



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

KERMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Rinaldo d'Alonzo

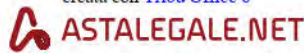
CUSTODE:

Avv. Michele Liguori

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Nestore Norberto Finizio

CF:FNZNTR66C16D643I

con studio in CAMPOMARINO (CB) Contrada Marinelle, 5

telefono: 3474502118

email: norberto.finizio@virgilio.it

PEC: nestorenorberto.finizio@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un locale adibito a box auto, contraddistinto con l'interno 1. E' situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, i pedoni vi accedono da due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi, dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box ha forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale. E' situato a sinistra appena varcata la rampa di discesa che conduce al piano interrato. Ha superficie lorda di circa 17 mq. (consistenza 15 mq.) con altezza di metri 2,71, lunghezza di metri 5,75 e larghezza di metri 2,61 (che si riduce a metri 2,36 in corrispondenza di un pilastro attiguo ad una parete laterale). Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto



elettrico, tuttavia quest'ultimo risulta disattivato. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 90,64 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 27; Foglio 12 Part.1255 Sub. 12; corsia di manovra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,00 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:	€. 13.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.600,00
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato da terzi con contratto preliminare non registrato.

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre 2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058



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
Millesimi condominiali:	0,869

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████ marito della de cuius ██████████, ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████
██████████ uddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal



01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████ marito della de cuius ██████████, ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████ ██████████, suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████ marito della de cuius ██████████, ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████ ██████████, suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il



14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II . In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società [REDACTED] e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società [REDACTED] la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un locale adibito a box auto, contraddistinto con l'interno 1. E' situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza



da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, i pedoni vi accedono da due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi, dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box ha forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale. E' situato a sinistra appena varcata la rampa di discesa che conduce al piano interrato. Ha superficie lorda di circa 17 mq. (consistenza 15 mq.) con altezza di metri 2,71, lunghezza di metri 5,75 e larghezza di metri 2,61 (che si riduce a metri 2,36 in corrispondenza di un pilastro attiguo ad una parete laterale). Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico, tuttavia quest'ultimo risulta disattivato. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 90,64 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 27; Foglio 12 Part.1255 Sub. 12; corsia di manovra.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- ferrovia distante 750 metri
- porto distante 2 chilometri
- autostrada distante 4 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00





interno 1

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: 30/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: box in vendita

Indirizzo: Piazza del Papa - Termoli

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: web



Descrizione: box in vendita
 Indirizzo: via Stati Uniti - Termoli
 Superfici principali e secondarie: 29
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 862,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/01/2025
 Fonte di informazione: web
 Descrizione: box in vendita
 Indirizzo: via Giappone - Termoli
 Superfici principali e secondarie: 21
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 22.500,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 800,00 = **13.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.600,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Con riferimento al caso specifico si è tenuto conto del contesto insediativo che è quello di un complesso residenziale di recente costruzione, delimitato da recinzione perimetrale con accesso privato, a sua volta ubicato in una zona urbana centrale, ovvero in quartieri residenziali ad alta densità abitativa con offerta di parcheggi limitata. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024), per l'area urbana di riferimento è emerso un valore di vendita variabile tra 700,00 e 1000,00 €/mq. Al box in esame, sulla base delle caratteristiche riscontrate, evidenziate dalle dimensioni sufficienti ad ospitare unicamente piccole autovetture (la larghezza del box si riduce a metri 2,36 in corrispondenza di un pilastro attiguo ad una parete laterale) è plausibile attribuirgli un valore commerciale di 800,00 €/mq.



Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare

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	box singolo	17,00	0,00	13.600,00	13.600,00
				13.600,00 €	13.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un locale adibito a box auto, contraddistinto con l'interno 4. E' situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, i pedoni vi accedono da due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi, dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box ha forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale. Ha consistenza di 13 mq. e superficie lorda di 14 mq. (misure desunte dal dato catastale). L'altezza utile interna è di 2,71 metri, la lunghezza massima è di 4,45 (che si riduce a metri 4,25 in corrispondenza di un pilastro attiguo alla parete di fondo), larghezza non precisata, causa la presenza di accessori ed attrezzature che ne hanno impedito la rilevazione metrica. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di



impianto idrico ed impianto elettrico, tuttavia quest'ultimo risulta disattivato. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 78,55 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 27; Foglio 12 Part.1255 Sub. 29; corsia di manovra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 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:	€. 12.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.600,00
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato da terzi con comodato precario.

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre 2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058



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
Millesimi condominiali:	0.713

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED], marito della de cuius [REDACTED] a, ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] E [REDACTED], suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione



tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED], [REDACTED], suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED], marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED], [REDACTED] suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il



14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società [REDACTED] e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società [REDACTED] la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un locale adibito a box auto, contraddistinto con l'interno 4. E' situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza



da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, i pedoni vi accedono da due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi, dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box ha forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale. Ha consistenza di 13 mq. e superficie lorda di 14 mq. (misure desunte dal dato catastale). L'altezza utile interna è di 2,71 metri, la lunghezza massima è di 4,45 (che si riduce a metri 4,25 in corrispondenza di un pilastro attiguo alla parete di fondo), larghezza non precisata, causa la presenza di accessori ed attrezzature che ne hanno impedito la rilevazione metrica. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico, tuttavia quest'ultimo risulta disattivato. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 78,55 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 27; Foglio 12 Part.1255 Sub. 29; corsia di manovra.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- ferrovia distante 750 metri
- porto distante 2 chilometri
- autostrada distante 4 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





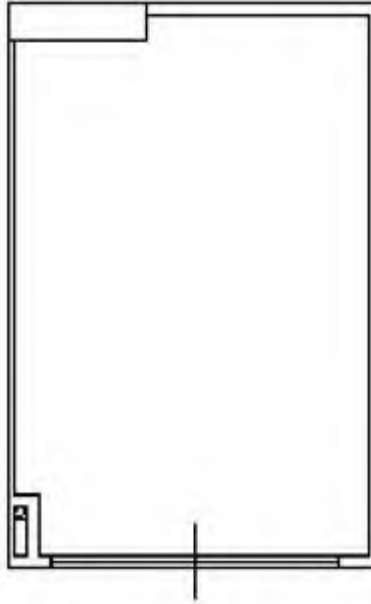
CONSISTENZA:

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
Superficie commerciale	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00





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: 30/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: box in vendita

Indirizzo: Piazza del Papa - Termoli

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: web

Descrizione: box in vendita

Indirizzo: via Stati Uniti - Termoli

Superfici principali e secondarie: 29

Superfici accessorie:



Prezzo: 25.000,00 pari a 862,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: box in vendita

Indirizzo: via Giappone - Termoli

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.500,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	14,00	x	900,00	=	12.600,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Con riferimento al caso specifico si è tenuto conto del contesto insediativo che è quello di un complesso residenziale di recente costruzione, delimitato da recinzione perimetrale con accesso privato, a sua volta ubicato in una zona urbana centrale, ovvero in quartieri residenziali densamente abitati, con offerta di parcheggi limitata. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024), per l'area urbana di riferimento è emerso un valore di vendita variabile tra 700,00 e 1000,00 €/mq. Al box in esame, sulla base delle caratteristiche riscontrate, evidenziate dalle dimensioni sufficienti ad ospitare unicamente piccole autovetture (la lunghezza del box si riduce a metri 4,25 in corrispondenza di un pilastro situato sulla parete di fondo) è plausibile attribuirgli un valore commerciale di 900,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare

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	box singolo	14,00	0,00	12.600,00	12.600,00
				12.600,00 €	12.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 6, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadri all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box presenta forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale. Ha superficie lorda di circa 36 mq. (34 mq. la superficie utile interna) data da metri 9,27 di lunghezza, per metri 3,67 di larghezza, l'altezza utile interna è di metri 2,71. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 205,45 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 6, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011) Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 29; Foglio 12 Part.1255 Sub. 31; corsia di manovra.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	36,00 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:	€. 25.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.200,00
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato da terzi con contratto preliminare non registrato.

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre 2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì



annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

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
Millesimi condominiali:	1,865

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████ marito della de cuius ██████████, ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████ ██████████, suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████ marito della de cuius ██████████, ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████ ██████████, suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.



Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████, marito della de cuius ██████████ ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████ ██████████, suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ ceceduta il 01/09/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società ██████████ e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società ██████████ la cessione gratuita di aree per fini pubblici.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 6, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box presenta forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale. Ha superficie lorda di circa 36 mq. (34 mq. la superficie utile interna) data da metri 9,27 di lunghezza, per metri 3,67 di larghezza, l'altezza utile interna è di metri 2,71. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 34



mq, rendita 205,45 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 6, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 29; Foglio 12 Part.1255 Sub. 31; corsia di manovra.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri

eccellente 



ferrovia distante 750 metri
 porto distante 2 chilometri
 autostrada distante 4 chilometri

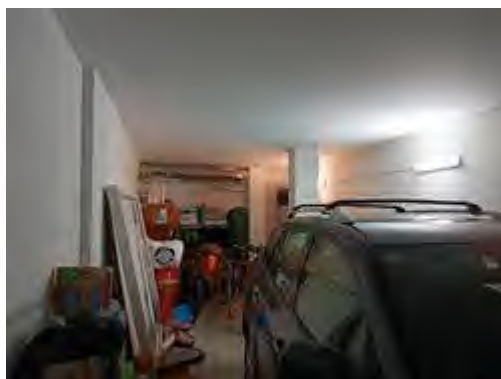
buono 
 buono 
 buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 stato di manutenzione:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

buono 
 buono 
 buono 
 buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:	36,00				36,00





interno 6

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: 30/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: box in vendita

Indirizzo: Piazza del Papa - Termoli

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 600,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: web
 Descrizione: box in vendita
 Indirizzo: via Stati Uniti - Termoli
 Superfici principali e secondarie: 29
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 862,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/01/2025
 Fonte di informazione: web
 Descrizione: box in vendita
 Indirizzo: via Giappone - Termoli
 Superfici principali e secondarie: 21
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 22.500,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 700,00 = 25.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di stima il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Con riferimento al caso specifico si è tenuto conto del contesto insediativo che è quello di un complesso residenziale di recente costruzione, delimitato da recinzione perimetrale con accesso privato, a sua volta ubicato in una zona urbana centrale, ovvero in quartieri residenziali ad alta densità abitativa con offerta di parcheggi limitata. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024), per l'area urbana di riferimento è emerso un valore di vendita variabile tra 700,00 e 1000,00 €/mq. Il box in oggetto pur avendo dimensioni superiori alla media di un box standard non consente di parcheggiare più di una autovettura. Poiché generalmente i box si vendono secondo il criterio di posti auto disponibili più che per la loro metratura, per tali ragioni ed in virtù delle caratteristiche riscontrate, dovute anche alla presenza un pilastro al suo interno, è plausibile attribuirgli un valore commerciale di 700,00 €/mq.



Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare

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	box singolo	36,00	0,00	25.200,00	25.200,00
				25.200,00 €	25.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.200,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 7, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box presenta forma trapezoidale e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale della larghezza di 3,73 metri comprendente anche una porta pedonale. Ha superficie utile interna di 37 mq. e superficie lorda di 42 mq, l'altezza utile interna è di 2,72 metri. Lunghezza e larghezza sono variabili per via della forma irregolare del locale che va restringendosi a mo di imbuto verso la parete di fondo. Lo spazio interno, data la presenza di due pilastri, è oltretutto poco funzionale. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio e sovrastante strato di resina verde, le pareti sono in blocchi di alveolater, rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 37 mq, rendita 223,57 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 30; Terrapieno; corsia di manovra.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,00 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:	€. 27.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.300,00
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato da terzi con contratto preliminare non registrato.

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre 2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011



(REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	2,030



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED]

[REDACTED] suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED], marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED]

[REDACTED], suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993



fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED], [REDACTED], suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società [REDACTED] e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che



prevedeva da parte della società [REDACTED] la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 7, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box presenta forma trapezoidale e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale della larghezza di 3,73 metri comprendente anche una porta pedonale. Ha superficie utile interna di 37 mq. e superficie lorda di 42 mq, l'altezza utile interna è di 2,72 metri. Lunghezza e larghezza sono variabili per via della forma irregolare del locale che va restringendosi a mo di imbuto verso la parete di fondo. Lo spazio interno, data la presenza di due pilastri, è oltretutto poco funzionale. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio e sovrastante strato di resina verde, le pareti sono in blocchi di



alveolater, rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 37 mq, rendita 223,57 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 30; Terrapieno; corsia di manovra.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri
 ferrovia distante 750 metri
 porto distante 2 chilometri
 autostrada distante 4 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 stato di manutenzione:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

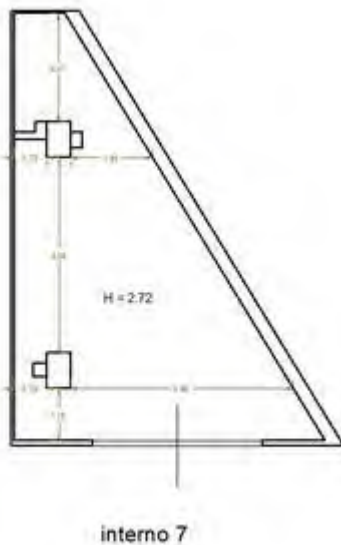
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda	42,00	x	100 %	=	42,00



Totale:	42,00	42,00
----------------	--------------	--------------

**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: 30/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: box in vendita

Indirizzo: Piazza del Papa - Termoli

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: web

Descrizione: box in vendita

Indirizzo: via Stati Uniti - Termoli

Superfici principali e secondarie: 29

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 862,07 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/01/2025
 Fonte di informazione: web
 Descrizione: box in vendita
 Indirizzo: via Giappone - Termoli
 Superfici principali e secondarie: 21
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 22.500,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,00 x 650,00 = **27.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.300,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di stima il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Con riferimento al caso specifico si è tenuto conto del contesto insediativo che è quello di un complesso residenziale di recente costruzione, delimitato da recinzione perimetrale con accesso privato, a sua volta ubicato in una zona urbana centrale, ovvero in quartieri residenziali ad alta densità abitativa con offerta di parcheggi limitata. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024), per l'area urbana di riferimento, con riferimento a box di dimensioni standard e di forma regolare è emerso un valore di vendita variabile tra 700,00 e 1000,00 €/mq. Il box in oggetto pur avendo dimensioni superiori alla media di un box standard presenta una planimetria alquanto irregolare con presenza di pilastri all'interno che lo rendono poco funzionale. Sulla base delle caratteristiche riscontrate è plausibile attribuirgli un valore commerciale di 650,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare

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	box singolo	42,00	0,00	27.300,00	27.300,00
				27.300,00 €	27.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.300,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 18, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, i pedoni vi accedono da due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi, dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box presenta forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale. Ha superficie utile interna di 19 mq. e superficie lorda di 21 mq. La lunghezza massima è di metri 6,80 (di metri 4,80 quella massima sfruttabile per l'accesso di autovetture data la presenza di un pilastro), la larghezza massima è di metri 2,78; l'altezza utile interna è di metri 2,71. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Lo stato manutentivo-conservativo è sufficiente. Il box necessita di interventi di ripristino di



parte della pannellatura all'intradosso del soffitto costituita da pannelli in polistirene e cartongesso a causa del manifestarsi di infiltrazioni dal piano sovrastante.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 19 mq, rendita 114,81 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 18, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 39; Foglio 12 Part.1255 Sub. 41; corsia di manovra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,00 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:	€. 21.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.000,00
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato da terzi con comodato precario.

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre 2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058



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
Millesimi condominiali:	1,123

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

D. [REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED], suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835



(ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED], marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED], [REDACTED], suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il



14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società [REDACTED] e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società [REDACTED] la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 18, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza



da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, i pedoni vi accedono da due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi, dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box presenta forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale. Ha superficie utile interna di 19 mq. e superficie lorda di 21 mq. La lunghezza massima è di metri 6,80 (di metri 4,80 quella massima sfruttabile per l'accesso di autovetture data la presenza di un pilastro), la larghezza massima è di metri 2,78; l'altezza utile interna è di metri 2,71. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Lo stato manutentivo-conservativo è sufficiente. Il box necessita di interventi di ripristino di parte della pannellatura all'intradosso del soffitto costituita da pannelli in polistirene e cartongesso a causa del manifestarsi di infiltrazioni dal piano sovrastante.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 19 mq, rendita 114,81 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 18, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 39; Foglio 12 Part.1255 Sub. 41; corsia di manovra.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- ferrovia distante 750 metri
- porto distante 2 chilometri
- autostrada distante 4 chilometri



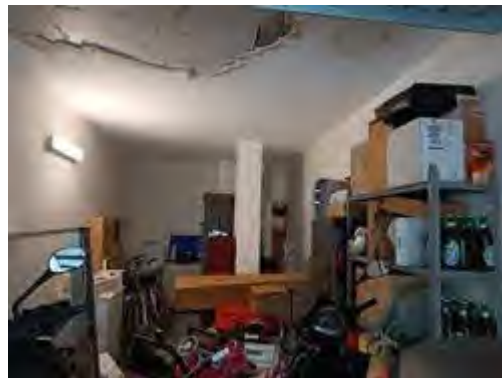
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





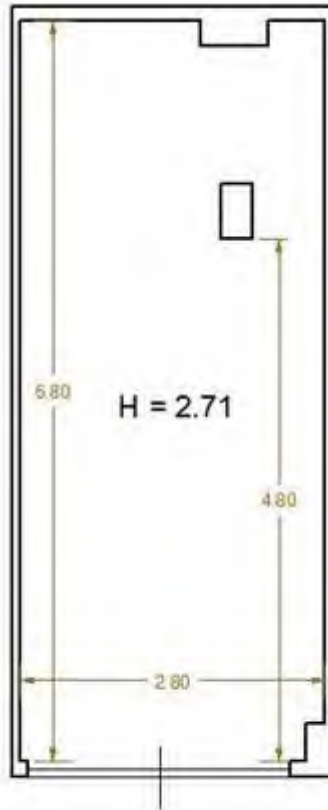
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00





interno 18

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: 30/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: box in vendita

Indirizzo: Piazza del Papa - Termoli

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 600,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: web
 Descrizione: box in vendita
 Indirizzo: via Stati Uniti - Termoli
 Superfici principali e secondarie: 29
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 862,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/01/2025
 Fonte di informazione: web
 Descrizione: box in vendita
 Indirizzo: via Giappone - Termoli
 Superfici principali e secondarie: 21
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 22.500,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 1.000,00 = **21.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Con riferimento al caso specifico si è tenuto conto del contesto insediativo che è quello di un complesso residenziale di recente costruzione, delimitato da recinzione perimetrale con accesso privato, a sua volta ubicato in una zona urbana centrale, ovvero in quartieri residenziali densamente abitati, con offerta di parcheggi limitata. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024), per l'area urbana di riferimento è emerso un valore di vendita variabile tra 700,00 e 1000,00 €/mq. Al box in esame, sulla base delle caratteristiche riscontrate, è plausibile



attribuirgli un valore commerciale di 1000,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare

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	box singolo	21,00	0,00	21.000,00	21.000,00
				21.000,00 €	21.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 21, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box presenta forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale. Ha superficie lorda di circa 20 mq. e superficie utile interna di 18 mq. con lunghezza di metri 6,37 e larghezza di metri 2,72; l'altezza utile interna è di metri 2,67. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 18 mq, rendita 108,77 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 21, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011) Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 42; Foglio 12 Part.1255 Sub. 44; corsia di manovra.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 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:	€. 20.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.000,00
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato da terzi con contratto preliminare non registrato.

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre 2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì



annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

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
Millesimi condominiali:	1,064

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED], marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori DE [REDACTED] [REDACTED] suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED], marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori D [REDACTED] [REDACTED] suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.



Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] a, ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società [REDACTED] e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società [REDACTED] la cessione gratuita di aree per fini pubblici.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 21, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box presenta forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale. Ha superficie lorda di circa 20 mq. e superficie utile interna di 18 mq. con lunghezza di metri 6,37 e larghezza di metri 2,72; l'altezza utile interna è di metri 2,67. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 18 mq, rendita



108,77 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 21, piano: S1,
intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011
Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 42; Foglio 12 Part.1255 Sub. 44; corsia di manovra.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri

eccellente 



ferrovia distante 750 metri
porto distante 2 chilometri
autostrada distante 4 chilometri

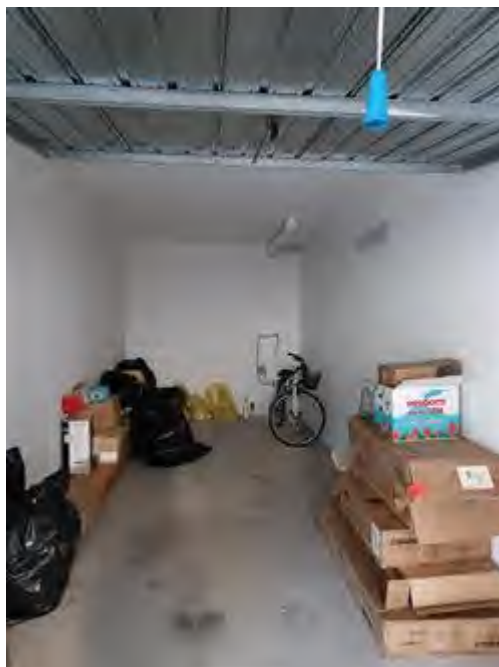


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
stato di manutenzione:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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



*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00



interno 21

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: 30/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: box in vendita

Indirizzo: Piazza del Papa - Termoli



Superfici principali e secondarie: 25
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 15.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: web
 Descrizione: box in vendita
 Indirizzo: via Stati Uniti - Termoli
 Superfici principali e secondarie: 29
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 862,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/01/2025
 Fonte di informazione: web
 Descrizione: box in vendita
 Indirizzo: via Giappone - Termoli
 Superfici principali e secondarie: 21
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 22.500,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	20,00	x	1.000,00	=	20.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 20.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 20.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Con riferimento al caso specifico si è tenuto conto del contesto insediativo che è quello di un complesso residenziale di recente costruzione, delimitato da recinzione perimetrale con accesso privato, a sua volta ubicato in una zona urbana centrale, ovvero in quartieri residenziali densamente abitati, con offerta di parcheggi limitata. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi



dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024), per l'area urbana di riferimento è emerso un valore di vendita variabile tra 700,00 e 1000,00 €/mq. Al box in esame, sulla base delle caratteristiche riscontrate, è plausibile attribuirgli un valore commerciale di 1000,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare

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	box singolo	20,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				20.000,00 €	20.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 42, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadri all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box presenta forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale. Ha superficie lorda di circa 16 mq. e superficie utile interna di 14 mq. data da metri 4,93 di lunghezza per metri 2,83 di larghezza; l'altezza utile interna è di metri 2,70. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico, tuttavia quest'ultimo risulta disattivato. Lo stato manutentivo-conservativo è sufficiente. Il box necessita di interventi di ripristino di parte della pannellatura all'intradosso del soffitto costituita da pannelli in polistirene e cartongesso a causa del manifestarsi di infiltrazioni al piano sovrastante.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 90,64 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 50; Foglio 12 Part.1255 Sub. 51; corsia di manovra.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 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:	€. 16.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.000,00
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Risulta uncontentzioso in atto.

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre



2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

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
Millesimi condominiali:	0,933



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████ marito della de cuius ██████████, ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████
██████████ suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████ marito della de cuius ██████████ ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████
██████████ suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

DE ██████████, marito della de cuius ██████████ ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione



tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED]
[REDACTED], suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società [REDACTED] e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che



prevedeva da parte della società [REDACTED] la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 42, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box presenta forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale. Ha superficie lorda di circa 16 mq. e superficie utile interna di 14 mq. data da metri 4,93 di lunghezza per metri 2,83 di larghezza; l'altezza utile interna è di metri 2,70. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico, tuttavia quest'ultimo risulta disattivato. Lo stato manutentivo-



conservativo è sufficiente. Il box necessita di interventi di ripristino di parte della pannellatura all'intradosso del soffitto costituita da pannelli in polistirene e cartongesso a causa del manifestarsi di infiltrazioni al piano sovrastante.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 90,64 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 50; Foglio 12 Part.1255 Sub. 51; corsia di manovra.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- ferrovia distante 750 metri
- porto distante 2 chilometri
- autostrada distante 4 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

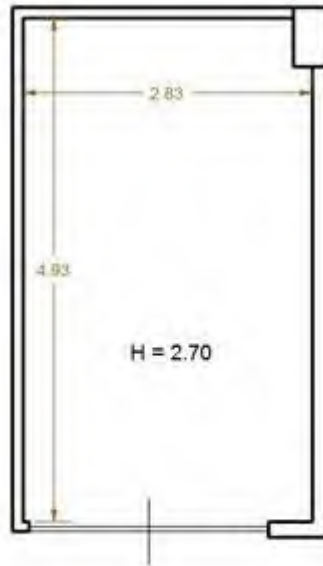
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda	16,00	x	100 %	=	16,00



Totale:	16,00	16,00
----------------	--------------	--------------



interno 42

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: 30/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: box in vendita

Indirizzo: Piazza del Papa - Termoli

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: web

Descrizione: box in vendita

Indirizzo: via Stati Uniti - Termoli



Superfici principali e secondarie: 29
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 862,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/01/2025
 Fonte di informazione: web
 Descrizione: box in vendita
 Indirizzo: via Giappone - Termoli
 Superfici principali e secondarie: 21
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 22.500,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 1.000,00 = **16.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Con riferimento al caso specifico si è tenuto conto del contesto insediativo che è quello di un complesso residenziale di recente costruzione, delimitato da recinzione perimetrale con accesso privato, a sua volta ubicato in una zona urbana centrale, ovvero in quartieri residenziali densamente abitati, con offerta di parcheggi limitata. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024), per l'area urbana di riferimento è emerso un valore di vendita variabile tra 700,00 e 1000,00 €/mq. Al box in esame, sulla base delle caratteristiche riscontrate, è plausibile attribuirgli un valore commerciale di 1000,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare



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	box singolo	16,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				16.000,00 €	16.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 44, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box presenta forma trapezoidale e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale della larghezza di metri 3,30. Ha consistenza di 34 mq., superficie lorda di 36 mq. e altezza utile interna di 2,75 metri (Misure desunte dal dato catastale. Non è stato possibile procedere alla rilevazione metrica causa la presenza di mobilio ed attrezzature che ne hanno impedito l'accesso). Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico, tuttavia quest'ultimo risulta disattivato. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 205,45 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 44, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011) Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 50; Foglio 12 Part.1255 Sub. 51;Foglio 12 Part.1255 Sub. 65; corsia di manovra.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	36,00 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:	€. 25.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.200,00
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
Occupato da terzi con contratto di locazione non registrato.

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre



2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

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
Millesimi condominiali:	2,072



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED], marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED], marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal



01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████, marito della de cuius ██████████ ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████
██████████ suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ deceduta il 01/09/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società ██████████ e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che



prevedeva da parte della società [REDACTED] la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 44, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box presenta forma trapezoidale e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale della larghezza di metri 3,30. Ha consistenza di 34 mq., superficie lorda di 36 mq. e altezza utile interna di 2,75 metri (Misure desunte dal dato catastale. Non è stato possibile procedere alla rilevazione metrica causa la presenza di mobilio ed attrezzature che ne hanno impedito l'accesso). Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e



cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico, tuttavia quest'ultimo risulta disattivato. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 205,45 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 44, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011) Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 50; Foglio 12 Part.1255 Sub. 51;Foglio 12 Part.1255 Sub. 65; corsia di manovra.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri
 ferrovia distante 750 metri
 porto distante 2 chilometri
 autostrada distante 4 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 stato di manutenzione:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

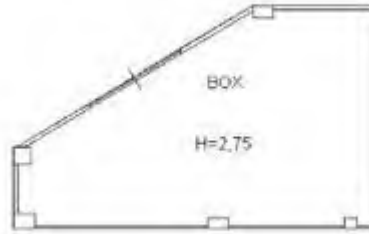
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale	36,00	x	100 %	=	36,00



Totale:	36,00	36,00
----------------	--------------	--------------



Interno 44

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: 30/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: box in vendita

Indirizzo: Piazza del Papa - Termoli

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: web

Descrizione: box in vendita

Indirizzo: via Stati Uniti - Termoli

Superfici principali e secondarie: 29

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 862,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: box in vendita



Indirizzo: via Giappone - Termoli
 Superfici principali e secondarie: 21
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 22.500,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 700,00 = **25.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di stima il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Con riferimento al caso specifico si è tenuto conto del contesto insediativo che è quello di un complesso residenziale di recente costruzione, delimitato da recinzione perimetrale con accesso privato, a sua volta ubicato in una zona urbana centrale, ovvero in quartieri residenziali ad alta densità abitativa con offerta di parcheggi limitata. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024), per l'area urbana di riferimento è emerso un valore di vendita variabile tra 700,00 e 1000,00 €/mq. Il box in oggetto pur avendo dimensioni superiori alla media di un box standard non consente di parcheggiare più di una autovettura. Poiché generalmente i box si vendono secondo il criterio di posti auto disponibili più che per la loro metratura, per tali ragioni ed in virtù delle caratteristiche riscontrate evidenziate dalla planimetria alquanto irregolare è plausibile attribuirgli un valore commerciale di 700,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare

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	box singolo	36,00	0,00	25.200,00	25.200,00
				25.200,00 €	25.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.200,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 50, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadri all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box presenta forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale della larghezza di metri 2,35. Ha superficie lorda di 18 mq., superficie utile interna di circa 16 mq., con altezza di metri 2,71. La lunghezza è di 5,02 metri, la larghezza di 3,16 metri. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura. La parete interna di sinistra appena varcato l'ingresso è preceduta da una parete in struttura metallica con pannelli in cartongesso, tra le due pareti si crea una intercapedine (per tali ragioni la superficie reale del box non corrisponde a quella indicata nei dati catastali). L'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico, tuttavia quest'ultimo risulta disattivato. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 108,77 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 50, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 69; Foglio 12 Part.1255 Sub. 14; Foglio 12 Part.1255



Sub. 2; corsia di manovra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.500,00
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato da terzi con comodato precario.

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT



del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre 2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

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
Millesimi condominiali:	1,064



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████, marito della de cuius ██████████ ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████
██████████, suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████ marito della de cuius ██████████ ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████
██████████, suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il



11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED], marito della de cuius [REDACTED], ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED], suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972



e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società [REDACTED] e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società [REDACTED] la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria non corrispondente a quella rappresentata nel titolo edilizio rilasciato (nella fattispecie si riscontra una larghezza interna inferiore a quella indicata per la presenza di una parete in cartongesso anteposta alla parete originaria, tra le due pareti si crea una intercapedine al cui interno è presente una porta tagliafuoco a scorrimento.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: consistenza dimensionale non corrispondente a quella indicata nel dato catastale (nella fattispecie si riscontra una larghezza interna inferiore a quella indicata per la presenza di una parete in cartongesso anteposta alla parete originaria, tra le due pareti si crea una intercapedine al cui interno è presente una porta tagliafuoco compartimentale a scorrimento.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale e rendita catastale mediante Docfa: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 50, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello



motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box presenta forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale della larghezza di metri 2,35. Ha superficie lorda di 18 mq., superficie utile interna di circa 16 mq., con altezza di metri 2,71. La lunghezza è di 5,02 metri, la larghezza di 3,16 metri. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura. La parete interna di sinistra appena varcato l'ingresso è preceduta da una parete in struttura metallica con pannelli in cartongesso, tra le due pareti si crea una intercapedine (per tali ragioni la superficie reale del box non corrisponde a quella indicata nei dati catastali). L'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico, tuttavia quest'ultimo risulta disattivato. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 108,77 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 50, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011) Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 69; Foglio 12 Part.1255 Sub. 14; Foglio 12 Part.1255 Sub. 2; corsia di manovra.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- ferrovia distante 750 metri
- porto distante 2 chilometri
- autostrada distante 4 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





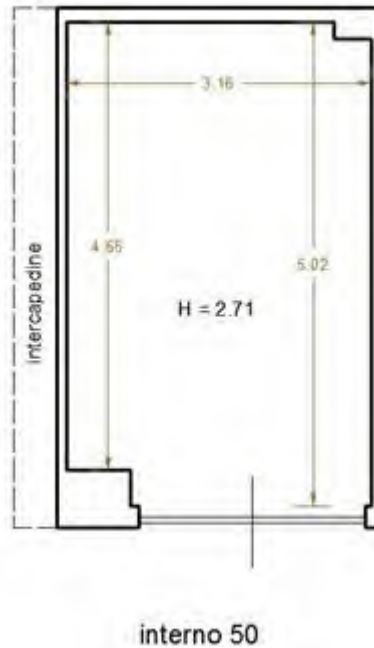
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00





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: 30/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: box in vendita

Indirizzo: Piazza del Papa - Termoli

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: web

Descrizione: box in vendita

Indirizzo: via Stati Uniti - Termoli

Superfici principali e secondarie: 29

Superfici accessorie:



Prezzo: 25.000,00 pari a 862,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: box in vendita

Indirizzo: via Giappone - Termoli

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.500,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 1.000,00 = **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Con riferimento al caso specifico si è tenuto conto del contesto insediativo che è quello di un complesso residenziale di recente costruzione, delimitato da recinzione perimetrale con accesso privato, a sua volta ubicato in una zona urbana centrale, ovvero in quartieri residenziali densamente abitati, con offerta di parcheggi limitata. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024), per l'area urbana di riferimento è emerso un valore di vendita variabile tra 700,00 e 1000,00 €/mq. Al box in esame, sulla base delle caratteristiche riscontrate, è plausibile attribuirgli un valore commerciale di 1000,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare

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	box singolo	18,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				18.000,00 €	18.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 58, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadri all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box presenta forma trapezoidale con parete di accesso obliqua rispetto alla parete di fondo. Le due pareti laterali interne hanno profondità diverse, misurano rispettivamente 3,50 metri e 4,50 metri, la larghezza è di 3,00 metri. Il box ha una superficie lorda di 13 mq., con altezza utile di metri 2,71. Data la forma e le dimensioni si presta meglio ad ospitare piccole autovetture quali citycar, moto, bici, accessori o eventualmente ad essere utilizzato come deposito. La porta di accesso è costituita da serranda metallica ad apertura manuale. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico, tuttavia quest'ultimo risulta disattivato. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 78,55 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 58, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 77; Foglio 12 Part.1255 Sub. 62; Foglio 12 Part.1255



Sub. 63; corsia di manovra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 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:	€. 9.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.750,00
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT



del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre 2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

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
Millesimi condominiali:	0,768



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.



██████████ marito della de cuius ██████████ ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████ ██████████ uddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████, marito della de cuius ██████████, ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████ A ██████████, per 1/3 (un terzo) cias

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ deceduta il 01/09/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972



e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società [REDACTED] e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società [REDACTED] la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 58, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box presenta forma trapezoidale con parete di accesso obliqua rispetto alla parete di fondo. Le due pareti laterali interne hanno profondità diverse, misurano rispettivamente 3,50 metri e 4,50 metri, la larghezza è di 3,00 metri. Il box ha una superficie lorda di 13



mq., con altezza utile di metri 2,71. Data la forma e le dimensioni si presta meglio ad ospitare piccole autovetture quali citycar, moto, bici, accessori o eventualmente ad essere utilizzato come deposito. La porta di accesso è costituita da serranda metallica ad apertura manuale. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico, tuttavia quest'ultimo risulta disattivato. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 78,55 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 58, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011) Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 77; Foglio 12 Part.1255 Sub. 62; Foglio 12 Part.1255 Sub. 63; corsia di manovra.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- ferrovia distante 750 metri
- porto distante 2 chilometri
- autostrada distante 4 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



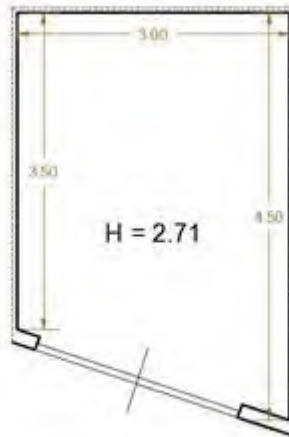


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie lorda	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



interno 58

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: 30/01/2025
 Fonte di informazione: web
 Descrizione: box in vendita
 Indirizzo: Piazza del Papa - Termoli
 Superfici principali e secondarie: 25
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 15.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: web
 Descrizione: box in vendita
 Indirizzo: via Stati Uniti - Termoli
 Superfici principali e secondarie: 29
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 862,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/01/2025
 Fonte di informazione: web
 Descrizione: box in vendita
 Indirizzo: via Giappone - Termoli
 Superfici principali e secondarie: 21
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 22.500,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	13,00	x	750,00	=	9.750,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 9.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 9.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano,



caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Con riferimento al caso specifico si è tenuto conto del contesto insediativo che è quello di un complesso residenziale di recente costruzione, delimitato da recinzione perimetrale con accesso privato, a sua volta ubicato in una zona urbana centrale, ovvero in quartieri residenziali ad alta densità abitativa con offerta di parcheggi limitata. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024), per l'area urbana di riferimento è emerso un valore di vendita variabile tra 700,00 e 1000,00 €/mq. Al box in esame, in virtù delle caratteristiche riscontrate, evidenziate dalla ridotta consistenza dimensionale e dalla forma irregolare, adatto ad ospitare unicamente piccole autovetture quali citycar, moto, bici, accessori o eventualmente ad essere utilizzato come deposito, è plausibile attribuirgli un valore commerciale di 750,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare

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	box singolo	13,00	0,00	9.750,00	9.750,00
				9.750,00 €	9.750,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.750,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 0,00**



spese condominiali insolte 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: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 9.750,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a TERMOLI via madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 61, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box presenta forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura elettrica comandata a distanza. Ha superficie lorda di 33 mq. con lunghezza massima di 8,20 metri e larghezza massima di 4,15 metri; l'altezza utile interna è di metri 2,70. E' presente una piccola nicchia ad uso ripostiglio (non risultante né da planimetria di progetto né da planimetria catastale) avente altezza media inferiore a metri 1,50 ricavata sfruttando lo spazio sottostante di una scalinata attigua al box, quest'ultima a servizio dei piani superiori dell'edificio condominiale denominato "edificio C". Il piano di calpestio è costituito da pavimentazione in ceramica, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 181,28 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 61, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 80; Foglio 12 Part.1255 Sub. 82; Foglio 12 Part.1255



Sub. 3; corsia di manovra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.700,00
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato da terzi con contratto di locazione non registrato.

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT



del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre 2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

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
Millesimi condominiali:	1,829



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████, marito della de cuius ██████████ ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signor ██████████
██████████ suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.



██████████ marito della de cuius ██████████ ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████, suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████ zo, marito della de cuius ██████████ a, ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████ A ██████████ suddetti, per 1/3 (un terzo) cias

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ deceduta il 01/09/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972



e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società [REDACTED] il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società [REDACTED] la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria del progetto autorizzato si rileva la presenza di una nicchia ad uso ripostiglio ricavata sfruttando lo spazio sottostante di una scalinata adiacente al box, quest'ultima a servizio dei piani superiori dell'edificio condominiale denominato "edificio C"

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato mediante chiusura della nicchia sottoscala con spostamento della condotta idrica e del lavandino: €.2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria catastale si rileva la presenza di una nicchia ad uso ripostiglio ricavata sfruttando lo spazio sottostante di una scalinata adiacente al box, quest'ultima a servizio dei piani superiori dell'edificio condominiale denominato "edificio C"

Le difformità sono regolarizzabili mediante: regolarizzazione catastale

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

Vi sarà piena conformità rispetto alla planimetria catastale in atti solo previo ripristino dello stato dei luoghi conformemente al titolo edilizio rilasciato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TERMOLI via madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 61, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la



presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il box presenta forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura elettrica comandata a distanza. Ha superficie lorda di 33 mq. con lunghezza massima di 8,20 metri e larghezza massima di 4,15 metri; l'altezza utile interna è di metri 2,70. E' presente una piccola nicchia ad uso ripostiglio (non risultante né da planimetria di progetto né da planimetria catastale) avente altezza media inferiore a metri 1,50 ricavata sfruttando lo spazio sottostante di una scalinata attigua al box, quest'ultima a servizio dei piani superiori dell'edificio condominiale denominato "edificio C". Il piano di calpestio è costituito da pavimentazione in ceramica, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 181,28 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 61, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011) Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 80; Foglio 12 Part.1255 Sub. 82; Foglio 12 Part.1255 Sub. 3; corsia di manovra.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri
ferrovia distante 750 metri
porto distante 2 chilometri
autostrada distante 4 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
stato di manutenzione:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





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
Superficie lorda	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	33,00				33,00





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: 30/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: box in vendita

Indirizzo: Piazza del Papa - Termoli

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: web

Descrizione: box in vendita

Indirizzo: via Stati Uniti - Termoli



Superfici principali e secondarie: 29
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 862,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/01/2025
 Fonte di informazione: web
 Descrizione: box in vendita
 Indirizzo: via Giappone - Termoli
 Superfici principali e secondarie: 21
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 22.500,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,00 x 900,00 = **29.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.700,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Con riferimento al caso specifico si è tenuto conto del contesto insediativo che è quello di un complesso residenziale di recente costruzione, delimitato da recinzione perimetrale con accesso privato, a sua volta ubicato in una zona urbana centrale, ovvero in quartieri residenziali densamente abitati, con offerta di parcheggi limitata. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024), per l'area urbana di riferimento è emerso un valore di vendita variabile tra 700,00 e 1000,00 €/mq. Al box in esame, sulla base delle caratteristiche riscontrate, è plausibile attribuirgli un valore commerciale di 900,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare



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	box singolo	33,00	0,00	29.700,00	29.700,00
				29.700,00 €	29.700,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

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: **€. 27.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.700,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un immobile adibito a deposito, contraddistinto con l'interno 107. E' situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate di collegamento tra piano strada e piano interrato, o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il deposito è situato all'estremità nord del piano interrato, a ridosso della rampa di uscita. Parte della sua superficie è emergente rispetto al piano interrato con solaio di copertura lastricato. Il deposito è caratterizzato da forma irregolare e suddivisione interna variata rispetto al titolo autorizzato che ne prevedeva l'accesso da vano scala comune dell'edificio C. Di fatto l'accesso al deposito avviene unicamente da un piccolo vano attiguo racchiuso tra due porte tagliafuoco (identificato al sub.19 come bene comune non censibile adibito a centrale termica). Il deposito così come descritto ha una superficie lorda di 107 mq., (Desunta dal dato catastale per l'impossibilità di procedere alla rilevazione metrica causa la presenza di accessori ed attrezzature), l'altezza utile interna è di 2,45 metri ribassata con controsoffittatura in cartongesso. La pavimentazione è in ceramica. Il deposito usufruisce di aeroilluminazione naturale per la presenza di quattro finestre. E' dotato di un locale igienico con lavabo, wc e bidet. Dispone di impianto idrico ed impianto elettrico, quest'ultimo con corpi illuminanti incassati nel controsoffitto. Lo stato manutentivo-conservativo del deposito può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 107 mq, rendita 547,08 Euro, indirizzo catastale: via madonna delle Grazie snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011



Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 80; Foglio 12 Part.1255 Sub. 81; Foglio 12 Part.1255 Sub. 18; Foglio 12 Part.1255 Sub. 21 (rampa di discesa).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.110,00
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
Occupato da terzi con comodato precario.

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.



Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre 2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

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



Millesimi condominiali:

5,763

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED], marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED]

[REDACTED] suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal



01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████, marito della de cuius ██████████, ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████
██████████, suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████ marito della de cuius ██████████ ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████
██████████, suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ deceduta il 01/09/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il



14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società [REDACTED] e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società [REDACTED] la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

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

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni derivante da variato punto di accesso al deposito e realizzazione di un locale igienico, non rispondenti al titolo edilizio rilasciato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo sommario di ripristino del punto di accesso in conformità al titolo edilizio rilasciato: €4.000,00
- Pratica edilizia per variata distribuzione degli spazi interni e realizzazione di un locale igienico: €1.500,00
- Oblazione: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria catastale variata rispetto al titolo edilizio rilasciato

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa (aggiornamento planimetria catastale in conformità al titolo edilizio rilasciato): €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

deposito a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **107,00** mq



per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un immobile adibito a deposito, contraddistinto con l'interno 107. E' situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate di collegamento tra piano strada e piano interrato, o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore.

Il deposito è situato all'estremità nord del piano interrato, a ridosso della rampa di uscita. Parte della sua superficie è emergente rispetto al piano interrato con solaio di copertura lastricato. Il deposito è caratterizzato da forma irregolare e suddivisione interna variata rispetto al titolo autorizzato che ne prevedeva l'accesso da vano scala comune dell'edificio C. Di fatto l'accesso al deposito avviene unicamente da un piccolo vano attiguo racchiuso tra due porte tagliafuoco (identificato al sub.19 come bene comune non censibile adibito a centrale termica). Il deposito così come descritto ha una superficie lorda di 107 mq., (Desunta dal dato catastale per l'impossibilità di procedere alla rilevazione metrica causa la presenza di accessori ed attrezzature), l'altezza utile interna è di 2,45 metri ribassata con controsoffittatura in cartongesso. La pavimentazione è in ceramica. Il deposito usufruisce di aeroilluminazione naturale per la presenza di quattro finestre. E' dotato di un locale igienico con lavabo, wc e bidet. Dispone di impianto idrico ed impianto elettrico, quest'ultimo con corpi illuminanti incassati nel controsoffitto. Lo stato manutentivo-conservativo del deposito può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 107 mq, rendita 547,08 Euro, indirizzo catastale: via madonna delle Grazie snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 80; Foglio 12 Part.1255 Sub. 81; Foglio 12 Part.1255 Sub. 18; Foglio 12 Part.1255 Sub. 21 (rampa di discesa).





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri
 ferrovia distante 750 metri
 porto distante 2 chilometri
 autostrada distante 4 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

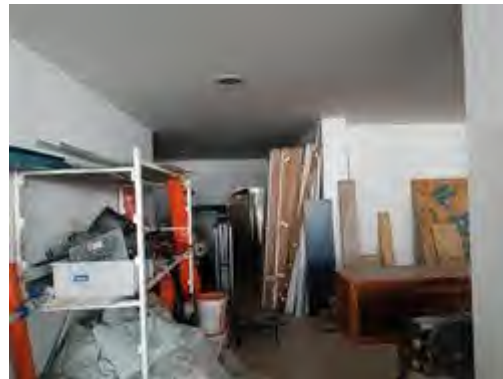
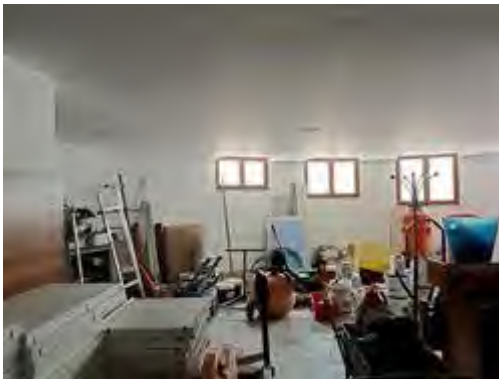
esposizione:



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



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
Superficie catastale	107,00	x	100 %	=	107,00



Totale:	107,00	107,00
----------------	---------------	---------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 107,00 x 700,00 = **74.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni aventi caratteristiche simili. Con riferimento al caso specifico si è tenuto conto in particolar modo del contesto insediativo, della sua ubicazione ad un piano interrato occupato prevalentemente da box e posti auto a servizio di un complesso residenziale, del punto di accesso non agevole e di ridotte dimensioni per un locale adibito a deposito e tra l'altro non conforme al titolo edilizio (l'accesso autorizzato era previsto dal vano scala condominiale). Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024), per l'area urbana di riferimento è emerso un valore di vendita di locali deposito variabile tra 400,00 e 600,00 €/mq. Alla luce delle caratteristiche e delle dotazioni di cui dispone ritenute superiori a quelle della categoria catastale di appartenenza, è plausibile attribuire al deposito un valore commerciale di 700,00 €/mq. Al valore totale è stata tuttavia applicata una decurtazione pari al 10 % causa l'assenza di garanzia per vizi.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare



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	107,00	0,00	74.900,00	74.900,00
				74.900,00 €	74.900,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.900,00**

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: **€. 6.790,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.110,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un posto auto coperto, contraddistinto col numero 23, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto vi accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del corpo edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore. I posti auto coperti sono situati al piano interrato, a lato di una corsia di manovra dei box, quella in corrispondenza delle due scale di collegamento col piano stradale. Sono disposti a spina di pesce a 60 gradi. Il posto auto contraddistinto con il n.23 ha dimensioni di metri 4,70 di lunghezza e metri 2,35 di larghezza, per una superficie di 11 metri quadrati.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 100 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 48,29 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie - interno 23, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 99; Foglio 12 Part.1255 Sub. 101; corsia di manovra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.600,00
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre 2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.



Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

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
Millesimi condominiali:	0,165

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████, marito della de cuius ██████████, ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████
██████████, suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di V ██████████ deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████ marito della de cuius ██████████, ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████
██████████, suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ 8 deceduta il 01/09/1993.



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████, marito della de cuius ██████████ ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████
██████████ suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società ██████████ e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società ██████████ la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un posto auto coperto, contraddistinto col numero 23, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto vi accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del corpo edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore. I posti auto coperti sono situati al piano interrato, a lato di una corsia di manovra dei box, quella in corrispondenza delle due scale di collegamento col piano stradale. Sono disposti a spina di pesce a 60 gradi. Il posto auto contraddistinto con il n.23 ha dimensioni di metri 4,70 di lunghezza e metri 2,35 di larghezza, per una superficie di 11 metri quadrati.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 100 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 48,29 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie - interno 23, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 99; Foglio 12 Part.1255 Sub. 101; corsia di manovra.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- ferrovia distante 750 metri
- porto distante 2 chilometri
- autostrada distante 4 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione:



qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

buono ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 600,00 = **6.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Con riferimento al caso specifico si è tenuto conto del contesto insediativo che è quello di un complesso residenziale di recente costruzione, delimitato da recinzione perimetrale con accesso privato, a sua volta ubicato in una zona urbana centrale, ovvero in quartieri residenziali densamente abitati, con offerta di parcheggi limitata. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024), per l'area urbana di riferimento è emerso un valore di vendita dei posti auto coperti variabile tra 500,00 e 600,00 €/mq. Al posto auto coperto in oggetto, sulla base delle caratteristiche riscontrate, è plausibile attribuirgli un valore commerciale di 600,00 €/mq.



Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare

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	posto auto	11,00	0,00	6.600,00	6.600,00
				6.600,00 €	6.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un posto auto coperto, contraddistinto col numero 25, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto vi accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del corpo edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate di collegamento tra il piano stradale e il piano interrato, o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore. I posti auto coperti sono situati al piano interrato, a lato di una corsia di manovra dei box, quella in corrispondenza delle due scale di collegamento col piano stradale. Sono disposti a spina di pesce a 60 gradi. Il posto auto contraddistinto con il n.25 ha dimensioni di metri 4,70 di lunghezza e metri 2,35 di larghezza, per una superficie di 11 metri quadrati.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 48,29 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 25, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011) Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 101; Foglio 12 Part.1255 Sub. 103; corsia di manovra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

11,00 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:	€. 6.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.600,00
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre 2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.



Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

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
Millesimi condominiali:	0,165

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████ marito della de cuius ██████████ ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████
██████████ suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████ marito della de cuius ██████████ ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████
██████████ suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su

Successione per morte di ██████████ 8 deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.



██████████, marito della de cuius ██████████ rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████
██████████ uddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di Verlengia Filomena nata a Casoli il 19/01/1918 deceduta il 01/09/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società ██████████ e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società ██████████ la cessione gratuita di aree per fini pubblici.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un posto auto coperto, contraddistinto col numero 25, situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto vi accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del corpo edilizio, mentre i pedoni vi accedono mediante utilizzo di due distinte scalinate di collegamento tra il piano stradale e il piano interrato, o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi ed è dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore. I posti auto coperti sono situati al piano interrato, a lato di una corsia di manovra dei box, quella in corrispondenza delle due scale di collegamento col piano stradale. Sono disposti a spina di pesce a 60 gradi. Il posto auto contraddistinto con il n.25 ha dimensioni di metri 4,70 di lunghezza e metri 2,35 di larghezza, per una superficie di 11 metri quadrati.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 48,29 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 25, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 101; Foglio 12 Part.1255 Sub. 103; corsia di manovra.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- ferrovia distante 750 metri
- porto distante 2 chilometri
- autostrada distante 4 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione:



qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

buono ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
Superficie	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 600,00 = **6.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Con riferimento al caso specifico si è tenuto conto del contesto insediativo che è quello di un complesso residenziale di recente costruzione, delimitato da recinzione perimetrale con accesso privato, a sua volta ubicato in una zona urbana centrale, ovvero in quartieri residenziali densamente abitati, con offerta di parcheggi limitata. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024), per l'area urbana di riferimento è emerso un valore di vendita dei posti auto coperti variabile tra 500,00 e 600,00 €/mq. Al posto auto coperto in oggetto, sulla base delle caratteristiche riscontrate, è plausibile attribuirgli un valore commerciale di 600,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare

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	posto auto	11,00	0,00	6.600,00	6.600,00
				6.600,00 €	6.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A studio a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **107,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è una unità immobiliare adibita a studio (categoria catastale A/10), situata al piano terra di un edificio condominiale identificato come "edificio C" ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n.54/A, compreso nel complesso edilizio denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è situato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale. E' attiguo alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici denominati rispettivamente "edificio A, edificio B, edificio C" di 5 piani ciascuno, serviti da ascensore, oltre ad un piano terra ed un piano interrato. Gli edifici sono inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, alla quale si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. I tre edifici facenti parte del complesso residenziale, pur differenziandosi tra loro per tipologia progettuale, presentano evidenti analogie per scelta di materiali, finiture e dotazioni impiantistiche. Più specificatamente hanno struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta. Gli ultimi piani dei tre edifici sono adibiti a sottotetti abitabili, la cui copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell' impianto di acqua calda sanitaria. Il piano interrato dei tre edifici, occupato in prevalenza da box e posti auto riservati, è costituito da un unico comparto indiviso.

L'unità immobiliare in oggetto è identificata con l'interno n.3. Usufruisce di tripla esposizione, rispettivamente a sud, a est e ad ovest. La suddivisione degli spazi interni ricalca appieno le tipologie immobiliari con destinazione d'uso a studio/ufficio. Prevede una sala d'attesa appena varcata la soglia di ingresso, adiacente alla quale vi sono un vano adibito a reception ed un locale igienico dotato di antibagno. Da separato disimpegno si accede a tre vani dedicati all'attività professionale che vi si svolge, un ripostiglio ed un altro locale igienico. Dispone, inoltre, di un'area di pertinenza esterna delimitata da recinzione, completamente pavimentata e accessibile anche dall'esterno mediante cancelletto privato. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità immobiliare è caratterizzata da pareti interne rifinite con intonaco civile liscio, tinteggiatura diversificata in ogni ambiente; la pavimentazione è del tipo igienico/antibatterico, lucida di formato quadrato, in ceramica effetto terrazzo veneziano con scaglie multicolorate; i servizi igienici hanno le pareti rivestite da piastrelle in ceramica, sono provvisti di finestra, dispongono di lavabo, wc, bidet e doccia; le porte interne sono in legno tinta ciliegio, del tipo tamburato, con inserti orizzontali in alluminio, il portoncino d'ingresso è blindato; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili



sono in pvc ad apertura elettrica; è dotata inoltre di videocitofono. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; la distribuzione è del tipo radiante sotto pavimento con contabilizzatori di gestione autonoma e allaccio alla rete del metano. Dispone inoltre di impianto di raffrescamento a soffitto. L'unità immobiliare non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 95 mq., l'altezza utile interna è di metri 2,65. L'area di pertinenza ha una superficie di 42,00 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 117 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 2.633,93 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - Edificio C interno 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 118; Foglio 12 Part.1255 Sub. 184; Foglio 12 Part.1255 Sub. 3 (vano scale); area esterna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 193.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 183.990,00
Data della valutazione:	03/02/2025

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+6, stipulato il 26/08/2024, con scadenza il 31/08/2030, registrato il 20/12/2024 a Termoli (CB) ai nn. 001438 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 9000 euro annui.

Sulla scorta dei reali canoni di locazione praticati nel mercato immobiliare di riferimento è plausibile ritenere che l'importo contrattuale in essere, pari a € 9000,00 annui, dilazionato in 12 rate mensili di €



750,00 ciascuna, sia congruo, pertanto non inferiore di 1/3 rispetto ai canoni di locazione normalmente praticati.

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre 2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE



PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

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:	€. 426,04
Millesimi condominiali:	23,164

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai



nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED], ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED], suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] E [REDACTED] suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835



(ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società [REDACTED] e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società [REDACTED] la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

STUDIO

DI CUI AL PUNTO A

studio a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **107,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è una unità immobiliare adibita a studio (categoria catastale A/10), situata al piano terra di un edificio condominiale identificato come "edificio C" ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n.54/A, compreso nel complesso edilizio denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è situato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale. E' attiguo alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici denominati rispettivamente "edificio A, edificio B, edificio C" di 5 piani ciascuno, serviti da ascensore, oltre ad un piano terra ed un piano interrato. Gli edifici sono inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, alla quale si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. I tre edifici facenti parte del complesso residenziale, pur differenziandosi tra loro per tipologia progettuale, presentano evidenti analogie per scelta di materiali, finiture e dotazioni impiantistiche. Più specificatamente hanno struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta. Gli ultimi piani dei tre edifici sono adibiti a sottotetti abitabili, la cui copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell' impianto di acqua calda sanitaria. Il piano interrato dei tre edifici, occupato in prevalenza da box e posti auto riservati, è costituito da un unico comparto indiviso.

L'unità immobiliare in oggetto è identificata con l'interno n.3. Usufruisce di tripla esposizione, rispettivamente a sud, a est e ad ovest. La suddivisione degli spazi interni ricalca appieno le tipologie immobiliari con destinazione d'uso a studio/ufficio. Prevede una sala d'attesa appena varcata la soglia di ingresso, adiacente alla quale vi sono un vano adibito a reception ed un locale igienico dotato di antibagno. Da separato disimpegno si accede a tre vani dedicati all'attività professionale che vi si svolge, un ripostiglio ed un altro locale igienico. Dispone, inoltre, di un'area di pertinenza esterna delimitata da recinzione, completamente pavimentata e accessibile anche dall'esterno mediante cancelletto privato. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità immobiliare è caratterizzata da pareti interne rifinite con intonaco civile liscio, tinteggiatura diversificata in ogni ambiente; la pavimentazione è del tipo igienico/antibatterico, lucida di formato quadrato, in ceramica effetto terrazzo veneziano con scaglie multicolorate; i servizi igienici hanno le pareti rivestite da piastrelle in ceramica, sono provvisti di finestra, dispongono di lavabo, wc, bidet e doccia; le porte interne sono in legno tinta ciliegio, del tipo tamburato, con inserti orizzontali in alluminio, il portoncino d'ingresso è blindato; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica; è dotata inoltre di videocitofono. L'unità immobiliare è



dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; la distribuzione è del tipo radiante sotto pavimento con contabilizzatori di gestione autonoma e allaccio alla rete del metano. Dispone inoltre di impianto di raffrescamento a soffitto. L'unità immobiliare non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 95 mq., l'altezza utile interna è di metri 2,65. L'area di pertinenza ha una superficie di 42,00 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 117 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 2.633,93 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - Edificio C interno 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)

Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 118; Foglio 12 Part.1255 Sub. 184; Foglio 12 Part.1255 Sub. 3 (vano scale); area esterna.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- ferrovia distante 750 metri
- porto distante 2 chilometri
- autostrada distante 4 chilometri



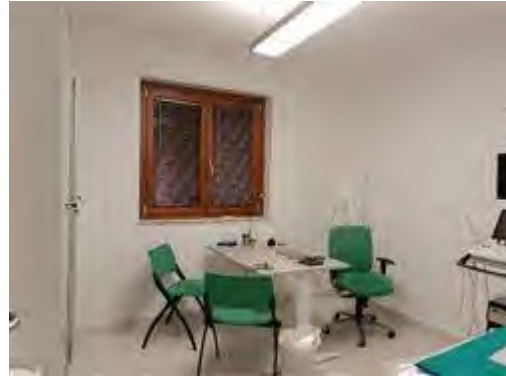
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda immobile	95,00	x	100 %	=	95,00
Area di pertinenza esterna	42,00	x	30 %	=	12,60
Totale:	137,00				107,60





EDIFICIO C
piano terra - interno 3

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: 30/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: ufficio-studio in vendita

Indirizzo: via Cavalieri di Vittorio Veneto - Termoli

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 1.862,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: ufficio-studio in vendita

Indirizzo: via Panama (piazza del Papa - Termoli (CB))

Superfici principali e secondarie: 43

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.000,00 pari a 1.767,44 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 107,60 x 1.800,00 = **193.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 193.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 193.680,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di analisi utilizzato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è quello che si definisce sintetico-comparativo. Tale criterio si basa sulla reale comparazione con i prezzi di mercato di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, destinazione d'uso, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Dalle indagini di mercato effettuate presso gli operatori del settore immobiliare, dalla consultazione di annunci e dall'analisi della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024) è emerso per la medesima zona urbana un valore di vendita di immobili con destinazione d'uso ufficio di 1400,00/1800,00 €/mq. Con riferimento al caso specifico nella determinazione del valore commerciale, componenti positive sono risultate l'ubicazione centrale nel contesto urbano, la recente epoca di costruzione, lo stato conservativo, la qualità delle finiture e degli impianti tecnologici, la buona dotazione di servizi urbani. Alla luce di quanto su esposto è plausibile attribuire all'immobile un valore di vendita di euro 1800,00 per metro quadrato di superficie commerciale. Al valore totale è stata tuttavia applicata una decurtazione pari al 5% dovuta ad assenza di garanzia per vizi.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare

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	studio	107,60	0,00	193.680,00	193.680,00
				193.680,00 €	193.680,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 193.680,00**

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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 9.684,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 6,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 183.990,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **135,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un appartamento posto al 2° piano di un edificio condominiale identificato come "edificio A" compreso nel complesso edilizio denominato "Parco residenziale Agnusdei" ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n.54/A. Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è situato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale. E' attiguo alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici denominati rispettivamente "edificio A, edificio B, edificio C" di 5 piani ciascuno, serviti da ascensore, oltre ad un piano terra ed un piano interrato. Gli edifici sono inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, alla quale si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. I tre edifici facenti parte del complesso residenziale, pur differenziandosi tra loro per tipologia progettuale, presentano evidenti analogie per scelta di materiali, finiture e dotazioni impiantistiche. Più specificatamente hanno struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta. Gli ultimi piani dei tre edifici sono adibiti a sottotetti abitabili, la cui copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell'impianto di acqua calda sanitaria. Il piano interrato dei tre edifici, occupato in prevalenza da box e posti auto riservati, è costituito da un unico comparto indiviso.

L'unità immobiliare è situata al 2° piano dell'edificio A, identificata con l'interno n.9. Usufruisce di tripla esposizione, con affacci rispettivamente a est, a sud e ad ovest. La suddivisione degli spazi interni prevede un soggiorno, una cucina/pranzo con piccolo vano ripostiglio, mentre da separato disimpegno si accede alla zona notte, la quale comprende tre camere da letto, due servizi igienici e un vano lavanderia. Dispone, inoltre, di due balconi di cui uno sul lato est, l'altro sul lato sud dell'appartamento. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa è caratterizzata da pareti interne rifinite con



intonaco civile liscio, tinteggiate prevalentemente con pittura effetto nuvolato; la pavimentazione è in ceramica, tinta chiara; le pareti dei due servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno tamburato, tinta noce, con inserti orizzontali in alluminio, quella della cucina/pranzo è scorrevole del tipo a scrigno, il portoncino d'ingresso è blindato; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica; è dotata inoltre di videocitofono. I due servizi igienici, provvisti entrambi di finestra, includono lavabo, wc, bidet e doccia in uno, lavabo, wc, bidet e vasca nell'altro. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; dispone inoltre di impianto di climatizzazione alimentato da una unità trialsplit a servizio del soggiorno e di due camere da letto. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta agli atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 130 mq., l'altezza utile interna di metri 2,71. La superficie dei balconi è di 17,00 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 123 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 1.048,41 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - Edificio A interno 9, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 124; Foglio 12 Part.1255 Sub. 126; Foglio 12 Part.1255 Sub. 1 (vano scale).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 283.710,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **283.700,00**

Data della valutazione: **03/02/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato da terzi con contratto preliminare rent to buy non registrato.

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre 2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.



Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

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:	€. 656,10
Millesimi condominiali:	20,359

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████ marito della de cuius V ██████████ ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████, suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████, marito della de cuius ██████████ rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████, suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████ arito della de cuius ██████████ ha rinunciato all'eredità con



verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED], [REDACTED], suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società [REDACTED] e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società [REDACTED] la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **135,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un appartamento posto al 2° piano di un edificio condominiale identificato come "edificio A" compreso nel complesso edilizio denominato "Parco residenziale Agnusdei" ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n.54/A. Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è situato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale. E' attiguo alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici denominati rispettivamente "edificio A, edificio B, edificio C" di 5 piani ciascuno, serviti da ascensore, oltre ad un piano terra ed un piano interrato. Gli edifici sono inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, alla quale si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. I tre edifici facenti parte del complesso residenziale, pur differenziandosi tra loro per tipologia progettuale, presentano evidenti analogie per scelta di materiali, finiture e dotazioni impiantistiche. Più specificatamente hanno struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta. Gli ultimi piani dei tre edifici sono adibiti a sottotetti abitabili, la cui copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell'impianto di acqua calda sanitaria. Il piano interrato dei tre edifici, occupato in prevalenza da box e posti auto riservati, è costituito da un unico comparto indiviso.

L'unità immobiliare è situata al 2° piano dell'edificio A, identificata con l'interno n.9. Usufruisce di tripla esposizione, con affacci rispettivamente a est, a sud e ad ovest. La suddivisione degli spazi interni prevede un soggiorno, una cucina/pranzo con piccolo vano



ripostiglio, mentre da separato disimpegno si accede alla zona notte, la quale comprende tre camere da letto, due servizi igienici e un vano lavanderia. Dispone, inoltre, di due balconi di cui uno sul lato est, l'altro sul lato sud dell'appartamento. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa è caratterizzata da pareti interne rifinite con intonaco civile liscio, tinteggiate prevalentemente con pittura effetto nuvolato; la pavimentazione è in ceramica, tinta chiara; le pareti dei due servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno tamburato, tinta noce, con inserti orizzontali in alluminio, quella della cucina/pranzo è scorrevole del tipo a scrigno, il portoncino d'ingresso è blindato; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica; è dotata inoltre di videocitofono. I due servizi igienici, provvisti entrambi di finestra, includono lavabo, wc, bidet e doccia in uno, lavabo, wc, bidet e vasca nell'altro. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; dispone inoltre di impianto di climatizzazione alimentato da una unità trialsplit a servizio del soggiorno e di due camere da letto. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta agli atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 130 mq., l'altezza utile interna di metri 2,71. La superficie dei balconi è di 17,00 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 123 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 1.048,41 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - Edificio A interno 9, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 124; Foglio 12 Part.1255 Sub. 126; Foglio 12 Part.1255 Sub. 1 (vano scale).





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

eccellente

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri

eccellente



ferrovia distante 750 metri
porto distante 2 chilometri
autostrada distante 4 chilometri

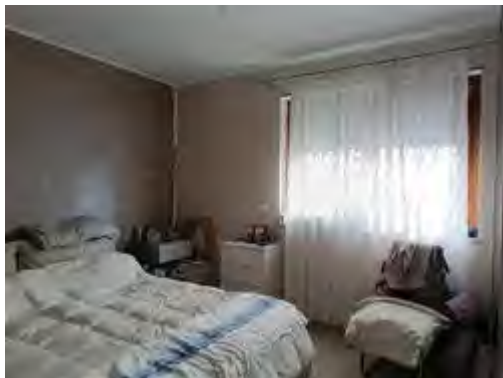


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda appartamento	130,00	x	100 %	=	130,00
Superficie dei balconi	17,00	x	30 %	=	5,10
Totale:	147,00				135,10



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: 29/01/2025
Fonte di informazione: web
Descrizione: vendita appartamento in centro
Indirizzo: via Madonna delle Grazie 54, Centro, Termoli
Superfici principali e secondarie: 129
Superfici accessorie:
Prezzo: 260.000,00 pari a 2.015,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/01/2025
Fonte di informazione: web
Descrizione: vendita appartamento al 4° piano
Indirizzo: Termoli zona centrale
Superfici principali e secondarie: 132
Superfici accessorie:
Prezzo: 270.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: web
Descrizione: vendita quadrilocale
Indirizzo: via Argentina, 74
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 218.000,00 pari a 1.816,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/01/2025
Fonte di informazione: web
Descrizione: vendita quaadrilocale
Indirizzo: via Martiri della Resistenza, 182 Termoli
Superfici principali e secondarie: 105
Superfici accessorie:
Prezzo: 240.000,00 pari a 2.285,71 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,10 x 2.100,00 = **283.710,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 283.710,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 283.710,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di analisi utilizzato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è quello che si definisce sintetico-comparativo. Tale criterio si basa sulla reale comparazione con i prezzi di mercato di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, destinazione d'uso, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Dalle indagini di mercato effettuate presso operatori del settore immobiliare e dall'analisi della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024) è emerso per la medesima zona urbana un valore commerciale di vendita di immobili simili pari a 1800,00/2200,00 €/mq. Con riferimento al caso specifico fattori positivi nella determinazione del valore commerciale sono risultati: l'ubicazione centrale in ambito urbano, la recente epoca di costruzione, lo stato conservativo, il livello di piano, la qualità delle finiture e degli impianti tecnologici, la buona dotazione di servizi e attrezzature di zona. Alla luce di quanto su esposto è plausibile attribuire all'immobile un valore di vendita di euro 2100,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare

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	135,10	0,00	283.710,00	283.710,00
				283.710,00 €	283.710,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 283.710,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 10,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 283.700,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un appartamento posto al 3° piano di un edificio condominiale identificato come "edificio B" ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n.54/A, compreso nel complesso edilizio denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è situato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale, è attiguo alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici denominati rispettivamente "edificio A, edificio B, edificio C" di 5 piani ciascuno, serviti da ascensore, oltre ad un piano terra ed un piano interrato. Gli edifici sono inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, alla quale si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. I tre edifici facenti parte del complesso residenziale, pur differenziandosi tra loro per tipologia progettuale, presentano evidenti analogie per scelta di materiali, finiture e dotazioni impiantistiche. Più specificatamente hanno struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta. Gli ultimi piani dei tre edifici sono adibiti a sottotetti abitabili, la cui copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell'impianto di acqua calda sanitaria. Il piano interrato dei tre edifici, occupato in prevalenza da box e posti auto riservati, è costituito da un unico comparto indiviso.

L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 12 Part. 1255 Subalterno 146 è adibita a civile abitazione. E' situata al 3° piano dell'edificio B, identificata con l'interno n.19. Usufruisce di tripla esposizione, rispettivamente verso sud la zona giorno, comprendente soggiorno e separato cucinino, verso ovest e verso nord la zona notte, comprendente tre camere da letto e doppi servizi. L'appartamento dispone, inoltre, di due balconi. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, presenta pavimentazione in ceramica, tinta chiara; pareti interne rifinite con intonaco civile liscio con tinteggiatura chiara e,



limitatamente ad una parete del soggiorno e ad una parete della camera da letto, con pittura effetto spatolato dai toni più scuri; le pareti dei due servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,20 metri; le porte interne sono in legno tinta noce, del tipo tamburato, il portoncino d'ingresso è blindato, è dotata inoltre di videocitofono; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica. I due servizi igienici, provvisti entrambi di finestra, sono dotati di lavabo, wc, bidet e doccia, ad eccezione di uno che risulta privo del bidet. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; dispone inoltre di impianto di climatizzazione alimentato da una unità trialsplit a servizio del soggiorno e di due camere da letto. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di 90 mq., l'altezza utile interna di metri 2,71. La superficie dei balconi è di 20 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 146 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 973,52 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - Edificio B interno 19, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 145; Foglio 12 Part.1255 Sub. 147; Foglio 12 Part.1255 Sub. 2 (vano scale).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 191.520,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 191.500,00**

Data della valutazione: **03/02/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 2 anni prorogabile di 2 anni, stipulato il 30/04/2022, con scadenza il 31/03/2024, registrato il 08/03/2022 a Termoli (CB) ai nn. 0012238 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 6000,00 annui. Sulla scorta dei reali canoni di locazione praticati nel mercato immobiliare di riferimento si ritiene che l'importo contrattuale in essere pari a € 6000,00 annui corrispondenti a 12 rate mensili di € 500,00 sia congruo, pertanto non inferiore di oltre 1/3 rispetto ai canoni di locazione normalmente praticati.

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre 2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli



(CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

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:	€. 1.690,96
Millesimi condominiali:	14,843

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di



repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] a, ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] E [REDACTED], suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal



01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████ marito della de cuius ██████████ ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████
██████████ suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ deceduta il 01/09/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società ██████████ e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che



prevedeva da parte della società [REDACTED] la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un appartamento posto al 3° piano di un edificio condominiale identificato come "edificio B" ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n.54/A, compreso nel complesso edilizio denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è situato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale, è attiguo alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici denominati rispettivamente "edificio A, edificio B, edificio C" di 5 piani ciascuno, serviti da ascensore, oltre ad un piano terra ed un piano interrato. Gli edifici sono inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, alla quale si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. I tre edifici facenti parte del complesso residenziale, pur differenziandosi tra loro per tipologia progettuale, presentano evidenti analogie per scelta di materiali, finiture e dotazioni impiantistiche. Più specificatamente hanno struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta. Gli ultimi piani dei tre edifici sono adibiti a sottotetti abitabili, la cui copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell'impianto di acqua calda sanitaria. Il piano interrato dei tre edifici, occupato in prevalenza



da box e posti auto riservati, è costituito da un unico comparto indiviso.

L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 12 Part. 1255 Subalterno 146 è adibita a civile abitazione. E' situata al 3° piano dell'edificio B, identificata con l'interno n.19. Usufruisce di tripla esposizione, rispettivamente verso sud la zona giorno, comprendente soggiorno e separato cucinino, verso ovest e verso nord la zona notte, comprendente tre camere da letto e doppi servizi. L'appartamento dispone, inoltre, di due balconi. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, presenta pavimentazione in ceramica, tinta chiara; pareti interne rifinite con intonaco civile liscio con tinteggiatura chiara e, limitatamente ad una parete del soggiorno e ad una parete della camera da letto, con pittura effetto spatolato dai toni più scuri; le pareti dei due servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,20 metri; le porte interne sono in legno tinta noce, del tipo tamburato, il portoncino d'ingresso è blindato, è dotata inoltre di videocitofono; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica. I due servizi igienici, provvisti entrambi di finestra, sono dotati di lavabo, wc, bidet e doccia, ad eccezione di uno che risulta privo del bidet. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; dispone inoltre di impianto di climatizzazione alimentato da una unità trialsplit a servizio del soggiorno e di due camere da letto. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di 90 mq., l'altezza utile interna di metri 2,71. La superficie dei balconi è di 20 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 146 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 973,52 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - Edificio B interno 19, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 145; Foglio 12 Part.1255 Sub. 147; Foglio 12 Part.1255 Sub. 2 (vano scale).





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

eccellente

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri
ferrovia distante 750 metri
porto distante 2 chilometri

eccellente
buono
buono



autostrada distante 4 chilometri

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

buono 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

buono 

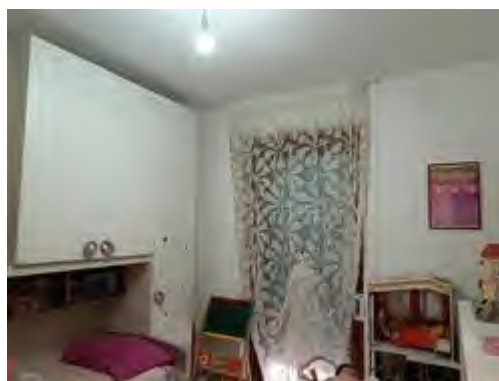
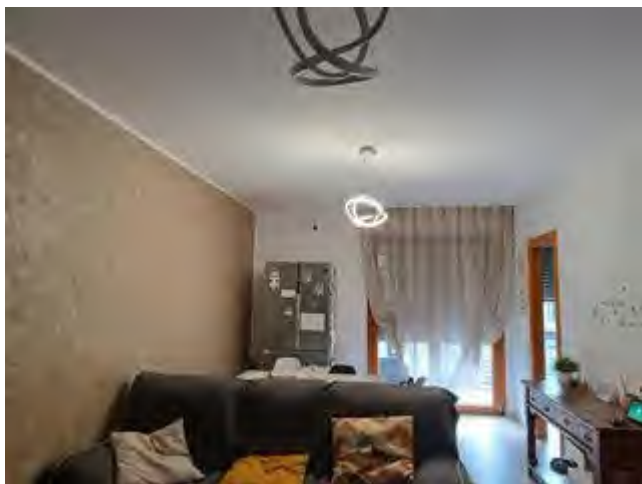
qualità degli impianti:

buono 

qualità dei servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie lorda appartamento	90,00	x	100 %	=	90,00
Superficie balconi	20,00	x	30 %	=	6,00
Totale:	110,00				96,00





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: 29/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: vendita appartamento in centro

Indirizzo: via Madonna delle Grazie 54, Centro, Termoli

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo: 260.000,00 pari a 2.015,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: vendita appartamento al 4° piano

Indirizzo: Termoli zona centrale

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: web

Descrizione: vendita quadrilocale



Indirizzo: via Argentina, 74
 Superfici principali e secondarie: 120
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 218.000,00 pari a 1.816,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 29/01/2025
 Fonte di informazione: web
 Descrizione: vendita quaadrilocale
 Indirizzo: via Martiri della Resistenza, 182 Termoli
 Superfici principali e secondarie: 105
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 240.000,00 pari a 2.285,71 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,00 x 2.100,00 = **201.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 201.600,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 201.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di analisi utilizzato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è quello che si definisce sintetico-comparativo. Tale criterio si basa sulla reale comparazione con i prezzi di mercato di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, destinazione d'uso, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Dalle indagini di mercato effettuate presso operatori del settore immobiliare e dall'analisi della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024) è emerso per la medesima zona urbana un valore commerciale di vendita di immobili simili pari a 1800,00/2200,00 €/mq. Con riferimento al caso specifico fattori positivi nella determinazione del valore commerciale sono risultati: l'ubicazione centrale in ambito urbano, la recente epoca di costruzione, lo stato conservativo, il livello di piano, la qualità delle finiture e degli impianti tecnologici, la buona dotazione di servizi e attrezzature di zona. Alla luce di quanto su esposto è plausibile attribuire all'immobile un valore di vendita di euro 2100,00 per metro quadrato di superficie commerciale. Al valore totale è stata tuttavia applicata una decurtazione pari al 5 % dovuta alla locazione con contratto in essere fino al 31/03/2026.



Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare

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	96,00	0,00	201.600,00	201.600,00
				201.600,00 €	201.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 10.080,00**
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 191.520,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
 Riduzione per arrotondamento: **€. 20,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 191.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **63,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un appartamento posto al 2° piano di un edificio condominiale identificato come "edificio C" ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n.54/A, compreso nel complesso edilizio denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è situato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale, è attiguo alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici denominati rispettivamente "edificio A, edificio B, edificio C" di 5 piani ciascuno, serviti da ascensore, oltre ad un piano terra ed un piano interrato. Gli edifici sono inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, alla quale si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. I tre edifici facenti parte del complesso residenziale, pur differenziandosi tra loro per tipologia progettuale, presentano evidenti analogie per scelta di materiali, finiture e dotazioni impiantistiche. Più specificatamente hanno struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta. Gli ultimi piani dei tre edifici sono adibiti a sottotetti abitabili, la cui copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell'impianto di acqua calda sanitaria. Il piano interrato dei tre edifici, occupato in prevalenza da box e posti auto riservati, è costituito da un unico comparto indiviso.

L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 12 Part. 1255 Subalterno 160 è adibita a civile abitazione. E' situata al 2° piano dell'edificio C, identificata con l'interno n.12. Presenta unico fronte espositivo ad ovest dove è presente un balcone. La suddivisione degli spazi interni prevede una zona giorno costituita da un unico ambiente openspace composto da soggiorno con angolo cottura e zona pranzo ed un piccolo vano ripostiglio uso lavanderia, mentre da separato disimpegno si accede alla zona notte la quale comprende una camera da letto con cabina armadio ed un servizio igienico. A livello di finiture,



dotazioni ed accessori, l'unità abitativa è caratterizzata da pareti interne rifinite con intonaco civile liscio, tinteggiate di bianco; la pavimentazione è caratterizzata da lastre quadrate in gres porcellanato, tinta chiara; il servizio igienico ha le pareti rivestite da piastrelle in ceramica, è provvisto di finestra, dispone di lavabo, wc, bidet e doccia; le porte interne sono in legno tamburato, tinta ciliegio, con inserti orizzontali in alluminio, quella del disimpegno zona notte è scorrevole del tipo a scrigno, il portoncino d'ingresso è blindato; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica; è dotata inoltre di videocitofono. L'unità abitativa è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; la distribuzione è del tipo radiante sotto pavimento con contabilizzatori di gestione autonoma e allaccio alla rete del metano. Dispone inoltre di impianto di climatizzazione costituito da due unità split a servizio del soggiorno e della camera da letto. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di circa 61 mq., l'altezza utile interna di metri 2,71. La superficie del balcone è di 9,00 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 160 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - Edificio C interno 12, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 157; Foglio 12 Part.1255 Sub. 159; Foglio 12 Part.1255 Sub. 3 (vano scale).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

63,70 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:	€. 120.393,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.390,00
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con preliminare di compravendita, stipulato il 01/07/2016, registrato il 05/07/2017 a Termoli (CB) ai nn. 1682/G, trascritto il 05/07/2016 a Campobasso ai nn. 6517/4963 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 130.000,00 euro

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre 2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di



*** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

domanda giudiziale del 16/03/2018 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 740 di repertorio, trascritta il 20/04/2018 a Campobasso ai nn. 3743/4569, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a immobile sito nel comune di TERMOLI (CB) – località Madonna Delle Grazie 54/A censito al NCEU fg. 12 part. 1255 sub. 160 cat. A/2 vani 3,5 piano 2 interno 12

domanda giudiziale del 18/07/2018 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 2027 di repertorio, trascritta il 16/08/2018 a Campobasso ai nn. 6987/8863, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a immobile sito nel comune di TERMOLI (CB) – località Madonna Delle Grazie 54/A censito al NCEU fg. 12 part. 1255 sub. 160 cat. A/2 vani 3,5 piano 2 interno 12

Preliminare di compravendita, stipulato il 01/07/2016 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 81779/22258 di repertorio, trascritto il 05/07/2016 a Campobasso ai nn. 4963/6517, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura provata autenticata.

La formalità è riferita solamente a immobile sito nel comune di TERMOLI (CB) – località Madonna Delle Grazie 54/A censito al NCEU fg. 12 part. 1255 sub. 160 cat. A/2 vani 3,5 piano 2 interno 12



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:	€. 2.614,33
Millesimi condominiali:	9,187
Ulteriori avvertenze:	
Sono in corso due domande giudiziali in forma specifica (vedasi elenco formalità e gravami).	

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████, marito della de cuius ██████████, ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████
██████████suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.



Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED], marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED], ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] A [REDACTED], suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.



D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) **N. D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società [REDACTED] e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società [REDACTED] la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **63,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un appartamento posto al 2° piano di un edificio condominiale identificato come "edificio C" ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n.54/A, compreso nel complesso edilizio denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è situato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale, è attiguo alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici denominati rispettivamente "edificio A, edificio B, edificio C" di 5 piani ciascuno, serviti da ascensore, oltre ad un piano terra ed un piano interrato. Gli edifici sono inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, alla quale si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi



con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. I tre edifici facenti parte del complesso residenziale, pur differenziandosi tra loro per tipologia progettuale, presentano evidenti analogie per scelta di materiali, finiture e dotazioni impiantistiche. Più specificatamente hanno struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta. Gli ultimi piani dei tre edifici sono adibiti a sottotetti abitabili, la cui copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell'impianto di acqua calda sanitaria. Il piano interrato dei tre edifici, occupato in prevalenza da box e posti auto riservati, è costituito da un unico comparto indiviso.

L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 12 Part. 1255 Subalterno 160 è adibita a civile abitazione. E' situata al 2° piano dell'edificio C, identificata con l'interno n.12. Presenta unico fronte espositivo ad ovest dove è presente un balcone. La suddivisione degli spazi interni prevede una zona giorno costituita da un unico ambiente openspace composto da soggiorno con angolo cottura e zona pranzo ed un piccolo vano ripostiglio uso lavanderia, mentre da separato disimpegno si accede alla zona notte la quale comprende una camera da letto con cabina armadio ed un servizio igienico. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa è caratterizzata da pareti interne rifinite con intonaco civile liscio, tinteggiate di bianco; la pavimentazione è caratterizzata da lastre quadrate in gres porcellanato, tinta chiara; il servizio igienico ha le pareti rivestite da piastrelle in ceramica, è provvisto di finestra, dispone di lavabo, wc, bidet e doccia; le porte interne sono in legno tamburato, tinta ciliegio, con inserti orizzontali in alluminio, quella del disimpegno zona notte è scorrevole del tipo a scrigno, il portoncino d'ingresso è blindato; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica; è dotata inoltre di videocitofono. L'unità abitativa è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; la distribuzione è del tipo radiante sotto pavimento con contabilizzatori di gestione autonoma e allaccio alla rete del metano. Dispone inoltre di impianto di climatizzazione costituito da due unità split a servizio del soggiorno e della camera da letto. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del



silenzio-assenso. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di circa 61 mq., l'altezza utile interna di metri 2,71. La superficie del balcone è di 9,00 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 160 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - Edificio C interno 12, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)

Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 157; Foglio 12 Part.1255 Sub. 159; Foglio 12 Part.1255 Sub. 3 (vano scale).



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

eccellente 

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri

eccellente 

ferrovia distante 750 metri

buono 

porto distante 2 chilometri

buono 

autostrada distante 4 chilometri

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

buono 

qualità degli impianti:

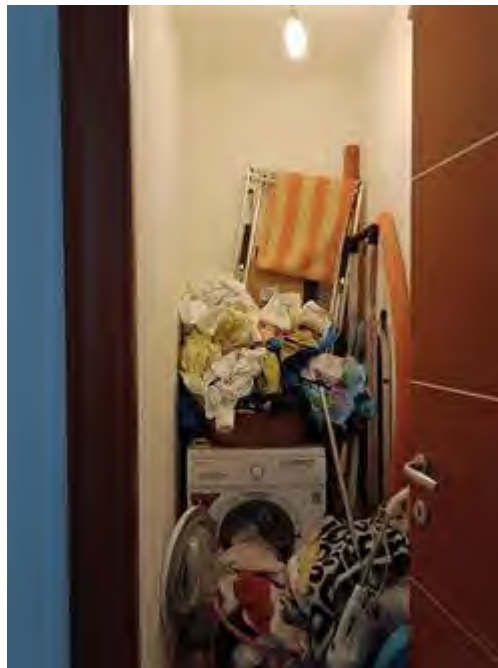
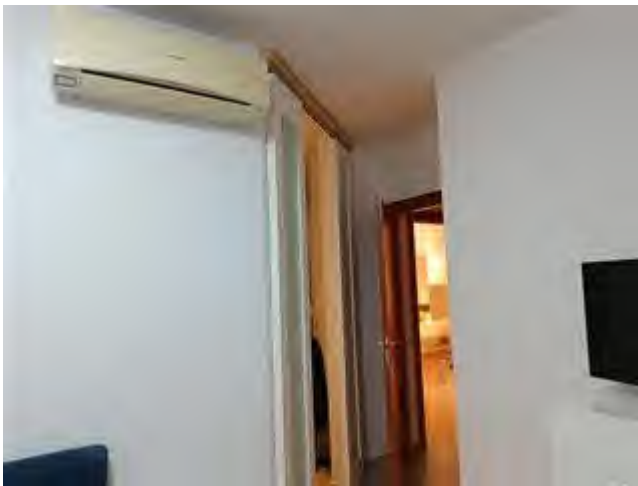
buono 

qualità dei servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda appartamento	61,00	x	100 %	=	61,00
Superficie balconi	9,00	x	30 %	=	2,70
Totale:	70,00				63,70



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: 29/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: vendita appartamento in centro

Indirizzo: via Madonna delle Grazie 54, Centro, Termoli

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo: 260.000,00 pari a 2.015,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/01/2025

Fonte di informazione: web



Descrizione: vendita appartamento al 4° piano
 Indirizzo: Termoli zona centrale
 Superfici principali e secondarie: 132
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 270.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: web
 Descrizione: vendita quadrilocale
 Indirizzo: via Argentina, 74
 Superfici principali e secondarie: 120
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 218.000,00 pari a 1.816,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 29/01/2025
 Fonte di informazione: web
 Descrizione: vendita quaadrilocale
 Indirizzo: via Martiri della Resistenza, 182 Termoli
 Superfici principali e secondarie: 105
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 240.000,00 pari a 2.285,71 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,70 x 2.100,00 = **133.770,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 133.770,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 133.770,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di analisi utilizzato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è quello che si definisce sintetico-comparativo. Tale criterio si basa sulla reale comparazione con i prezzi di mercato di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, destinazione d'uso, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Dalle indagini di mercato effettuate presso operatori del settore immobiliare e dall'analisi della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024) è emerso per la medesima zona urbana un valore commerciale di vendita di immobili simili pari a 1800,00/2200,00 €/mq. Con riferimento al caso specifico fattori positivi nella determinazione del valore commerciale



sono risultati : l'ubicazione centrale in ambito urbano, la recente epoca di costruzione, lo stato conservativo, la qualità delle finiture e degli impianti tecnologici, la buona dotazione di servizi e attrezzature di zona. Alla luce di quanto su esposto è plausibile attribuire all'immobile un valore di vendita di euro 2100,00 per metro quadrato di superficie commerciale. Al valore totale è stata tuttavia applicata una decurtazione pari al 10 % dovuta all'incertezza del fattore temporale per riscontro di giudizi pendenti.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare

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	63,70	0,00	133.770,00	133.770,00
				133.770,00 €	133.770,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 13.377,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.393,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 3,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.390,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **106,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un appartamento posto al 3° piano di un edificio condominiale identificato come "edificio C" ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n.54/A, compreso nel complesso edilizio denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è situato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale, è attiguo alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici denominati rispettivamente "edificio A, edificio B, edificio C" di 5 piani ciascuno, serviti da ascensore, oltre ad un piano terra ed un piano interrato. Gli edifici sono inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, alla quale si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. I tre edifici facenti parte del complesso residenziale, pur differenziandosi tra loro per tipologia progettuale, presentano evidenti analogie per scelta di materiali, finiture e dotazioni impiantistiche. Più specificatamente hanno struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta. Gli ultimi piani dei tre edifici sono adibiti a sottotetti abitabili, la cui copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell'impianto di acqua calda sanitaria. Il piano interrato dei tre edifici, occupato in prevalenza da box e posti auto riservati, è costituito da un unico comparto indiviso.

L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 12 Part. 1255 Subalterno 163 è adibita a civile abitazione. E' situata al 3° piano dell'edificio C, identificata con l'interno n.15. Usufruisce di tripla esposizione, con affacci rispettivamente a est, a sud e ad ovest. La suddivisione degli spazi interni prevede un soggiorno/pranzo con angolo cottura, in un unico ambiente openspace, mentre da separato disimpegno si accede alla zona notte la quale comprende due camere da letto, uno studio e doppi servizi igienici. Dispone, inoltre, di un balcone angolare che si sviluppa sui lati est e sud dell'appartamento. A livello di



finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa si connota per la presenza di pavimentazione in ceramica, tinta chiara; pareti interne rifinite con intonaco civile liscio, tinteggiatura chiara e, limitatamente al soggiorno ed alla camera da letto matrimoniale, con pittura effetto nuvolato; le pareti dei due servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,20 metri; le porte interne sono in legno tamburato, tinta noce, con inserti orizzontali in alluminio, quelle dei due servizi igienici e del disimpegno zona giorno/zona notte sono scorrevoli del tipo a scrigno, il portoncino d'ingresso è blindato, è dotata inoltre di videocitofono; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica. I due servizi igienici, provvisti entrambi di finestra sono dotati di lavabo, wc, bidet e doccia, ad eccezione di uno che risulta privo del bidet. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica a metano situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; dispone inoltre di impianto di climatizzazione alimentato da una unità trialsplit a servizio di soggiorno, camera da letto e studio. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 97 mq., l'altezza utile interna di metri 2,71. La superficie dei balconi è di 32 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 163 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 823,75 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - Edificio C interno 15, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 162; Foglio 12 Part.1255 Sub. 164; Foglio 12 Part.1255 Sub. 3 (vano scale).



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	106,60 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:	€. 220.448,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 220.440,00
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4 anni, stipulato il 18/03/2019, con scadenza il 30/04/2023, registrato il 18/03/2019 a Termoli (CB) ai nn. 0012581 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 6000,00 annui.

Sulla scorta dei reali canoni di locazione praticati nel mercato immobiliare di riferimento si ritiene che l'importo contrattuale in essere pari a € 6000,00 annui, dilazionato in 12 rate mensili di € 500,00 ciascuna, sia congruo, pertanto non inferiore di 1/3 rispetto ai canoni di locazione normalmente praticati.

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre



2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

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
Millesimi condominiali:	16,893



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] E [REDACTED] suddetti, per 1/3 (un terzo) cias

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal



01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

██████████, marito della de cuius ██████████, ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori ██████████
██████████ suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di ██████████ deceduta il 01/09/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società ██████████ e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che



prevedeva da parte della società [REDACTED] a cessione gratuita di aree per fini pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **106,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un appartamento posto al 3° piano di un edificio condominiale identificato come "edificio C" ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n.54/A, compreso nel complesso edilizio denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è situato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale, è attiguo alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici denominati rispettivamente "edificio A, edificio B, edificio C" di 5 piani ciascuno, serviti da ascensore, oltre ad un piano terra ed un piano interrato. Gli edifici sono inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, alla quale si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. I tre edifici facenti parte del complesso residenziale, pur differenziandosi tra loro per tipologia progettuale, presentano evidenti analogie per scelta di materiali, finiture e dotazioni impiantistiche. Più specificatamente hanno struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta. Gli ultimi piani dei tre edifici sono adibiti a sottotetti abitabili, la cui copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell'impianto di acqua calda sanitaria. Il piano interrato dei tre edifici, occupato in prevalenza



da box e posti auto riservati, è costituito da un unico comparto indiviso.

L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 12 Part. 1255 Subalterno 163 è adibita a civile abitazione. E' situata al 3° piano dell'edificio C, identificata con l'interno n.15. Usufruisce di tripla esposizione, con affacci rispettivamente a est, a sud e ad ovest. La suddivisione degli spazi interni prevede un soggiorno/pranzo con angolo cottura, in un unico ambiente openspace, mentre da separato disimpegno si accede alla zona notte la quale comprende due camere da letto, uno studio e doppi servizi igienici. Dispone, inoltre, di un balcone angolare che si sviluppa sui lati est e sud dell'appartamento. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa si connota per la presenza di pavimentazione in ceramica, tinta chiara; pareti interne rifinite con intonaco civile liscio, tinteggiatura chiara e, limitatamente al soggiorno ed alla camera da letto matrimoniale, con pittura effetto nuvolato; le pareti dei due servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,20 metri; le porte interne sono in legno tamburato, tinta noce, con inserti orizzontali in alluminio, quelle dei due servizi igienici e del disimpegno zona giorno/zona notte sono scorrevoli del tipo a scrigno, il portoncino d'ingresso è blindato, è dotata inoltre di videocitofono; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica. I due servizi igienici, provvisti entrambi di finestra sono dotati di lavabo, wc, bidet e doccia, ad eccezione di uno che risulta privo del bidet. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica a metano situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; dispone inoltre di impianto di climatizzazione alimentato da una unità trialsplit a servizio di soggiorno, camera da letto e studio. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 97 mq., l'altezza utile interna di metri 2,71. La superficie dei balconi è di 32 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 163 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 823,75 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - Edificio C interno 15, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n.



4788.1/2011)

Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 162; Foglio 12 Part.1255 Sub. 164; Foglio 12 Part.1255 Sub. 3 (vano scale).



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

eccellente



autobus distante 50 metri
ferrovia distante 750 metri
porto distante 2 chilometri
autostrada distante 4 chilometri

COLLEGAMENTI

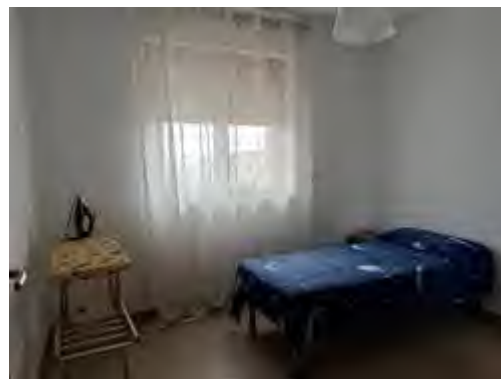
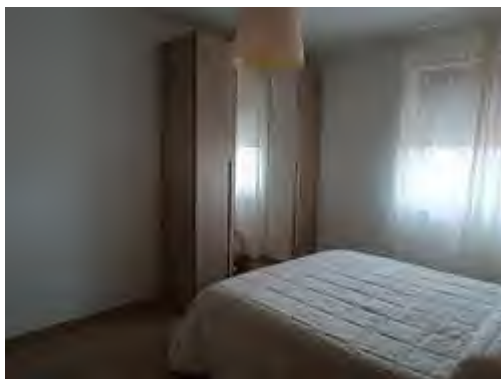


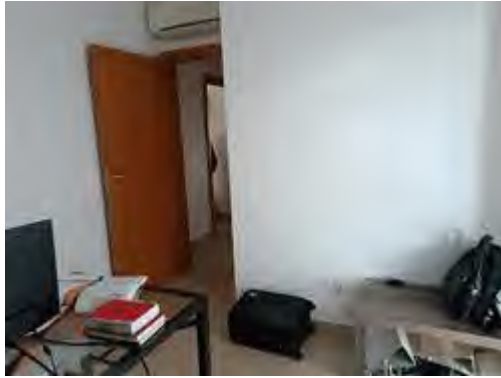
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda appartamento	97,00	x	100 %	=	97,00
Superficie balconi	32,00	x	30 %	=	9,60
Totale:	129,00				106,60



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: 29/01/2025
Fonte di informazione: web
Descrizione: vendita appartamento in centro
Indirizzo: via Madonna delle Grazie 54, Centro, Termoli
Superfici principali e secondarie: 129
Superfici accessorie:
Prezzo: 260.000,00 pari a 2.015,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/01/2025
Fonte di informazione: web
Descrizione: vendita appartamento al 4° piano
Indirizzo: Termoli zona centrale
Superfici principali e secondarie: 132
Superfici accessorie:
Prezzo: 270.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: web
Descrizione: vendita quadrilocale
Indirizzo: via Argentina, 74
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 218.000,00 pari a 1.816,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/01/2025
Fonte di informazione: web
Descrizione: vendita quaadrilocale
Indirizzo: via Martiri della Resistenza, 182 Termoli
Superfici principali e secondarie: 105



Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 2.285,71 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,60 x 2.200,00 = **234.520,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 234.520,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 234.520,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di analisi utilizzato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è quello che si definisce sintetico-comparativo. Tale criterio si basa sulla reale comparazione con i prezzi di mercato di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, destinazione d'uso, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Dalle indagini di mercato effettuate presso operatori del settore immobiliare e dall'analisi della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024) è emerso per la medesima zona urbana un valore commerciale di vendita di immobili simili pari a 1800,00/2200,00 €/mq. Con riferimento al caso specifico fattori positivi nella determinazione del valore commerciale sono risultati: l'ubicazione centrale in ambito urbano, la recente epoca di costruzione, lo stato conservativo, la qualità delle finiture e degli impianti tecnologici, la buona dotazione di servizi e attrezzature di zona. Alla luce di quanto su esposto è plausibile attribuire all'immobile un valore di vendita di euro 2200,00 per metro quadrato di superficie commerciale. Al valore totale è stata tuttavia applicata una decurtazione pari al 6 % dovuta alla locazione con contratto in essere fino al 30/04/2027.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare

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	106,60	0,00	234.520,00	234.520,00
				234.520,00 €	234.520,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

non divisibile

Riduzione del **6%** per lo stato di occupazione: **€. 14.071,20**Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 220.448,80****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Riduzione per arrotondamento: **€. 8,80****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 220.440,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **115,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un appartamento posto al 4° piano di un edificio condominiale identificato come "edificio C" ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n.54/A, compreso nel complesso edilizio denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è situato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi, è attiguo alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici denominati rispettivamente "edificio A, edificio B, edificio C" di 5 piani ciascuno, serviti da ascensore, oltre ad un piano terra ed un piano interrato. Gli edifici sono inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, alla quale si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. I tre edifici facenti parte del complesso residenziale, pur differenziandosi tra loro per tipologia progettuale, presentano evidenti analogie per scelta di materiali, finiture e dotazioni impiantistiche. Più specificatamente hanno struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta. Gli ultimi piani dei tre edifici sono adibiti a sottotetti abitabili, la cui copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell'impianto di acqua calda sanitaria. Il piano interrato dei tre edifici, occupato in prevalenza da box e posti auto riservati, è costituito da un unico comparto indiviso.

L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 12 Part. 1255 Subalterno 165 è adibita a civile abitazione. E' situata al 4° piano dell'edificio C, identificata con l'interno n.17. Usufruisce di tripla esposizione, con affacci rispettivamente a est, a nord e ad ovest. La suddivisione degli spazi interni prevede un ambiente unico formato da ingresso con soggiorno/pranzo, angolo cottura e un ripostiglio. Da separato disimpegno si accede alla zona notte, la quale comprende tre camere da letto e doppi servizi igienici. Dispone,



inoltre, di due balconi di cui uno sul fronte nord dell'edificio, l'altro sul fronte ovest. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa si connota per la presenza di pavimentazione in ceramica tinta chiara; pareti interne con intonaco civile liscio non tinteggiate; le pareti dei due servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,20 metri; le porte interne sono in legno tamburato, tinta noce, con inserti orizzontali in alluminio, quelle dei due servizi igienici e del disimpegno zona giorno/zona notte sono scorrevoli del tipo a scrigno, il portoncino d'ingresso è blindato; è dotata inoltre di videocitofono; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica. I due servizi igienici, provvisti entrambi di finestra sono dotati di lavabo, wc, bidet e doccia, ad eccezione di un servizio igienico che risulta privo del bidet. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; dispone inoltre di impianto di climatizzazione alimentato da una unità trialsplit a servizio del soggiorno e di due camere da letto. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di 109 mq., l'altezza utile interna di metri 2,71, la superficie dei balconi è di 21 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente buono, l'unità immobiliare, risulta non essere mai stata utilizzata da quando è stata realizzata, necessita tuttavia di opere di finitura e tinteggiatura alle pareti interne.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 165 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 973,52 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - Edificio C interno 17, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 166; Foglio 12 Part.1255 Sub. 3 (vano scale); area esterna.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,30 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:	€. 230.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 230.600,00
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre 2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di



*** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

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
Millesimi condominiali:	16,221

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.



Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Il [REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] ddeti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione



tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED], [REDACTED], suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società [REDACTED] e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società [REDACTED] la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **115,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un appartamento posto al 4° piano di un edificio condominiale identificato come "edificio C" ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n.54/A, compreso nel complesso edilizio denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è situato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi, è attiguo alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici denominati rispettivamente "edificio A, edificio B, edificio C" di 5 piani ciascuno, serviti da ascensore, oltre ad un piano terra ed un piano interrato. Gli edifici sono inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, alla quale si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. I tre edifici facenti parte del complesso residenziale, pur differenziandosi tra loro per tipologia progettuale, presentano evidenti analogie per scelta di materiali, finiture e dotazioni impiantistiche. Più specificatamente hanno struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta. Gli ultimi piani dei tre edifici sono adibiti a sottotetti abitabili, la cui copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell'impianto di acqua calda sanitaria. Il piano interrato dei tre edifici, occupato in prevalenza da box e posti auto riservati, è costituito da un unico comparto indiviso.

L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 12 Part. 1255 Subalterno 165 è adibita a civile abitazione. E' situata al 4° piano dell'edificio C, identificata con l'interno



n.17. Usufruisce di tripla esposizione, con affacci rispettivamente a est, a nord e ad ovest. La suddivisione degli spazi interni prevede un ambiente unico formato da ingresso con soggiorno/pranzo, angolo cottura e un ripostiglio. Da separato disimpegno si accede alla zona notte, la quale comprende tre camere da letto e doppi servizi igienici. Dispone, inoltre, di due balconi di cui uno sul fronte nord dell'edificio, l'altro sul fronte ovest. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa si connota per la presenza di pavimentazione in ceramica tinta chiara; pareti interne con intonaco civile liscio non tinteggiate; le pareti dei due servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,20 metri; le porte interne sono in legno tamburato, tinta noce, con inserti orizzontali in alluminio, quelle dei due servizi igienici e del disimpegno zona giorno/zona notte sono scorrevoli del tipo a scigno, il portoncino d'ingresso è blindato; è dotata inoltre di videocitofono; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica. I due servizi igienici, provvisti entrambi di finestra sono dotati di lavabo, wc, bidet e doccia, ad accezione di un servizio igienico che risulta privo del bidet. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; dispone inoltre di impianto di climatizzazione alimentato da una unità trialsplit a servizio del soggiorno e di due camere da letto. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di 109 mq., l'altezza utile interna di metri 2,71, la superficie dei balconi è di 21 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente buono, l'unità immobiliare, risulta non essere mai stata utilizzata da quando è stata realizzata, necessita tuttavia di opere di finitura e tinteggiatura alle pareti interne.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 165 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 973,52 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - Edificio C interno 17, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 166; Foglio 12 Part.1255 Sub. 3 (vano scale); area esterna.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

eccellente

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri
ferrovia distante 750 metri
porto distante 2 chilometri

eccellente
buono
buono



autostrada distante 4 chilometri

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

buono 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

buono 

qualità degli impianti:

buono 

qualità dei servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda appartamento	109,00	x	100 %	=	109,00
Superficie balconi	21,00	x	30 %	=	6,30
Totale:	130,00				115,30





EDIFICIO C
piano 4 - interno 17

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: 29/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: vendita appartamento in centro

Indirizzo: via Madonna delle Grazie 54, Centro, Termoli

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo: 260.000,00 pari a 2.015,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: vendita appartamento al 4° piano

Indirizzo: Termoli zona centrale

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: web
 Descrizione: vendita quadrilocale
 Indirizzo: via Argentina, 74
 Superfici principali e secondarie: 120
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 218.000,00 pari a 1.816,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 29/01/2025
 Fonte di informazione: web
 Descrizione: vendita quaadrilocale
 Indirizzo: via Martiri della Resistenza, 182 Termoli
 Superfici principali e secondarie: 105
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 240.000,00 pari a 2.285,71 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,30 x 2.000,00 = **230.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 230.600,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 230.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di analisi utilizzato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è quello che si definisce sintetico-comparativo. Tale criterio si basa sulla reale comparazione con i prezzi di mercato di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, destinazione d'uso, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Dalle indagini di mercato effettuate presso operatori del settore immobiliare e dall'analisi della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024) è emerso per la medesima zona urbana un valore commerciale di vendita di immobili simili pari a 1800,00/2200,00 €/mq. Con riferimento al caso specifico fattori positivi nella determinazione del valore commerciale sono risultati: l'ubicazione centrale in ambito urbano, la recente epoca di costruzione, lo stato conservativo, la qualità delle finiture e degli impianti tecnologici, la buona dotazione



di servizi e attrezzature di zona. Si è tenuto conto, altresì, che l'immobile necessita di interventi e opere di finitura alle pareti interne. Alla luce di quanto su esposto è plausibile attribuire all'immobile un valore di vendita di euro 2000,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare

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	115,30	0,00	230.600,00	230.600,00
				230.600,00 €	230.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 230.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 230.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un appartamento situato al piano terra di un edificio condominiale identificato come "edificio C" ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n.54/A, compreso nel complesso edilizio denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è situato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale, è attiguo alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici denominati rispettivamente "edificio A, edificio B, edificio C" di 5 piani ciascuno, serviti da ascensore, oltre ad un piano terra ed un piano interrato. Gli edifici sono inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, alla quale si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. I tre edifici facenti parte del complesso residenziale, pur differenziandosi tra loro per tipologia progettuale, presentano evidenti analogie per scelta di materiali, finiture e dotazioni impiantistiche. Più specificatamente hanno struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta. Gli ultimi piani dei tre edifici sono adibiti a sottotetti abitabili, la cui copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell'impianto di acqua calda sanitaria. Il piano interrato dei tre edifici, occupato in prevalenza da box e posti auto riservati, è costituito da un unico comparto indiviso.

L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 12 Part. 1255 Subalterno 184 è adibita a civile abitazione. E' situata al piano terra dell'edificio C, identificata con l'interno n.2. Usufruisce di tripla esposizione, con affacci rispettivamente a est, a sud e a nord. La suddivisione degli spazi interni prevede un soggiorno/pranzo con angolo cottura in un unico ambiente openspace appena varcata la soglia di ingresso, da separato disimpegno si accede alla zona notte, la quale comprende due camere da letto e doppi servizi igienici. Dispone, inoltre, di ampia area di pertinenza esterna delimitata da recinzione perimetrale con



cancello privato che ne consente l'accesso anche dall'esterno dell'unità immobiliare. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa si connota per la presenza di pavimentazione in ceramica dai toni chiari; pareti interne rifinite con intonaco civile liscio, tinteggiate di bianco; le pareti dei due servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,20 metri; le porte interne sono in legno tamburato, tinta noce, di cui due sono scorrevoli del tipo a scrigno, il portoncino d'ingresso è blindato; è dotata inoltre di videocitofono; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica. I due servizi igienici, provvisti di finestra e di portafinestra, sono dotati di lavabo, wc, bidet e doccia. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; dispone inoltre di impianto di climatizzazione alimentato da una unità trialsplit a servizio del soggiorno e di due camere da letto. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di 74 mq., l'altezza utile interna di metri 2,73. La superficie dell'area di pertinenza esterna è di 36 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 184 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie n.54/A - Edificio C interno 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/11/2013 Pratica n. CB0161433 in atti dal 20/11/2013 ABITAZIONE-UFFICIO (n. 25057.1/2013)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 117; Foglio 12 Part.1255 Sub. 3 (vano scale); area esterna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

83,00 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:	€. 170.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 170.150,00
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre 2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.



Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

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
Millesimi condominiali:	10,923

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED], suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] a, ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED], suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED], suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993



fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta agli atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società [REDACTED] e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società [REDACTED] la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un appartamento situato al piano terra di un edificio condominiale identificato come “edificio C” ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n.54/A, compreso nel complesso edilizio denominato “Parco residenziale Agnusdei”. Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è situato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale, è attiguo alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici denominati rispettivamente “edificio A, edificio B, edificio C” di 5 piani ciascuno, serviti da ascensore, oltre ad un piano terra ed un piano interrato. Gli edifici sono inquadrati all’interno di un’area pertinenziale comune, completamente recintata, alla quale si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L’area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. I tre edifici facenti parte del complesso residenziale, pur differenziandosi tra loro per tipologia progettuale, presentano evidenti analogie per scelta di materiali, finiture e dotazioni impiantistiche. Più specificatamente hanno struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta. Gli ultimi piani dei tre edifici sono adibiti a sottotetti abitabili, la cui copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell’impianto di acqua calda sanitaria. Il piano interrato dei tre edifici, occupato in prevalenza da box e posti auto riservati, è costituito da un unico comparto indiviso.

L’unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 12 Part. 1255 Subalterno 184 è adibita a civile abitazione. E’ situata al piano terra dell’edificio C, identificata con l’interno n.2. Usufruisce di tripla esposizione, con affacci rispettivamente a est, a sud e a nord. La suddivisione degli spazi interni prevede un soggiorno/pranzo con angolo cottura in un unico ambiente openspace appena varcata la soglia di ingresso, da separato disimpegno si accede alla zona notte, la quale comprende due camere da letto e doppi servizi igienici. Dispone,



inoltre, di ampia area di pertinenza esterna delimitata da recinzione perimetrale con cancello privato che ne consente l'accesso anche dall'esterno dell'unità immobiliare. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa si connota per la presenza di pavimentazione in ceramica dai toni chiari; pareti interne rifinite con intonaco civile liscio, tinteggiate di bianco; le pareti dei due servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,20 metri; le porte interne sono in legno tamburato, tinta noce, di cui due sono scorrevoli del tipo a scrigno, il portoncino d'ingresso è blindato; è dotata inoltre di videocitofono; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica. I due servizi igienici, provvisti di finestra e di portafinestra, sono dotati di lavabo, wc, bidet e doccia. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; dispone inoltre di impianto di climatizzazione alimentato da una unità trialsplit a servizio del soggiorno e di due camere da letto. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di 74 mq., l'altezza utile interna di metri 2,73. La superficie dell'area di pertinenza esterna è di 36 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 184 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie n.54/A - Edificio C interno 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/11/2013 Pratica n. CB0161433 in atti dal 20/11/2013 ABITAZIONE-UFFICIO (n. 25057.1/2013)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 117; Foglio 12 Part.1255 Sub. 3 (vano scale); area esterna.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

eccellente

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri

eccellente

ferrovia distante 750 metri

buono

porto distante 2 chilometri

buono

autostrada distante 4 chilometri

buono

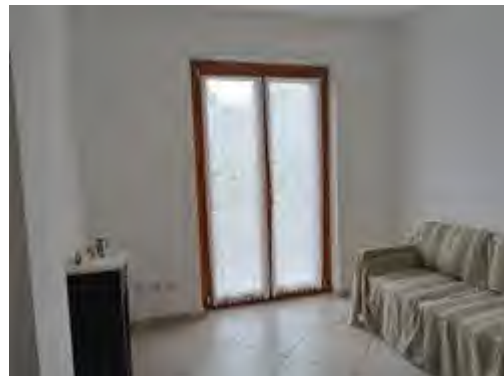
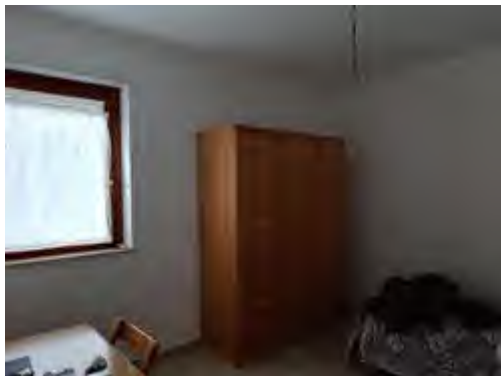
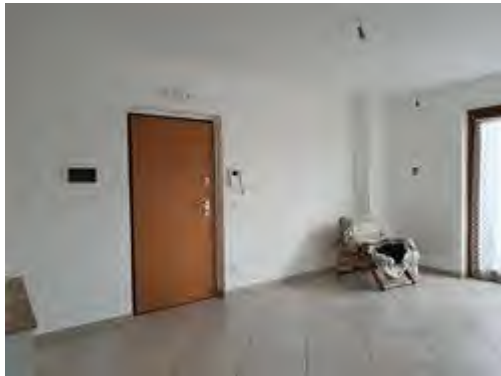


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda appartamento	74,00	x	100 %	=	74,00
Superficie area di pertinenza esterna	36,00	x	25 %	=	9,00
Totale:	110,00				83,00



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: 29/01/2025
Fonte di informazione: web
Descrizione: vendita appartamento in centro
Indirizzo: via Madonna delle Grazie 54, Centro, Termoli
Superfici principali e secondarie: 129
Superfici accessorie:
Prezzo: 260.000,00 pari a 2.015,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/01/2025
Fonte di informazione: web
Descrizione: vendita appartamento al 4° piano
Indirizzo: Termoli zona centrale
Superfici principali e secondarie: 132
Superfici accessorie:
Prezzo: 270.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: web
Descrizione: vendita quadrilocale
Indirizzo: via Argentina, 74
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 218.000,00 pari a 1.816,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/01/2025
Fonte di informazione: web
Descrizione: vendita quaadrilocale
Indirizzo: via Martiri della Resistenza, 182 Termoli
Superfici principali e secondarie: 105
Superfici accessorie:
Prezzo: 240.000,00 pari a 2.285,71 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,00 x 2.050,00 = **170.150,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 170.150,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 170.150,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di analisi utilizzato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è quello che si definisce sintetico-comparativo. Tale criterio si basa sulla reale comparazione con i prezzi di mercato di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, destinazione d'uso, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Dalle indagini di mercato effettuate presso operatori del settore immobiliare e dall'analisi della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024) è emerso per la medesima zona urbana un valore commerciale di vendita di immobili simili pari a 1800,00/2200,00 €/mq. Con riferimento al caso specifico fattori positivi nella determinazione del valore commerciale sono risultati: l'ubicazione centrale in ambito urbano, la recente epoca di costruzione, lo stato conservativo, la qualità delle finiture e degli impianti tecnologici, la buona dotazione di servizi e attrezzature di zona. Alla luce di quanto su esposto è plausibile attribuire all'immobile un valore di vendita di euro 2050,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare

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	83,00	0,00	170.150,00	170.150,00
				170.150,00 €	170.150,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 170.150,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 170.150,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A studio a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **101,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è una unità immobiliare situata al piano terra di un edificio condominiale identificato come "edificio B" ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n.54/A, compreso nel complesso edilizio denominato "Parco residenziale Agnusdei". E' da premettere che la destinazione d'uso attuale individuata nella categoria catastale A/10 uffici non è corrispondente alla destinazione d'uso prevista dal titolo edilizio approvato (Abitazione), in quanto all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli non risultano esservi pratiche edilizie attestanti il cambio di destinazione d'uso. Ciò premesso, il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare fu realizzato nel 2012 ed è situato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale. E' attiguo alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici denominati rispettivamente "edificio A, edificio B, edificio C" di 5 piani ciascuno, serviti da ascensore, oltre ad un piano terra ed un piano interrato. Gli edifici sono inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, alla quale si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. I tre edifici facenti parte del complesso residenziale, pur differenziandosi tra loro per tipologia progettuale, presentano evidenti analogie per scelta di materiali, finiture e dotazioni impiantistiche. Più specificatamente hanno struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta. Gli ultimi piani dei tre edifici sono adibiti a sottotetti abitabili, la cui copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell'impianto di acqua calda sanitaria. Il piano interrato dei tre edifici, occupato in prevalenza da box e posti auto riservati, è costituito da un unico comparto indiviso.

L'unità immobiliare è situata al piano terra dell'edificio B, identificata con l'interno n.2. E' caratterizzata da una suddivisione degli spazi interni che non ha subito modifiche o adeguamenti per l'attività che vi si svolge. La planimetria di progetto e lo stato di fatto riscontrato non evidenziano variazioni distributive eccetto un piccolo tramezzo in



cartongesso nella zona cucina. Pertanto presenta una suddivisione degli spazi interni che prevede un soggiorno (oggi utilizzato come sala di attesa per gli utenti), un angolo cottura, tre vani e doppi servizi igienici. Dispone, inoltre, di ampia area di pertinenza esterna distribuita su più lati. Detta area è delimitata da recinzione perimetrale con cancello privato che ne consente l'accesso anche dall'esterno. L'unità immobiliare usufruisce di tripla esposizione, rispettivamente a est, a sud e ad ovest. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità immobiliare è caratterizzata da pareti interne rifinite con intonaco civile liscio tinteggiate bianche; la pavimentazione è in ceramica dai toni chiari; le pareti dei due servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno tamburato, tinta wengè con inserti orizzontali in alluminio, di cui tre scorrevoli del tipo a scrigno; il portoncino d'ingresso è blindato; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica; è dotata inoltre di videocitofono. I due servizi igienici, provvisti entrambi di finestra, includono lavabo, wc, bidet e doccia. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; la distribuzione è del tipo radiante sotto pavimento con contabilizzatori di gestione autonoma e allaccio alla rete del metano. E' dotata inoltre di impianto di climatizzazione alimentato da una unità trialsplit a servizio della sala di attesa e di due vani ufficio. L'unità immobiliare non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 92 mq., l'altezza utile interna di metri 2,71. La superficie dell'area di pertinenza esterna è di circa 96 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 172 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.931,55 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/07/2014 Pratica n. CB0079255 in atti dal 07/07/2014 A/2-A/10 (n. 9575.1/2014)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 110; Foglio 12 Part.1255 Sub. 112; Foglio 12 Part.1255 Sub. 2 (vano scale); area esterna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 191.024,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 181.470,00



trova:

Data della valutazione:

03/02/2025

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+6 anni, stipulato il 09/07/2014, con scadenza il 15/08/2020, registrato il 06/08/2014 a Termoli (CB) ai nn. 0032683 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 900,00 mensili.

Sulla scorta dei reali canoni di locazione praticati nel mercato immobiliare di riferimento si ritiene che l'importo contrattuale in essere pari a € 10800,00 annui, dilazionato in 12 rate mensili di € 900,00 ciascuna, sia congruo, di conseguenza non inferiore di oltre 1/3 i canoni di locazione normalmente praticati.

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 25/10/2007 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso ai nn. 2595/13479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1058 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1402 del 23 novembre 2009 (MODIFICA DEI TERMINI DI RIMBORSO) - Annotazione n. 600 del 22 aprile 2011 (REVISIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO DEL MUTUO) - Annotazione n. 893 del 01 agosto 2012 (PROROGA DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) Sono presenti altresì annotazioni di restrizione beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 02/09/2009 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso ai nn. 2121/10320, a favore di



*** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita solamente a grava sull'intera proprietà del terreno di mq. 5750 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) Foglio 12 Part. 1164 .

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: - Annotazione n. 1476 del 02 novembre 2010 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 104 del 28 gennaio 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 512 del 07 aprile 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 887 del 23 giugno 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1059 del 04 agosto 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1349 del 24 ottobre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 1666 del 21 dicembre 2011 (EROGAZIONE PARZIALE) - Annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 (RIDUZIONE DI SOMMA) - Annotazione n. 896 del 01 agosto 2012 (EROGAZIONE A SALDO) Sono presenti altresì annotazioni relative a restrizione di beni che non riguardano immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 11/07/2024 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 935 di repertorio, trascritto il 09/08/2024 a Campobasso ai nn. 7256 Reg. gen. 8636 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale del 21/11/2005 a firma di Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso ai nn. 8863/12399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà del terreno di mq. 7835 censito nel NCT del Comune di Termoli (CB) al Foglio 12 Part. 1058

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:	€. 250,18
Millesimi condominiali:	25,250

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio Vincenzo Greco di Termoli (CB) ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.



Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 04/04/1962 fino al 01/09/1993), con atto stipulato il 04/04/1962 a firma di Notaio Rinaldo D'Ettore di Termoli (CB) ai nn. 32610/7311 di repertorio, trascritto il 14/05/1962 a Campobasso ai nn. 5492/6045.

Il titolo è riferito solamente a terreno già identificato al NCT fg. 12 part. 75.

Assegnazione in esclusiva proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

D[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] deceduta il 01/09/1993.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] ddeti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione modificativa (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 03/11/2004 a Termoli (CB) ai nn. 14 volume 24, trascritto il 04/11/2005 a Campobasso ai nn. 8342/11649.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

[REDACTED] marito della de cuius [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. Si rileva accettazione



tacita di eredità trascritta il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED],
[REDACTED], suddetti, per 1/3 (un terzo) ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Termoli (CB) ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a Campobasso ai nn. 2336/2796.

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili.

Successione per morte di [REDACTED] eceduta il 01/09/1993.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **74/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", rilasciata il 24/06/2009 con il n. 74/09 di protocollo

Permesso di Costruire di variante in corso d'opera N. **123/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale denominato "Parco Residence Agnusdei", presentata il 03/11/2009 con il n. 0033918 di protocollo, rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/09 di protocollo.

Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità protocollata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso.

D.I.A. (denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001) N. **D.I.A. del 14/07/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 14/07/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona C/1 - Piano di riassetto urbanistico zona Piazza Giovanni Paolo II. In data 28/07/2006 Rep. 1523 è stato stipulato un Accordo di Programma tra la società [REDACTED] e il Comune di Termoli inerente la riqualificazione urbana della zona di piazza Giovanni Paolo II e successivo Accordo di Programma integrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2008 che prevedeva da parte della società [REDACTED] la cessione gratuita di aree per fini pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile allo stato attuale è adibito ad ufficio, i dati catastali e la planimetria catastale sono conformi allo stato dei luoghi. Tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli non risultano pratiche edilizie attestanti il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio. Mantenere la categoria catastale attuale A/10 comporterà avviare una pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso e corrispondere al comune di Termoli gli oneri concessori dovuti. Poichè la suddivisione degli spazi interni non ha subito modifiche rispetto al titolo edilizio rilasciato, nel giudizio di valutazione attuale si è tenuto conto della destinazione d'uso riferita al titolo edilizio approvato (abitazione).

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile allo stato attuale è adibito ad ufficio, i dati catastali e la planimetria catastale sono conformi allo stato dei luoghi. Tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli non risultano esservi pratiche edilizie attestanti il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio. Mantenere la categoria catastale attuale A/10 comporterà avviare una pratica edilizia per cambio di destinazione d'uso e corrispondere al Comune di Termoli gli oneri concessori dovuti. Poichè allo stato attuale la categoria catastale A/10 (ufficio) non è legittimata dal titolo edilizio e la suddivisione degli spazi interni non ha subito modifiche rispetto al titolo edilizio rilasciato, per tali ragioni nel giudizio di valutazione si fa riferimento ad un immobile con destinazione d'uso di abitazione, di conseguenza dovrà essere variata la categoria catastale da A/10 (ufficio) ad A/2 (abitazione).

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione categoria catastale: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

STUDIO

DI CUI AL PUNTO A

studio a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **101,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è una unità immobiliare situata al piano terra di un edificio condominiale identificato come "edificio B" ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n.54/A, compreso nel complesso edilizio denominato "Parco residenziale Agnusdei". E' da premettere che la destinazione d'uso attuale individuata nella categoria catastale A/10 uffici non è corrispondente alla destinazione d'uso prevista dal titolo edilizio approvato (Abitazione), in quanto all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli non risultano esservi pratiche edilizie attestanti il cambio di destinazione d'uso. Ciò



premessi, il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare fu realizzato nel 2012 ed è situato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale. È attiguo alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici denominati rispettivamente "edificio A, edificio B, edificio C" di 5 piani ciascuno, serviti da ascensore, oltre ad un piano terra ed un piano interrato. Gli edifici sono inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, alla quale si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. I tre edifici facenti parte del complesso residenziale, pur differenziandosi tra loro per tipologia progettuale, presentano evidenti analogie per scelta di materiali, finiture e dotazioni impiantistiche. Più specificatamente hanno struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta. Gli ultimi piani dei tre edifici sono adibiti a sottotetti abitabili, la cui copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell'impianto di acqua calda sanitaria. Il piano interrato dei tre edifici, occupato in prevalenza da box e posti auto riservati, è costituito da un unico comparto indiviso.

L'unità immobiliare è situata al piano terra dell'edificio B, identificata con l'interno n.2. È caratterizzata da una suddivisione degli spazi interni che non ha subito modifiche o adeguamenti per l'attività che vi si svolge. La planimetria di progetto e lo stato di fatto riscontrato non evidenziano variazioni distributive eccetto un piccolo tramezzo in cartongesso nella zona cucina. Pertanto presenta una suddivisione degli spazi interni che prevede un soggiorno (oggi utilizzato come sala di attesa per gli utenti), un angolo cottura, tre vani e doppi servizi igienici. Dispone, inoltre, di ampia area di pertinenza esterna distribuita su più lati. Detta area è delimitata da recinzione perimetrale con cancello privato che ne consente l'accesso anche dall'esterno. L'unità immobiliare usufruisce di tripla esposizione, rispettivamente a est, a sud e ad ovest. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità immobiliare è caratterizzata da pareti interne rifinite con intonaco civile liscio tinteggiate bianche; la pavimentazione è in ceramica dai toni chiari; le pareti dei due servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno tamburato, tinta wengè con inserti orizzontali in alluminio, di cui tre scorrevoli del tipo a scrigno; il portoncino d'ingresso è blindato; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica; è dotata inoltre di videocitofono. I due servizi igienici, provvisti entrambi di finestra, includono lavabo, wc, bidet e doccia. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; la distribuzione è del tipo radiante sotto pavimento con contabilizzatori di gestione autonoma e allaccio alla rete del metano. È dotata inoltre di impianto di climatizzazione alimentato da una unità trialsplit a servizio della sala di attesa e di due vani ufficio. L'unità immobiliare non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 kWh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il



certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 92 mq., l'altezza utile interna di metri 2,71. La superficie dell'area di pertinenza esterna è di circa 96 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 172 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.931,55 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 07/07/2014 Pratica n. CB0079255 in atti dal 07/07/2014 A/2-A/10 (n. 9575.1/2014)
Coerenze: Foglio 12 Part.1255 Sub. 110; Foglio 12 Part.1255 Sub. 112; Foglio 12 Part.1255 Sub. 2 (vano scale); area esterna.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

eccellente

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri

eccellente

ferrovia distante 750 metri

buono

porto distante 2 chilometri

buono

autostrada distante 4 chilometri

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

mediocre

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

buono

luminosità:

nella media

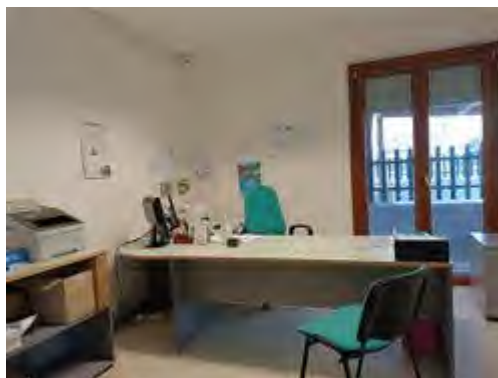
qualità degli impianti:

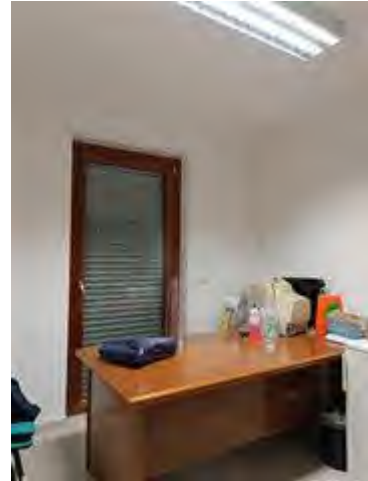
buono

qualità dei servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda	92,00	x	100 %	=	92,00
Superficie area di pertinenza esterna	96,00	x	10 %	=	9,60
Totale:	188,00				101,60





EDIFICIO B
piano terra - interno 2

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: 29/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: vendita appartamento in centro

Indirizzo: via Madonna delle Grazie 54, Centro, Termoli

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo: 260.000,00 pari a 2.015,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/01/2025

Fonte di informazione: web

Descrizione: vendita appartamento al 4° piano

Indirizzo: Termoli zona centrale

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: web



Descrizione: vendita quadrilocale
 Indirizzo: via Argentina, 74
 Superfici principali e secondarie: 120
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 218.000,00 pari a 1.816,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 29/01/2025
 Fonte di informazione: web
 Descrizione: vendita quaadrilocale
 Indirizzo: via Martiri della Resistenza, 182 Termoli
 Superfici principali e secondarie: 105
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 240.000,00 pari a 2.285,71 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,60 x 2.100,00 = **213.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 213.360,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 213.360,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di analisi utilizzato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è quello che si definisce sintetico-comparativo. Tale criterio si basa sulla reale comparazione con i prezzi di mercato di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, destinazione d'uso, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Con riferimento al caso specifico, è da premettere che da visura catastale attuale l'immobile è identificato nella categoria (A/10 ufficio), tuttavia non risulta agli atti alcun titolo edilizio che ne attesti il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio. Poichè la suddivisione degli spazi interni non ha subito modifiche rispetto al titolo edilizio rilasciato, nel giudizio di valutazione attuale è stata considerata quale destinazione d'uso quella corrispondente al titolo edilizio rilasciato, ossia abitazione. Dalle indagini di mercato effettuate presso operatori del settore immobiliare e dall'analisi della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1 semestre 2024) è emerso per la medesima zona urbana un valore di vendita di immobili simili di 1800,00/2200,00 €/mq. Nella determinazione del valore commerciale, componenti positive sono risultate l'ubicazione centrale in ambito urbano, la recente epoca di costruzione, lo stato conservativo, la qualità delle finiture e la buona dotazione di servizi urbani. Alla luce di quanto su esposto è plausibile attribuire all'immobile un valore di vendita di euro 2100,00 per metro quadrato di superficie commerciale. Al valore totale è stata tuttavia applicata una decurtazione pari al 10% dovuta alla locazione con contratto in essere fino al 15/08/2026 e una decurtazione pari al 5% per assenza di garanzia per vizi.



Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli (CB), agenzie: Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare

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	studio	101,60	0,00	213.360,00	213.360,00
				213.360,00 €	213.360,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 21.336,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 191.024,00

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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 9.551,20
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 2,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 181.470,00

data 03/02/2025



il tecnico incaricato
Arch. Nestore Norberto Finizio

