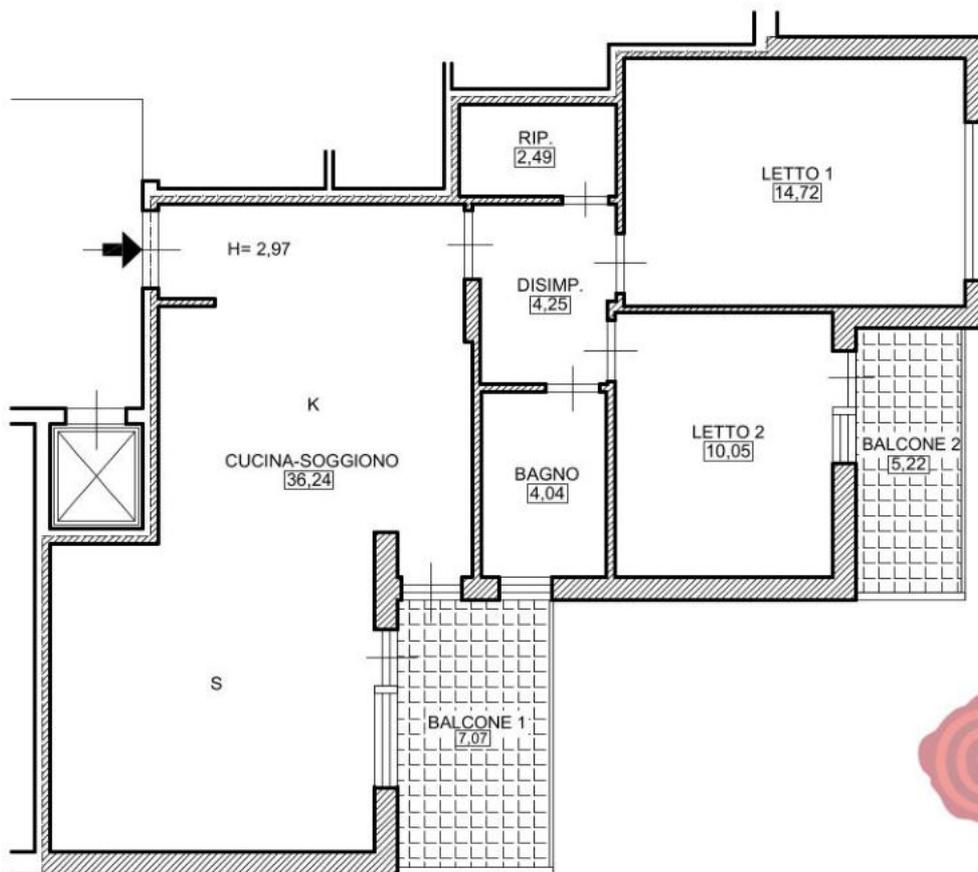
PLANIMETRIA IMMOBILE (RILIEVO)



PEZZOLI
PASQUALE
ORDINE
ARCHITETTI
PPC PROV.
CAMPOBASSO
architetto
22.01.2025
01:00:11
GMT+02:00

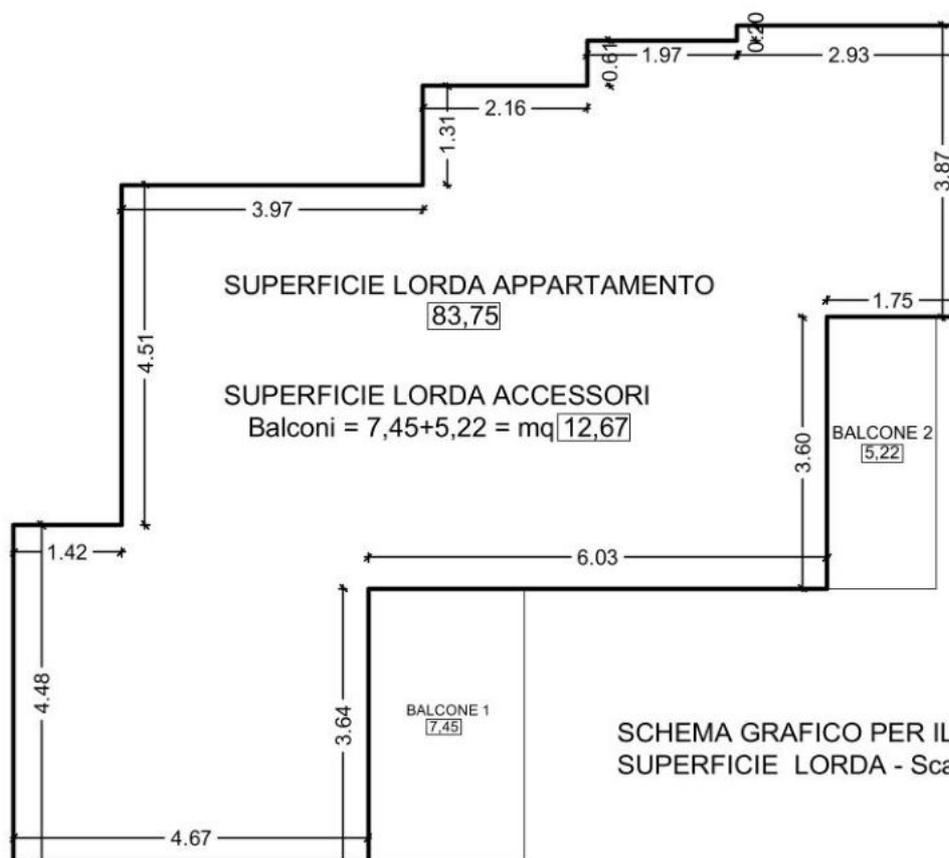


APPARTAMENTO UBICATO A TERMOLI (CB) IN VIA A. DE GASPERI N. 56,
AL N.C.E.U. FG. 14 PART. 288 SUB. 61



PEZZOLI
PASQUALE
ORDINE
ARCHITETTI
PPC PROV.
CAMPOBASSO
architetto
22.01.2025
01:00:11
GMT+02:00

PIANTA PIANO SECONDO (PIANO TERZO CATASTALE) - Scala 1:100



SCHEMA GRAFICO PER IL CALCOLO DELLA
SUPERFICIE LORDA - Scala 1:100

PIANTA PIANO SECONDO (PIANO TERZO CATASTALE) - Scala 1:100

ALLEGATO 5

VISURA CATASTALE

VISURA MAPPA CATASTALE

VISURA PLANIMETRIA CATASTALE



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/11/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/11/2024

Dati identificativi: Comune di **TERMOLI (L113) (CB)**

Foglio **14** Particella **288** Subalterno **61**

Classamento:

Rendita: **Euro 695,93**

Rendita: **Lire 1.347.500**

Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

Indirizzo: VIA ALCIDE DE GASPERI n. 20 Scala 4 Interno 8 Piano 3

Dati di superficie: Totale: **92 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **88 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati identificativi**

Comune di **TERMOLI (L113) (CB)**

Foglio **14** Particella **288** Subalterno **61**

Partita: **3817**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TERMOLI (L113) (CB)**

Foglio **14** Particella **288**

> **Indirizzo**

VIA ALCIDE DE GASPERI n. 20 Scala 4 Interno
8 Piano 3

Impianto meccanografico del 30/06/1987



> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 695,93
Rendita: Lire 1.347.500
Categoria A/2^a), Classe 4, Consistenza 5,5 vani

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di superficie**

Totale: 92 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 88 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
01/07/1974, prot. n. 1439

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene
personale (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/05/2013 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Sede TERMOLI (CB) Repertorio n. [REDACTED] -
DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con
Modello Unico n. [REDACTED] Reparto PI di
CAMPOBASSO in atti dal 05/06/2013

Visura telematica

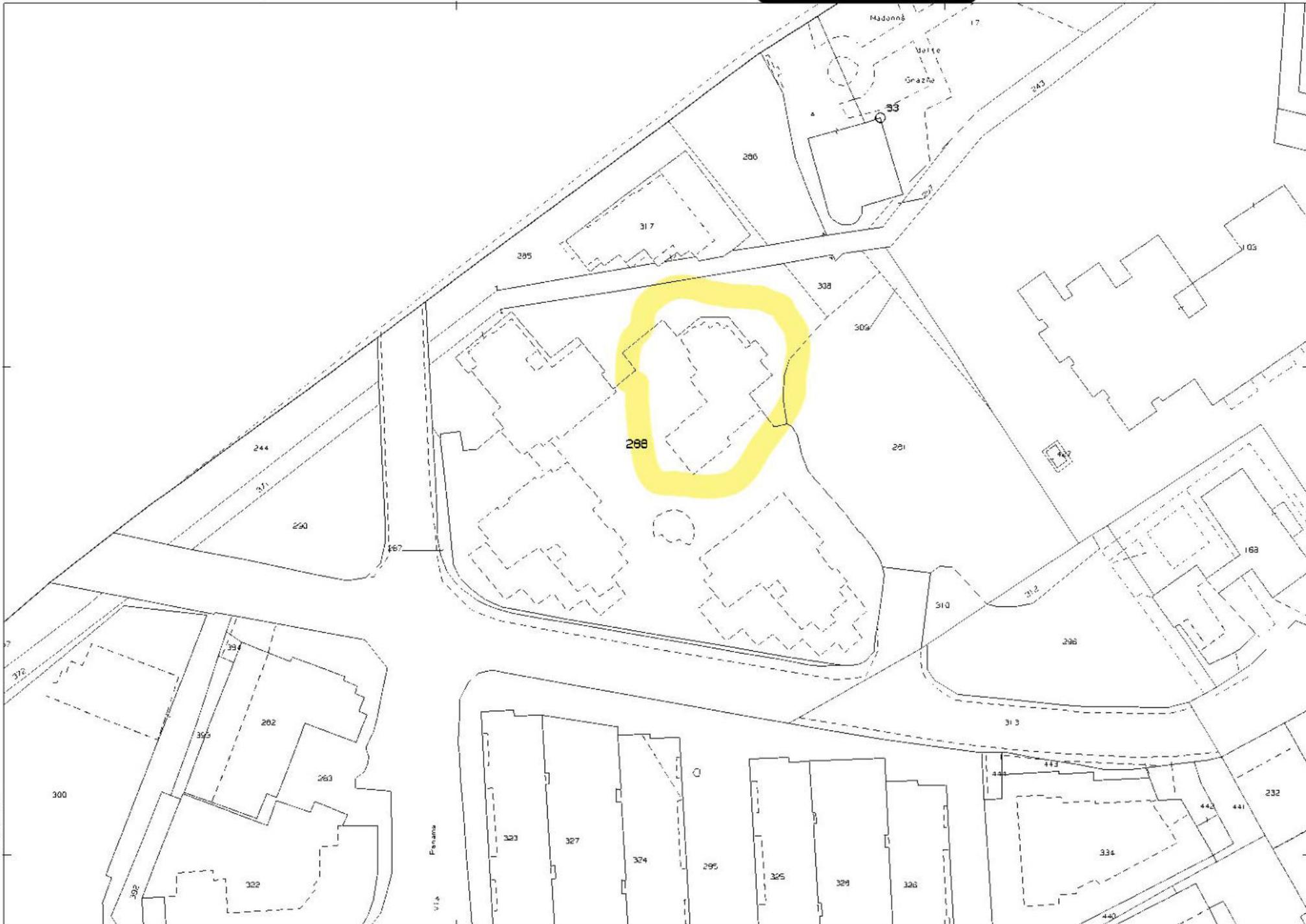
Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013





N=38700

E=60400

1 Particella: 288

Comune: (CB) TERMOLI
 Foglio: 14
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 169.000 metri
 Protocollo pratica T314247/2024
 10-Ott-2024 16:33:44

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 218



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
15

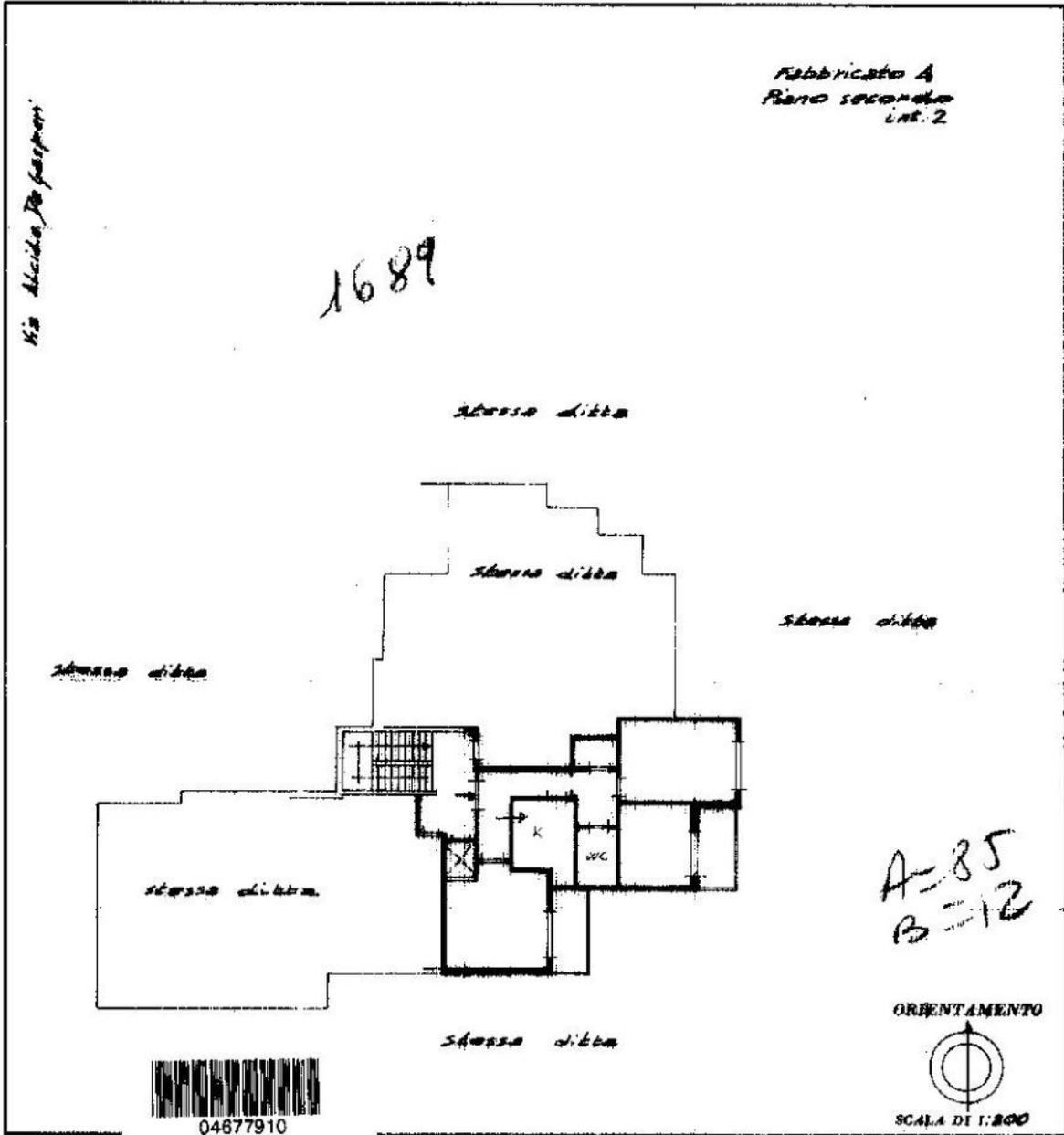
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1939, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERMOLE Via Alcide De Gasperi

Ditt. [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LANCORAIO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROF. N°	

Compilata dal [REDACTED]

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Frosinone

DATA 20/10/74

Firma [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

ALLEGATO 6

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO
STRALCIO PLANIMETRIA PRG





COMUNE DI TERMOLI

PROVINCIA DI CAMPOBASSO

N. [redacted] di prot.

li, 18/5/1974

Risposta a nota del

N.

Div.

Cat.

OGGETTO:

Costruzione di n. 5 palazzine in contrada "Airino" (Lotto C della lottizzazione)

Allegati N.

Al [redacted]

TERMOLI

c. p. c.

COMANDO VIGILI URBANI

SEDE

In riscontro alla nota suindicata, relativa all'oggetto:

- Sentita la Commissione edilizia nella seduta del 24/4/74;
- Visto il nulla-ostacolo della Soprintendenza ai Monumenti Antichità e Belle Arti rilasciato in data 16/5/74;
- Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario, ai sensi dello art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie 27/7/34 n. 1265 espresso in data 17/5/1974;
- Vista la licenza rilasciata in data 6/9/1972, limitatamente a 1,5 mc/mq; N 10218
- Vista la licenza rilasciata in data 20/1/1973, limitatamente a 3 mc/mq; N 1053

S I C O N C E D E

La licenza per la costruzione di n. 5 palazzine in contrada "Airino" a condizione che l'accesso ai garages del fabbricato n. 5 venga effettuato dall'interno del lotto, anziché dalla rampa posta lungo la SS/16.

Si fanno salvi i diritti dei terzi.

E' fatto obbligo di apporre in cantiere la prescritta tabella indicativa e di tenere a disposizione degli organi preposti a la vigilanza e controllo copia del progetto che si restituisce munito del visto di approvazione.



COMUNE DI TERMOLI
UFFICIO MESSI

Pubblicato e P.A. BO N. 10

al 18 5/74 el

Termoli, 18 5/74
IL MESSO COMUNALE

progetto A 292	VARIANTE AL PROGETTO DI EDIFICI PER ABITAZIONI SITI IN TERMOLI - CONTRADA MADONNA DELLE GRAZIE - PROPRIETA': [REDACTED]	roma ottobre 1972 aggior. giugno 1973 marzo 1974
EDIFICIO 4 PIANTE - PROSPETTI - SEZIONI RAPP. 1:100		tavola 4
proprietà:	progettazione:	direzione dei lavori:
	[REDACTED]	

975
575
135



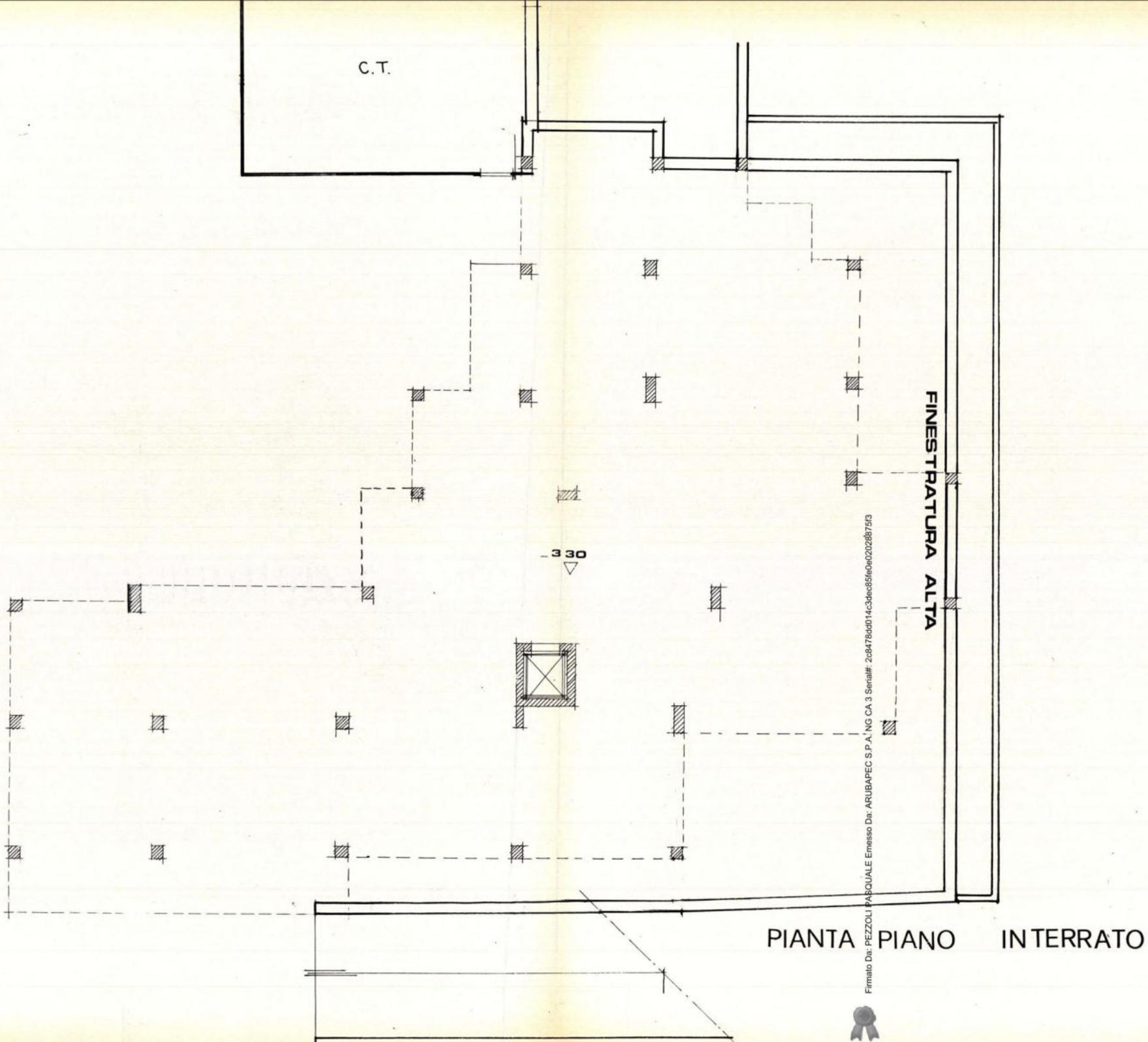
La Commissione Edilizia nella seduta
del 24 APR. 1974 esprime parere
favorevole [REDACTED]
IL PRESIDENTE
I COMPONENTI [REDACTED]

18 MAG. 1974



VISTO SI APPROVA e condizioni che
~~IL SINDACO~~ l'accesso ai garage
del fabbricato n° 5 venga
effettuato dall'interno del
lotto, anziché dalla rampa
posta lungo le SS 16.
IL SINDACO
[REDACTED]

C.T.



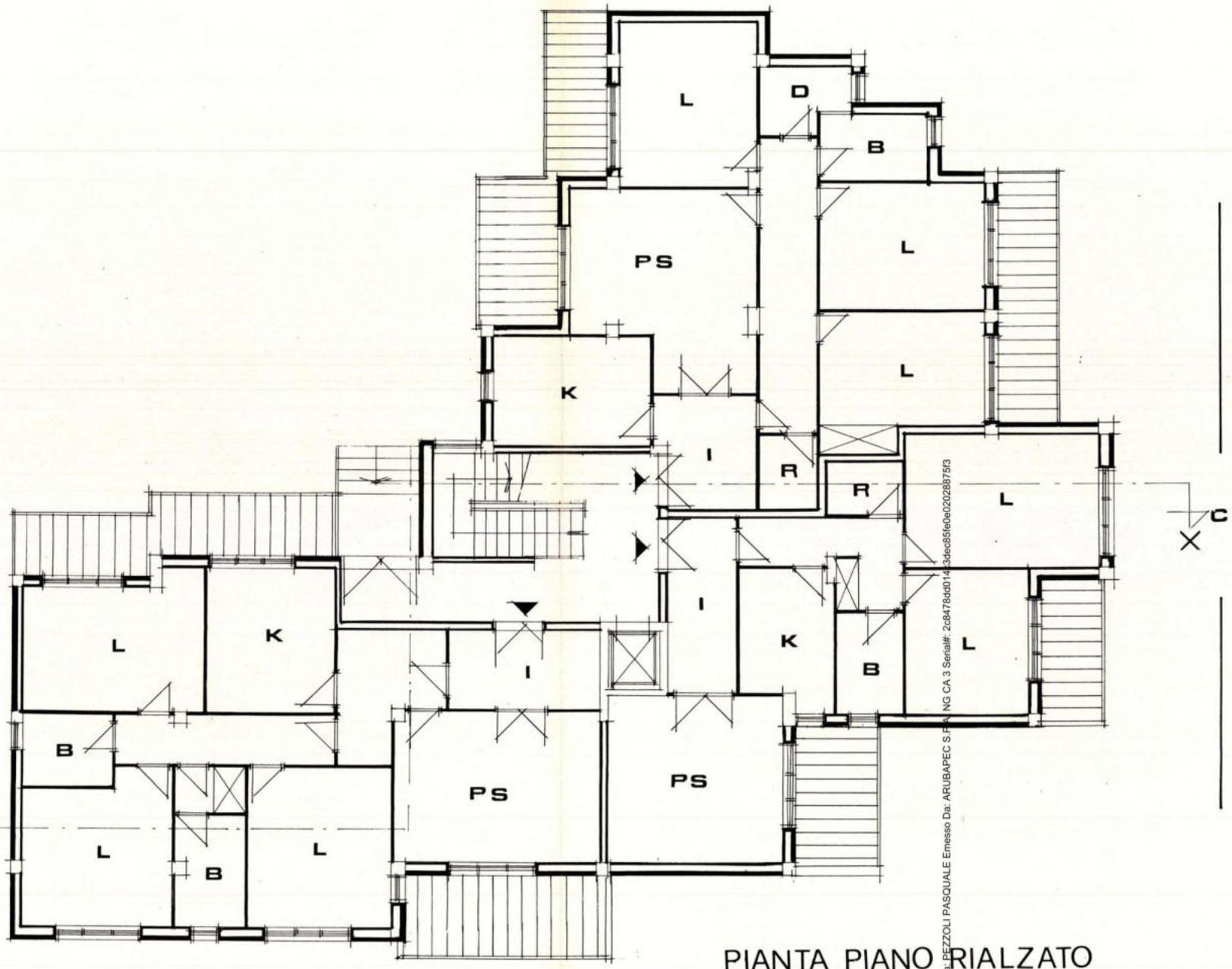
330

FINESTRATURA ALTA

PIANTA PIANO INTERRATO

Firmato Da: PEZZOLI PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c8476dd014c3dec65fe0e0202887513

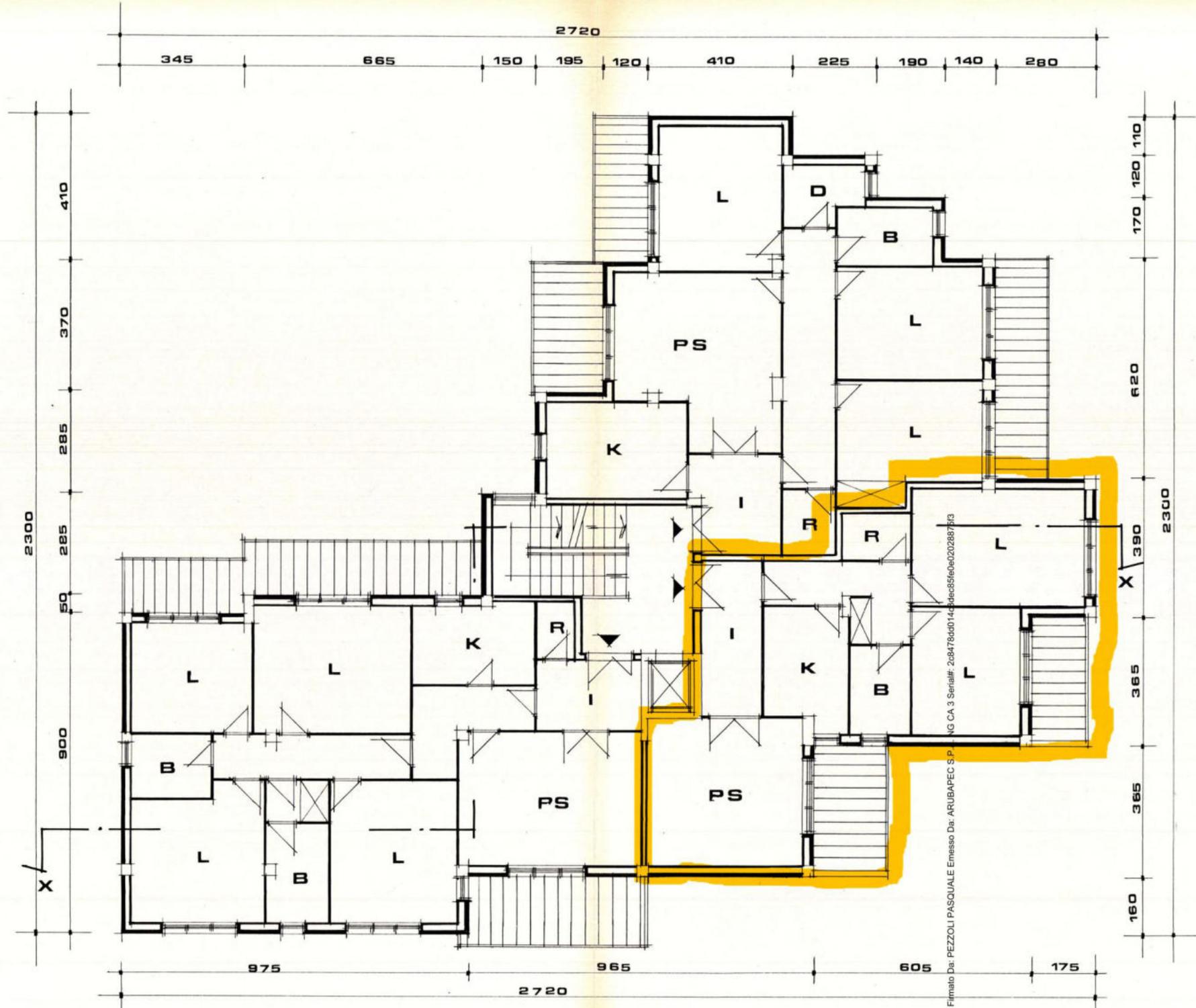




PIANTA PIANO RIALZATO

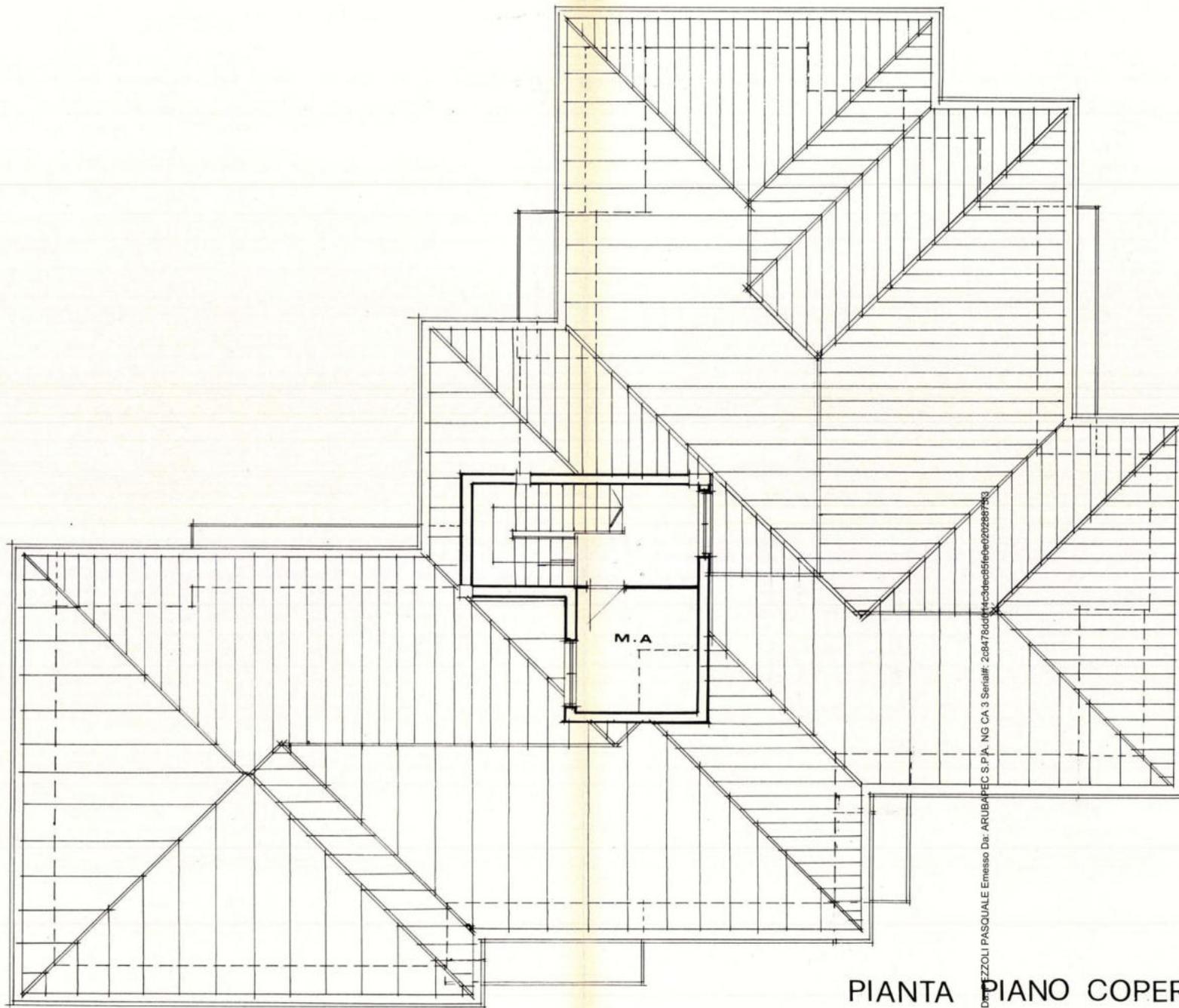
Firmato Dig. PEZZOLI PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 2c8478dd0143dec5fe0e0202887513





PIANTA PIANO TIPO





PIANTA PIANO COPERTURE

Firmato Digitalmente con ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 2c8478d0f14c3decd5fe0e07288753





Firmato Da: PEZZOLI PASQUALE Emesso Da: A31BAPEC S.P.A. NG CA.3 Serie#F. 2c8476dd014c3decf5fe0e0202887513

PROSPETTO A





PROSPETTO B

Firmato Da: C. PIZZOLI PASQUALE Emesso Da: AR - BAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c8476dd014c3dec5fe0e/20288753





PROSPETTO C

Firmato Da: PEZZOLI PASQUALE Emesso Da: ARBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c8478dd014c3dec5fe0ec0202887513



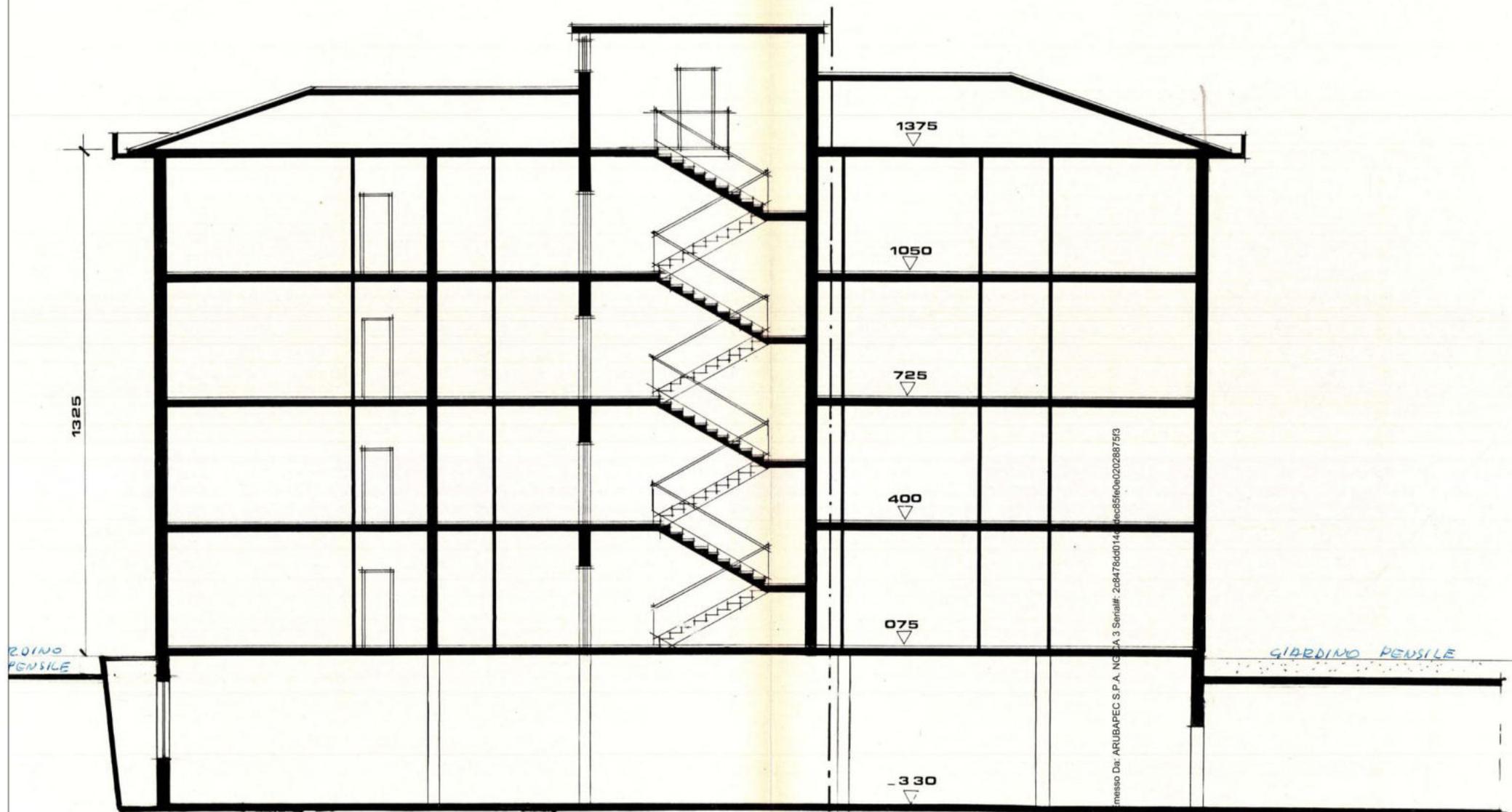


PROSPETTO □

Firmato Da: PEZZOLI PASQUALE Emesso Da: ARUNOPEC S.P.A. - ING. CA. 3 Serie# 208770000140000560400282299



419



1325

1375

1050

725

400

075

-330

GIARDINO PENSILE

GIARDINO PENSILE

Firmato Da: PEZZOLI PASQUALE

SEZIONE x x



ESTRATTO P.R.G. DEL COMUNE DI TERMOLI - Scala 1:5000

 ZONA B3 = Completamento (zona in cui è ubicato l'immobile pignorato)



ALLEGATO 7
DICHIARAZIONE AMMINISTRATORE
DI CONDOMINIO



**DICHIARAZIONE RESA DALL'AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE
DEL CONDOMINIO "COMPARTO C"
Via Alcide De Gasperi n. 56 - Termoli (CB)**

Il sottoscritto [redacted] nato a [redacted] e residente in [redacted] alla Via [redacted] in qualità di titolare dello studio di amministrazione condominiale, con sede in [redacted] Via [redacted] amministratore pro-tempore del Condominio Comparto C, ubicato a Termoli in via Alcide DE Gasperi n. 50/58, al N.C.E.U. Foglio n. 14 Part. 288, a seguito della richiesta pervenuta dall'arch. Pasquale PEZZOLI, CTU per la Esecuzione Immobiliare n. 28/2024 R.G.Es. del Tribunale di Larino, riguardante l'immobile ubicato nel condominio medesimo, identificati al N.C.E.U. Foglio n. 14 Part. 288 Sub. 61, di proprietà [redacted]

DICHIARA

che attualmente per l'immobile sopra citato:

- 1) I millesimi di Proprietà Generale (Tabella A) sono pari a 60,219/1000.
- 2) L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, Bilancio Preventivo (spese condominiali ordinarie) è di Euro 425,00 (Quattrocentoventicinque euro).
- 3) Non sono presenti spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.
- 4) Non sono presenti spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della suddetta dichiarazione, se non per il conguaglio quando verrà approvato il Bilancio consuntivo 2024.
- 5) Eventuali cause in corso (ad oggi vi è una causa presso la Corte di Appello di Campobasso su l'appello promosso dalla [redacted] contro il Condominio Comparto C. Inoltre sono attive alcune procedure di recupero quote scadute nei confronti di alcuni condomini.

Alla presente si allega copia documento d'identità.

Termoli, lì 30/10/2024

AMMINISTRATORE P.T.
[redacted]

OMISSIS