



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

10/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ORGANA SPV SRL

DEBITORE:
Omissis, Omissis

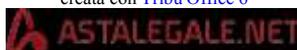
GIUDICE:
Dott. Rinaldo D'Alonzo

CUSTODE:
avv. Iolanda Del Gatto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Di Tella

CF:DTLGNN55P01L696K
con studio in TERMOLI (CB) VIA CORSICA 66
telefono: 3479310858
email: archgditella@gmail.com
PEC: giovanni.ditella@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 10/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERMOLI Via Quasimodo per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (Omissis)
- 1/2 di piena proprietà (Omissis)

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1032 sub. 5,10,15 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 1.391,85 Euro, indirizzo catastale: Contrada Vallicelle, piano: S1-T-1, intestato a Omissis e Omissis
Coerenze: proprietà Omissis, via Salvatore Quasimodo, proprietà Omissis. ■ foglio 4 particella 1032 sub. 6,11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Contrada Vallicelle, piano: S1, intestato a Omissis e Omissis Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 197.735,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 177.961,68
Data della valutazione:	07/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Omissis con contratto di affitto tipo 4+4 rinnovabili, stipulato il 03/06/2013, con scadenza il 31/05/2017, registrato il 03/06/2013 a Termoli ai nn. 1272 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 7.800,00 annuo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni :

- **Ipoteca volontaria** in rinnovazione iscritta c/o l'Ufficio del Territorio - servizio di pubblicità immobiliare - di Campobasso, in data 16.01.2024 ai nn° 538/24 di € 540.000,00, **a favore** di ORGANA SPV srl con sede in a Conegliano (TV) (Omissis) e **contro** Omissis nato a Omissis il Omissis e Omissis nata a Omissis il Omissis in virtù di atto per notar Cariello Giuseppe di Termoli del 16.01.2024, rep. n° 48577. Formalità di riferimento: iscrizione del 21.01.2004 registro particolare n° 56. Mutuo di € 180.000,00. Ipoteca su : intera proprietà delle unità immobiliari in Termoli alla Contrada Vallicelle, distinte in catasto fabbricati al foglio 4, p.lla 1032, subb. 5, 10 e 15, natura A7 di 11 vani al piano S1-t-1 e p.lla 1032, subb. 6 e 11, natura C6 di mq 20 al piano S1, di cui i signori Omissis e Omissis risultano titolari della quota di un mezzo di piena proprietà ciascuno.

Trascrizioni :

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto c/o l'Ufficio del Territorio, - servizio di pubblicità immobiliare - di Campobasso, in data 05.03.2024, ai nn° 2415/2059, **a favore** di Organa Spv s.r.l. con sede in Conegliano (TV) (Omissis) e **contro** Omissis nato a Omissis il Omissis e Omissis nata a Omissis il Omissis in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Larino in data 04.03.2024, rep. n° 130. Pignoramento su:

intera proprietà delle unità immobiliari in Termoli alla Contrada Vallicelle, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4, p.lla 1032, subalterni 5, 10 e 15, natura A7 di 11 vani al piano S1-T-1 e p.lla 1032, subalterni 6 e 11, natura C6 di mq 20 al piano S1, di cui i signori Omissis e Omissis risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

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**, a favore di ORGANA SPV SRL, contro Omissis e Omissis.

Importo ipoteca: 540.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di ORGANA SPV SRL, contro Omissis e Omissis

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
Ulteriori avvertenze:	
Non risulta che vi sia una gestione condominiale, nè lavori di manutenzione in corso.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Termoli alla Contrada Vallicelle, distinte al Catasto Urbano al foglio 4, p.lle graffate 1032, sub. 5, sub. 10 e sub. 15 natura A7 di 11 vani e p.lle graffate 1032 sub. 6 e sub. 11 natura C6 di mq 15 al piano S1, è pervenuta ai coniugi Omissis nato a Omissis il Omissis e Omissis nata a Omissis il Omissis in regime di comunione legale, dal signor Omissis nato a Omissis il Omissis quale bene personale, con **atto di compravendita** per notar Giuseppe Cariello di Termoli del 16.01.2004, rep. n° 48576, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 21.01.2004 ai nn° 700/601.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Omissis per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita

Omissis per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Termoli è stata reperita la Concessione Edilizia n° 104 del 25.06.2002, intestata alla ditta Omissis con sede alla Omissis in Omissis, per la costruzione di un fabbricato residenziale in C.da Vallicelle/Fucilieri – lotto n° 30 – Lottizzazione "A" Omissis ed altri.

Non risulta agli atti del Comune di Termoli il certificato di Agibilità

Non risulta agli atti del Comune di Termoli l'attestazione di qualificazione e/o certificazione energetica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 104, intestata a Omissis, per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale in Contrada Vallicelle/Fuciliari-lotto n.30-lottizzazione "A" Omissis ed altri, rilasciata il 25/06/2002

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di alcuni tavolati interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per regolarizzazione: €.1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a piano sottotetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione/spostamento di alcuni tavolati interni

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per regolarizzazione catastale: €.1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a piano seminterrato e piano terra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERMOLI VIA QUASIMODO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERMOLI Via Quasimodo per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (Omissis)
- 1/2 di piena proprietà (Omissis)

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1032 sub. 5,10,15 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 1.391,85 Euro, indirizzo catastale: Contrada Vallicelle, piano: S1-T-1, intestato a Omissis e Omissis
Coerenze: proprietà Omissis, via Salvatore Quasimodo, proprietà Omissis. ■ foglio 4 particella 1032 sub. 6,11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Contrada Vallicelle, piano: S1, intestato a Omissis e Omissis Coerenze: stessa proprietà su tutti i lati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido

al di sotto della media



centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Le unità immobiliari sono parte di un fabbricato trifamiliare, costituito da due piani fuori terra, comprendente n° 3 alloggi e autorimesse al piano interrato.
- L'immobile con ingresso diretto da via Quasimodo, è composto da taverna, bagno, camera da letto, ripostiglio, cantina e garage con relativa rampa di accesso al piano interrato; pranzo/soggiorno, cucina, bagno e camera da letto al piano terra, con annesso aree di pertinenza esterne (giardino); sovrastante sottotetto con terrazzo a livello.
- Struttura portante in cemento armato. I pavimenti sono in gres porcellanato al piano interrato, in ceramica al piano terra e sottotetto. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica. Sono presenti due camini uno in taverna e uno in soggiorno. La scala interna di collegamento tra i diversi piani è rivestita in pietra di Trani. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato rivestito in legno, le porte interne sono in legno/vetro o legno tamburato. Gli infissi sono in alluminio elc. bianchi e sono muniti di vetrocamera e zanzariere con persiane esterne anch'esse in alluminio elc. di colore verde. I balconi/terrazzi sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato e presentano ringhiere metalliche a disegno semplice. La rampa di accesso al garage presenta una pavimentazione in marmette di cemento.

- L'impianto di riscaldamento/condizionamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa al piano interrato ed in alluminio ai piani superiori e con unità esterne poste sulla facciata del fabbricato e split all'interno. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto citofonico video è predisposto per l'apertura del cancello esterno in metallo posto sulla via Quasimodo. Non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti.

- Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. Il tetto è a più falde, il manto di copertura è realizzato con tegole in laterizio, le gronde ed i pluviali sono in lamiera preverniciata.

- L'appartamento al piano terra ha una superficie lorda complessiva di circa mq 112,00, con altezza utile interna pari a m 2,70, una superficie dei balconi/terrazzi pari a circa mq 42,00; il garage e la taverna al piano interrato hanno una superficie lorda di circa mq 135,00 con altezza utile interna pari a m 2,70; il sottotetto ha una superficie lorda complessiva di circa mq 36,00 con altezze variabili da m 1,37 a m 3,00. Lo stato di manutenzione degli immobili è nel complesso discreto così come sono discrete le finiture interne.

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.	Condizioni
Abitazione p. t.	112,00	1	112,00	discrete
Balconi/terrazzi	42,00	0,33	13,86	discrete
Taverna/Garage S1	135,00	0,50	67,50	discrete
Sottotetto	36,00	0,50	18,00	discrete

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica

nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco fino

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di cemento

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato. il pavimento dei bagni e i rivestimenti di bagni e cucina in piastrelle di ceramica

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio



scale: interna con rivestimento in pietra

nella media

Degli Impianti:

citofonico: video

condizionamento: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio e ghisa

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

copertura: a falde costruita in latero cemento

fondazioni: travi costruite in cemento armato

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media

nella media

nella media

nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

nella media

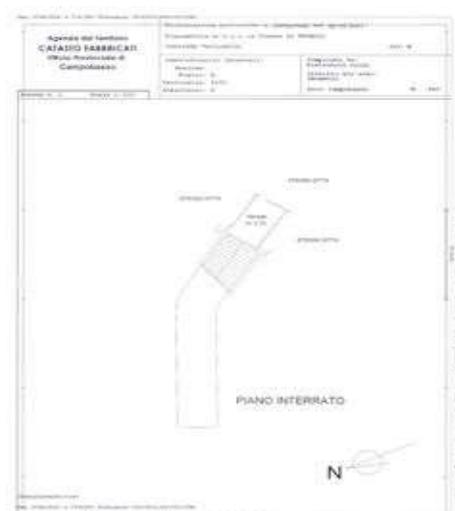
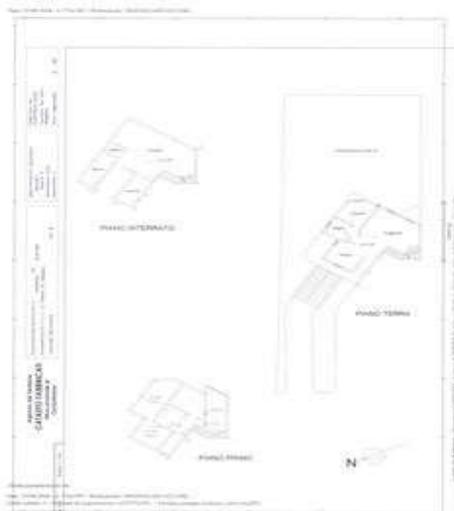
nella media

CONSISTENZA:

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

Criterion di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In tabella sono indicate le superfici con i relativi coefficienti di riduzione commerciale. La stima dell'immobile deve essere considerata a corpo e non a misura.

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.	€/mq	Valore
Abitazione p.t.	112,00	1	112,00	1.050,00	€ 117.600,00
Balconi/Terrazzi	42,00	0,33	13,86	1.050,00	€ 14.553,00
Taverna/garage	135,00	0,50	67,50	1.050,00	€ 70.875,00
Sottotetto	36,00	0,50	18,00	1.050,00	€ 18.900,00
Totale					€ 221.928,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **221.928,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 221.928,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 221.928,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene la metodologia utilizzata per l'individuazione del più probabile valore di mercato è quella di tipo sintetico basata sulla comparazione con altri beni aventi simili caratteristiche e compravenduti o in vendita nella zona di interesse, considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed in particolare sono state tenute in evidenza :

- la posizione dell'immobile, la sua esposizione, la viabilità circostante e la disponibilità di parcheggi;
- l'anno di completamento dei lavori, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, le finiture interne ed esterne;
- l'attuale andamento del mercato, la regolarità urbanistica e catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Termoli, agenzie: Termoli, osservatori del mercato immobiliare Termoli, ed inoltre: 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	0,00	0,00	221.928,00	221.928,00
				221.928,00 €	221.928,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 22.192,80
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 197.735,20

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 19.773,52
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:	€. 177.961,68

data 07/07/2024

il tecnico incaricato
Giovanni Di Tella