



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

32/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott. Rinaldo D'ALONZO

CUSTODE:

Avv. Marilena ASTOLFO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

LUIGI MARIO LEONE

[REDACTED]

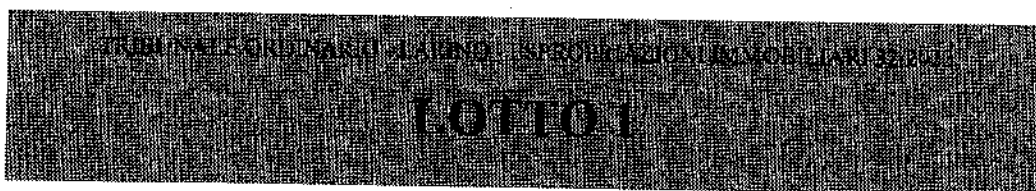
con studio in GUGLIONESI (CB) L.GO DEI GRECI, 37

telefono: 0875689532

email: leone.luigi@yahoo.it

PEC: luigimario.leone@geopec.it





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito commerciale a TERMOLI Corso Fratelli Brigida 166, della superficie commerciale di 175,78 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di locale posto al piano interrato al quale attualmente vi si accede scendendo lungo la rampa di accesso alla corsia dei garage. E' privo di qualsiasi forma di illuminazione, infatti l'impianto elettrico risulta distaccato. All'interno come si può vedere dai grafici allegati sono state realizzate delle tramezzature in cartongesso. Anche l'accesso alla gradinate che dovrebbero portare al piano superiore ossia il primo risultano murate con pannelli in cartongesso. I due locali al piano interrato e quello al piano terra al momento del sopralluogo risultavano non collegati. Ha una superficie utile totale di mq. 277,84 con una accessoria di mq. 51,36 ed una lorda totale di mq. 351,56. La sua altezza interna è di mt. 3.20.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 57 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 367 mq, rendita 11.353,43 Euro, indirizzo catastale: Corso Fratelli Brigida, piano: T-1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/4, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per 1/4, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per 1/4, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/4, derivante da Atto di compravendita [REDACTED] per notaio [REDACTED] del [REDACTED]. Coerenze: Confina a Nord-Est con rampa di accesso alla corsia garage, ad Est con corsia di manovra ea Ovest con terrapieno

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

B negozio a TERMOLI Corso Fratelli Brigida 166, della superficie commerciale di 299,69 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di ampio locale destinato ad attività commerciale. Infatti dal sopralluogo eseguito ho potuto constatare che in precedenza lo stesso è stato adibito a detta destinazione. Si trova lungo Corso Fratelli Brigida e quindi una delle principali vie del centro cittadino di Termoli. Si presenta con una porta di accesso e circa undici vetrine che girano intorno all'immobile. il suo stato ad oggi è precario in quanto manca della corrente elettrica, i servizi igienici sono fatiscenti la volta presenta una controsoffittatura a pannelli che presenta vari sfondamenti. L'impianto elettrico è sicuramente da rivedere e probabilmente saranno necessari eseguire dei lavori per metterlo in sicurezza. Da questo piano come anche detto per il piano interrato ci sono delle gradinate che dovrebbero collegare i due immobili ma l'uscita delle scale è stata murata con pannelli in cartongesso che quindi impedisce l'uso delle gradinate. Presenta una superficie netta di mq. 259,75 ed una superficie lorda pari a mq. 299,69. La sua altezza utile interna sotto la controsoffittatura è di mt. 3.10.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 57 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 367 mq, rendita 11.353,43 Euro, indirizzo catastale: Corso Fratelli Brigida, piano: T-1, intestato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/4, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per 1/4, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per 1/4, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/4., derivante da Atto di compravendita per notaio [REDACTED] di Campobasso del 10 [REDACTED]



Coerenze: Confina ad Ovest con Corso F.lli Brigida a Sud con camminamento e verde di proprietà condominiale, e a Nord con proprietà del Condominio Torre del Meridiano

L'intero edificio sviluppa cinque piani, uno piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	475,47 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 200.086,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 199.000,00
Data della valutazione:	23/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è occupato sia la piano interrato che al piano terra da materiale di vario genere presumibilmente scarti di prodotti di ferramenta. Al piano terra esistono ancora le scaffalature dove un tempo venivano esposti materiali e la ferramenta. L'immobile come dichiarato dai [REDACTED] alla data del sopralluogo risulta in possesso del Sig. [REDACTED]

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: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale, stipulata il [REDACTED] firma di Tribunale di Campobasso ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta il [REDACTED] a Campobasso ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Divisione Giudiziale proposte dall'esecutato [REDACTED] contro [REDACTED] ove si chiede lo scioglimento della comunione.

La formalità è riferita solamente a Tra altri immobili riguarda anche l'immobile sito in Termoli al Corso F.lli Brigida n.166 in catasto al foglio 14 p.lla 57 sub 5

Domanda Giudiziale, stipulata il [REDACTED] firma di Tribunale di Campobasso ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta il [REDACTED] a Campobasso ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Divisione giudiziale.

La formalità è riferita solamente a Tra altri immobili anche al bene oggetto di valutazione e cioè l'immobile sito in Termoli al Corso F.lli Brigida n.166 in catasto al foglio 14, p.lla 157 sub 5



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 [redacted] firma di UNEP Corte di Appello di Campobasso ai nn. [redacted] di repertorio, trascritta il [redacted] a Campobasso ai nn. [redacted], a favore di [redacted] contro [redacted] per, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobile sito nel Comune di Termoli al Corso F.lli Brigida n.166 piano interrato e terra per la quota di 1/4

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:	€ 1.277,28
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 85,46
Millesimi condominiali:	Piano interrato
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali; Nessuno	13,520 , piano
Ulteriori avvertenze:	terra 129,670

Il condominio ha già deliberato in merito all'azione legale per l'accertamento giudiziario della proprietà della Torretta del Meridiano presente nel complesso residenziale. L'importo delle spese legali per i condomini dovrà essere determinato in una prossima assemblea condominiale.

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

[redacted] nata [redacted] il [redacted] per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita contro [redacted] con sede in [redacted] dal [redacted], con atto stipulato il [redacted] firma di Notaio [redacted] ai nn. [redacted] di repertorio, trascritto il [redacted] a Campobasso ai nn. [redacted]

Il titolo è riferito solamente a All'unità immobiliare sita in Termoli al Corso F.lli Brigida n.166 in Catasto al foglio 14, p.lla 57 sub 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] con sede in [redacted] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita ([redacted]), con atto stipulato il [redacted] firma di Notaio [redacted] ai nn. [redacted] di repertorio, trascritto il [redacted] a Campobasso ai nn. [redacted]

Il titolo è riferito solamente a agli immobili oggetto di valutazione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 163 e successive varianti, intestata a [REDACTED] con sede in [REDACTED] al [REDACTED] per lavori di Costruzione complesso edilizio per abitazioni e negozi denominato "Torre del Meridiano", presentata il 06/05/1988, rilasciata il 24/11/1988 con il n. 163 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero complesso condominiale

Concessione Edilizia N. 144 e successive varianti, intestata [REDACTED] con sede in [REDACTED] al [REDACTED] per lavori di Costruzione complesso edilizio per abitazioni e negozi in Via F.lli Brigida, presentata il 29/09/1990 con il [REDACTED], rilasciata il 15/10/1990 con il n. 144 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a al 3° piano corpi A e B

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Risanamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a negozio al piano terra

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

Questa situazione è riferita solamente a Sia la piano interrato che al piano terra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Il fabbricato ricade in un complesso residenziale denominato "Torre del Meridiano" i ricade in zona B1)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ TECNICA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: I locali si presentano privi di fornitura elettrica. Vi è presenza di magnetotermici differenziali che andrebbero azionati per verificare il loro funzionamento e ci sono linee elettriche dentro tubi in plastica i quali anch'essi andrebbero verificati se a norma o meno nelle more anche della legge sulla prevenzione incendi. (normativa di riferimento: Legge 46/90) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Verifica e messa in opera di impianto elettrico: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a ad entrambi i locali al piano seminterrato e primo piano

BENI IN TERMOLI CORSO FRATELLI BRIGIDA 166

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a TERMOLI Corso Fratelli Brigida 166, della superficie commerciale di **175,78** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà

Trattasi di locale posto al piano interrato al quale attualmente vi si accede scendendo lungo la rampa di accesso alla corsia dei garage. E' privo di qualsiasi forma di illuminazione, infatti l'impianto elettrico risulta distaccato. All'interno come si può vedere dai grafici allegati sono state realizzate delle tramezzature in cartongesso. Anche l'accesso alla gradinate che dovrebbero portare al piano superiore ossia il primo risultano murate con pannelli in cartongesso. I due locali al piano interrato e quello al piano terra al momento del sopralluogo risultavano non collegati. Ha una superficie utile totale di mq. 277,84 con una accessoria di mq. 51,36 ed una lorda totale di mq. 351,56. La sua altezza interna è di mt. 3,20.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 57 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 367 mq, rendita 11.353,43 Euro, indirizzo catastale: Corso Fratelli Brigida, piano: T-1, intestato a [redacted] nato [redacted] il [redacted] proprietario per 1/4, [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietaria per 1/4, [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietaria per 1/4, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario per 1/4, derivante da Atto di compravendita n. [redacted] per notaio [redacted] del [redacted] Coerenze: Confina a Nord-Est con rampa di accesso alla corsia garage, ad Est con corsia di manovra ea Ovest con terrapieno

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Campomarino, San Salvo (CH)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 mt

buoni: ★★★★★★★★★★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di magazzino/deposito ubicato in Termoli al Corso Fratelli Brigida n. 166 sito al piano interrato e facente parte di un complesso residenziale denominato "Torre del Meridiano" ove sono ubicate anche unità immobiliari per civile abitazione. E' costituito da due ampi locali destinati a magazzino della superficie utile di mq. 114,51 ed un altro di mq. 113,96, poi vi è un primo locale deposito della superficie utile di mq. 20,50 il primo ed il secondo di mq. 26,23. Vi è anche un servizio igienico della superficie utile di mq. 2,64 che versa in condizioni igieniche pietose. La superficie lorda totale è pari a mq. 351,56. Presenta un'altezza utile di mt. 3,20 con controsoffittatura. Non permette di raggiungere il piano terra ove è ubicato il negozio in quanto i vani scala sono stati chiusi con tramezzature in cartongesso. E' raggiungibile mediante la rampa di accesso alla corsia garage posta al piano interrato. I pavimenti del locale sono in mattonelle di graniglia cementizia, gli infissi interni sono in parte in legno tamburato ed alcune di separazione dei locali in ferro del tipo antincendio. I muri risultano solo intonacati. La porta di accesso anch'essa in ferro è del tipo basculante. Le scale sono rivestite alcune in pietra e quella a fianco al w.c. è a doppia rampa di cui una rivestita in pietra e l'altra realizzata in ferro.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in ferro con apertura automatica con radiocomando	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ad ante realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ad ante realizzati in ferro - Rei	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in al piano interrato mattonelle in graniglia cementizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in al piano terra - negozio con piastrelle di monocottura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : basculante realizzato in ferro, gli accessori presenti sono: nessuno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : basculante realizzato in ferro, gli accessori presenti sono: nessuna	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in prevalenza di pietra di Apricena ed una parte vi è una scala in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia in parte ed in parte dentro tubi di pvc sopra i muri, la tensione è di 220V conformità: da verificare, al momento del sopralluogo l'impianto elettrico risultava dismesso. Si possono notare dei differenziali	credibile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



magnetotermici da verificare circa la loro funzionalità

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in comunale con recapito in collettore o rete comunale conformità: da verificare

nella media ★★★★★★★★★★

idrico: con tubazioni sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: da verificare

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

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

buono ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in cemento armato

buono ★★★★★★★★★★

travi: costruite in cemento armato

buono ★★★★★★★★★★

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
Locale magazzino	351,56	x	50 %	=	175,78
Totale:	351,56				175,78

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 175,78 x 2.000,00 = 351.560,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 351.560,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 87.890,00

BENI IN TERMOLI CORSO FRATELLI BRIGIDA 166

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a TERMOLI Corso Fratelli Brigida 166, della superficie commerciale di 299,69 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà

Trattasi di ampio locale destinato ad attività commerciale. Infatti dal sopralluogo eseguito ho potuto constatare che in precedenza lo stesso è stato adibito a detta destinazione. Si trova lungo Corso Fratelli Brigida e quindi una delle principali vie del centro cittadino di Termoli. Si presenta con una



porta di accesso e circa undici vetrine che girano intorno all'immobile, il suo stato ad oggi è precario in quanto manca della corrente elettrica, i servizi igienici sono fatiscenti la volta presenta una controsoffittatura a pannelli che presenta vari sfondamenti. L'impianto elettrico è sicuramente da rivedere e probabilmente saranno necessari eseguire dei lavori per metterlo in sicurezza. Da questo piano come anche detto per il piano interrato ci sono delle gradinate che dovrebbero collegare i due immobili ma l'uscita delle scale è stata murata con pannelli in cartongesso che quindi impedisce l'uso delle gradinate. Presenta una superficie netta di mq. 259,75 ed una superficie lorda pari a mq. 299,69. La sua altezza utile interna sotto la controsoffittatura e di mt. 3.10.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.10. Identificazione catastale:

- foglio I4 particella 57 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 367 mq, rendita 11.353,43 Euro, indirizzo catastale: Corso Fratelli Brigida, piano: T-1, intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario per 1/4, [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietaria per 1/4, [redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietaria per 1/4, [redacted] nato a [redacted] proprietario per 1/4, derivante da Atto di compravendita per notato [redacted] di Campobasso del [redacted]

Coerenze: Confina ad Ovest con Corso F.lli Brigida a Sud con camminamento e verde di proprietà condominiale, e a Nord con proprietà del Condominio Torre del Meridiano

L'intero edificio sviluppa cinque piani, uno piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Campomarino, San Salvo (CH)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 mt

buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

scarsa ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

scarsa ★★★★★★★★★★

servizi:

scarsa ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di immobile ad uso commerciale (negozio) ubicato in Termoli al Corso Fratelli Brigida n. 166 sito al piano terreno e facente parte di un complesso residenziale condominiale denominato "Torre del Meridiano" ove sono ubicate anche unità immobiliari per civile abitazione. E' costituito da un ampio locale destinato a negozio della superficie utile di mq. 277,84, presenta i servizi igienici in condizioni fatiscenti ma le superfici per il w.c. sono di mq. 2.04 un antibagno di mq. 1.32 ed un lavabo di mq. 1,39. La superficie lorda totale è pari a mq. 299,69 Presenta un'altezza utile di mt. 3,10 con controsoffittatura. Non è possibile ad oggi raggiungere il piano terra ove è ubicato il magazzino in quanto i vani scala sono stati chiusi con tramezzature in cartongesso. I pavimenti del locale sono in



piastrelle di monocottura , gli infissi interni (servizi igienici) in legno tamburato,i muri risultano tinteggiati al civile . La porta di accesso è in alluminio elettrocolorato ad una anta e dotata di serranda in ferro.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> vetrine realizzati in alluminio	buone	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> ad anta realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di monocottura	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> ad un anta realizzato in alluminio preverniciato , gli accessori presenti sono: nessuno	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in negozio realizzato in pittura	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> interna con rivestimento in pietra di Apricena e parte in ferro	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia e con canalina a vista , la tensione è di 220 V conformità: Da verificare	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> la rete di smaltimento è realizzata in rete comunale con recapito in collettore o rete comunale conformità: Da verificare	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	buone	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	buone	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	buone	☆☆☆☆☆☆☆☆

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
Negozi	299,69	x	100 %	=	299,69
Totale:	299,69				299,69

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 299,69 x 2.000,00 = 599.380,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Oneri notarili e imposte	-43.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 556.380,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 139.095,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è stato quello diretto comparativo. Esso consiste nello stabilire una relazione tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto della presente stima. Infatti, sono state prese in esame le contrattazioni di compravendita avvenute nella zona negli ultimi tre anni nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della unità immobiliare oggetto di apprezzamento. Per la determinazione del valore commerciale del bene pignorato si è fatto riferimento anche alle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Al fine di determinare il valore unitario a mq. del bene oggetto di stima sono state eseguite indagini di mercato che hanno permesso al sottoscritto di assumere precise informazioni presso diverse agenzie immobiliari e tecnici operanti sul territorio di Termoli nonché raffrontando i risultati fin qui raccolti anche con i valori medi pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ipotizzando uno stato conservativo normale (che è quello più frequente nella zona) ed una tipologia per attività commerciale. Il calcolo del valore è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e tenendo conto dello stato di manutenzione del bene. Al fine di determinare il valore unitario a mq. del bene oggetto di stima sono state eseguite indagini di mercato che hanno permesso al sottoscritto di assumere precise informazioni circa il valore unitario a mq. da attribuire al bene pignorato. Si ritiene di valutare il bene in un unico lotto : LOTTO N. 1 ed in due corpi A e B.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Campomarino, agenzie: Termoli, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli, agenzie: Termoli, osservatori del mercato immobiliare 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	deposito commerciale	175,78	0,00	351.560,00	87.890,00
B	negozio	299,69	0,00	556.380,00	139.095,00
				907.940,00 €	226.985,00 €

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 22.698,50**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il sottoscritto, in virtù della conformazione geometrica dell'immobile oggetto di stima nonché della quota di proprietà dell'esecutato, ha ritenuto che la medesima non possa essere "comodamente" separata in natura. Infatti poiché la esecutata è proprietaria di 1/4 dell'intero immobile al piano interrato è palesemente non conveniente concretizzare mediante frazionamenti quattro quote comodamente accessibili tra loro. Infatti sebbene ci sono le scale che collegano il piano interrato con quello di terra si creerebbero quattro magazzini la cui funzionalità verrebbe sicuramente inficiata dalla divisione. Inoltre per il piano terra vige lo stesso principio e cioè che andando ad eseguire dei frazionamenti per stabilire le quattro quote tra le quali quella pignorata, l'immobile nella sua interezza ne verrebbe sicuramente danneggiato circa il deprezzamento che andrà a subire ed inoltre in entrambi i casi andrebbero eseguiti delle tramezzature per non rendere comunicanti le quote. Inoltre non di poco conto è da segnalare la presenza di un w.c. al piano interrato ed uno al piano terra. Dividendo le quote ci sarebbe anche la necessità di realizzare dei servizi igienici almeno per il personale qualora i locali venissero adibiti a negozi. Quindi si ritiene che il compendio pignorato non può essere considerato come facilmente divisibile in natura ragion per cui gli immobili devono essere venduti, tenendo conto anche della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, in un unico lotto: Lotto 1 - Corpo A e B sviluppandosi in un piano interrato (magazzino/deposito) ed un piano terra (negozio).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 200.086,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 700,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 386,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 199.000,00**



data 23/01/2023

il tecnico incaricato
LUIGI MARIO LEONE

