



# TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 25/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Rinaldo D'Alonzo

CUSTODE:

Avv. Gessica Mustillo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Manlio Capece**

CF: CPCMNL75T05L113G

con studio in TERMOLI (CB) Via del Molinello, 101

telefono: 087585046

email: [ing.manliocapece@gmail.com](mailto:ing.manliocapece@gmail.com)

PEC: [manlio.capece@ingpec.eu](mailto:manlio.capece@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2024

## LOTTO 1

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

**A**

Si premette che la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è proprietaria dell'immobile ed il comune di Termoli è proprietario dell'area. Il comune ha concesso il diritto di superficie con convenzione di 99 anni rinnovabili inoltre come specificato successivamente è possibile trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà. Pertanto tutto ciò considerato nella presente perizia si stima il valore di mercato effettivo dell'appartamento non penalizzato dal diritto di superficie. appartamento a TERMOLI Via Padova 63, della superficie commerciale di 79,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Si premette che L'appartamento in oggetto si trova al secondo piano dell'edificio condominiale al civio n. 63 di Via Padova. La porta di accesso all'immobile è quella posta di fronte a chi smonta dalla rampa delle scale a sinistra della porta dell'ascensore. L'immobile è costituito da un ampio ambiente unico con funzione di ingresso cucina e soggiorno. Attraverso un disimpegno si accede alla zona notte costituita da una camera singola, una camera matrimoniale ed un bagno. Sono presenti due balconi il primo con accesso dal soggiorno, il secondo accessibile dalle due camere da letto. I pavimenti sono in gres, nella zona cottura è presente un rivestimento di mattonelle. Il bagno è composto dai seguenti sanitari: vasca, Bidet, wc, e lavabo. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,20 m con piastrelle in gres porcellanato. Gli infissi sono in legno con vetro camera. Le finestre del bagno, del soggiorno e della camera singola sono dorate anche di doppio infisso esterno in alluminio testa di moro. Il riscaldamento è indipendente, i radiatori sono in alluminio la caldaia è a condensazione e fornisce sia il riscaldamento che l'acqua calda sanitaria. E' presente anche un impianto di condizionamento a split e macchine esterne. Gli split sono presenti nel soggiorno e nella camera da letto inoltre è presente la sola predisposizione dell'impinto nella camera singola. L'altezza di piano è 2,70 m ma nel soggiorno nel disimpegno e nel bagno è presente un contro soffitto che limita l'altezza a 2,60 m. È presente la Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico e termico. Il conduttore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dichiara che al momento della stipula del contratto d'affitto avendo trovato l'appartamento in uno stato di manutenzione scarso ha completamente ristrutturato l'immobile rinnovando finiture ed impianti. La manutenzione straordinaria risale all'anno 2021. Lo stato di conservazione generale dell'immobile è ottimo in considerazione dei recenti lavori di manutenzione. Lo stato di manutenzione degli infissi esterni è sufficiente in quanto sono quelli originali installati al momento della costruzione del palazzo. Sono presenti alcune piccole infiltrazioni vicino alle finestre nel soggiorno e nella camera singola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno B6 , scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 248 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: Via Padova n. 63 Scala B Interno B6 Piano 1, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ultimo atto di aggiornamento: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/07/2022 Pratica n. CB0041756 in atti dal 21/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5657210.21/07/2022 (n. 41756.1/2022)  
Coerenze: L'immobile confina a Nord Ovest con aree esterne condominiali, a nord est con sub 38 a sud est con sub 40

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

**B**

**Si premette che \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è proprietaria dell'immobile ed il comune di Termoli è proprietario dell'area. Il comune ha concesso il diritto di superficie con convenzione di 99 anni rinnovabili inoltre come specificato successivamente è possibile trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà. Pertanto tutto ciò considerato nella presente perizia si stima il valore di mercato effettivo dell'box non penalizzato dal diritto di superficie. box singolo a TERMOLI Via Padova 63, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 99 anni, di cui 59 restanti**

Il box risulta essere il primo sulla sinistra per chi accede alla corsia comune dei garage. Si accede attraverso una porta basculante in acciaio zincato, il pavimento è in cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, interno G1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 248 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 74,63 Euro, indirizzo catastale: VIA PADOVA n. 53 Scala B Interno G1 Piano S1, piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/12/2021 Pratica n. CB0087464 in atti dal 20/12/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 16825.1/2021)  
Coerenze: L'immobile confina con corsia condominiale garage, per un lato con sub 27 e per un lato con sub 20

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>96,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 158.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 158.600,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>01/03/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 9+4, stipulato il 23/08/2021, con scadenza il 01/09/2030, registrato il 30/08/2021 a Benevento ai nn. Serie 3T n. 4291 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 1.920.

La scadenza per l'eventuale disdetta del contratto è fissata in 6 mesi prima della naturale scadenza da comunicarsi a mezzo raccomandata; Il recesso anticipato può essere esercitato con un preavviso di 6

mesi a mezzo raccomandata

## 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:*

Diritto di Superficie, stipulata il 10/10/1985 a firma di Notaio Giuseppe Cariello ai nn. nn. rep. n.14229/2895 di repertorio, trascritta il 17/12/1985 a Campobasso ai nn. nn. reg. gen 11024 reg. part. 9401, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di cessione terreno e convenzione.

**Nota 1:** Il diritto di superficie è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla convenzione, secondo le norme generali vigenti in materia. La durata della convenzione è di anni 99. Alla scadenza del suddetto termine la proprietà degli edifici, degli alloggi, degli impianti e delle loro pertinenze, come pure quanto altro sia stato costruito al di sopra ed al di sotto del suolo dato in concessione, passerà automaticamente al Comune di Termoli senza che il concessionario possa vantare pretese a titolo di indennizzo o di risarcimento. La convenzione è rinnovabile per un periodo non superiore ad anni 99. Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie, previsto dall'ottavo comma, lettera a) dell'art 35 della legge 22.10.1971 n. 865, viene fissato in complessive lire 1.042.026.720. La convenzione prevede che dopo 20 anni dalla data di rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune che a suo tempo ha concesso il diritto di superficie sull'area, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di concessione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT. Detta differenza è valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale. Il Comune ha diritto di prelazione su ogni cessione o locazione relativa agli immobili realizzati. Tale diritto potrà essere devoluto all'I.A.C.P. di Campobasso. Gli atti di vendita ed i contratti di affitto sono nulli in mancanza della dichiarazione rilasciata dal Comune attestante la rinuncia ad esercitare tale diritto. Sono causa di decadenza della concessione e della conseguente estinzione del diritto di superficie le inadempienze indicate negli artt. 4-11-13-15-16 e 17 della convenzione

**Nota 2:** Considerato che a seguito della deliberazione n.22 del 20/03/2012 dal Consiglio Comunale del Comune di Termoli avente ad oggetto "Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree di edilizia economica e popolare" e la delibera di Giunta Comunale n.93 del 26/03/2012: "su istanza degli assegnatari è possibile trasformare il diritto di superficie in proprietà dietro corrispettivo. Considerato che Con Deliberazione n.100 del 30.12.2024 il Consiglio Comunale ha determinato il prezzo di cessione per trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree comprese nei piani di zona e nelle zone p.i.p. (ex art.31, commi 47, 48 ,49bis della legge 448/1998 e ss.mm. e ii. - art. 11 della legge n. 273/ 2002 ) e affrancazione dai vincoli convenzionali, in attuazione alle modifiche legislative introdotte dall'art. 22 bis della legge 29 luglio 2021 n. 108 e dall'art. 10 quinquies della legge 51 del 20 maggio 2022. Si stima l'importo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli immobili facenti parte delle presente perizia in **€5.447,72** Si specifica che tale cifra è stata determinata applicando i criteri di calcolo riportati nella citata delibera. Si specifica inoltre che tale cifra è del tutto approssimativa ed indicativa poiché il calcolo analitico effettivo dell'importo può essere determinato esclusivamente dall'ufficio tecnico del Comune di Termoli

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/02/2010 a firma di Notaio Giuseppe Cariello ai nn. N.REP 59329/19739 di repertorio, iscritta il 11/02/2010 a Campobasso ai nn. R.GEN. 1388 R.PART. 249, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca attiva, stipulata il 23/09/2019 a firma di Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. N. REP. 2170/2719 di repertorio, iscritta il 24/09/2019 a Roma ai nn. n. 1224, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 154.889,98.

Importo capitale: € 77.444,99

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/05/2024 a firma di Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI LARINO ai nn. N.REP. 632 di repertorio, trascritta il 20/06/2024 a Campobasso ai nn. R.GEN. 6446 R.PART. 5398, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 420,97**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 4.253,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **86,80**

Ulteriori avvertenze:

Nota Bene sono previsti lavori di manutenzione straordinaria alle facciate dell'edificio condominiale già approvate dell'assemblea condominiale. La quota spettante alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è pari a € 4.253 secondo quanto comunicato per le vie brevi dall'amministratore di condominio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è proprietaria dell'immobile da una data 20 anni antecedenti alla data del pignoramento.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia, con atto stipulato il 29/08/1996 a firma di Notaio Vincenzo Greco ai nn. N.REP. 51083 di repertorio, trascritto il 23/09/1996 a Campobasso ai nn. 7467

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione edilizia N. **70**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione Edificio "H", presentata il 18/10/1989, rilasciata il 09/05/1990 con il n. 70 di protocollo

Concessione edilizia N. **50**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. n. 70 del 09/05/1990 per l'edificio "H", presentata il 31/05/1991, rilasciata il 06/04/1992 con il n. 50 di protocollo

Concessione edilizia N. **94**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di concessione edilizia in variante all'Edificio "H", presentata il 10/09/1992, rilasciata il 26/07/1993 con il n. 94 di protocollo

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata N. **2021.68647**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI IMMOBILE RESIDENZIALE PRIVATO IN FABBRICATO CONDOMINIALE CON OPERE INTERNE, presentata il 04/11/2021 con il n. 2021.68647 di protocollo, rilasciata il 04/11/2021 con il n. 2021.68647 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Piano di Zona n.10 vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN TERMOLI VIA PADOVA 63

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Si premette che la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è proprietaria dell'immobile ed il comune di Termoli è proprietario dell'area. Il comune ha concesso il diritto di superficie con convenzione di 99 anni rinnovabili inoltre come specificato successivamente è possibile trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà. Pertanto tutto ciò considerato nella presente perizia si stima il valore di mercato effettivo dell'appartamento non penalizzato dal diritto di superficie. appartamento a TERMOLI Via Padova 63, della superficie commerciale di 79,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )**

Si premette che L'appartamento in oggetto si trova al secondo piano dell'edificio condominiale al civio n. 63 di Via Padova. La porta di accesso all'immobile è quella posta di fronte a chi smonta dalla rampa delle scale a sinistra della porta dell'ascensore. L'immobile è costituito da un ampio ambiente unico con funzione di ingresso cucina e soggiorno. Attraverso un disimpegno si accede alla zona notte costituita da una camera singola, una camera matrimoniale ed un bagno. Sono presenti due balconi il primo con accesso dal soggiorno, il secondo accessibile dalle due camere da letto. I pavimenti sono in gres, nella zona cottura è presente un rivestimento di mattonelle. Il bagno è composto dai seguenti sanitari: vasca, Bidet, wc, e lavabo. Le pareti del bagno sono rivestite dino ad un'altezza di circa 2,20 m con piastrelle in gres porcellanato. Gli infissi sono in legno con vetro camera. Le finestre del bagno, del soggiorno e della camera singola sono dorate anche di doppio infisso esterno in alluminio testa di moro. Il riscaldamento è indipendente, i radiatori sono in alluminio la caldaia è a condensazione e fornisce sia il riscaldamento che l'acqua calda sanitaria. E' presente anche un impianto di condizionamento a split e macchine esterne. Gli split sono presenti nel soggiorno e nella camera da letto inoltre è presente la sola predisposizione dell'impinto nella camera singola. L'altezza di piano è 2,70 m ma nel soggiorno nel disimpegno e nel bagno è presente un contro soffitto che limita l'altezza a 2,60 m. È presente la Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico e termico. Il conduttore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dichiara che al momento della stipula del contratto d'affitto avendo trovato l'appartamento in uno stato di manutenzione scarso ha completamente ristrutturato l'immobile rinnovando finiture ed impianti. La manutenzione straordinaria risale all'anno 2021. Lo stato di conservazione generale dell'immobile è ottimo in considerazione dei recenti lavori di manutenzione. Lo stato di manutenzione degli infissi esterni è sufficiente in quanto sono quelli originali installati al momento della costruzione del palazzo. Sono presenti alcune piccole infiltrazioni vicino alle finestre nel soggiorno e nella camera singola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno B6 , scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 248 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: Via Padova n. 63 Scala B Interno B6 Piano 1, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ultimo atto di aggiornamento: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/07/2022 Pratica n. CB0041756 in atti dal 21/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5657210.21/07/2022 (n. 41756.1/2022)  
Coerenze: L'immobile confina a Nord Ovest con aree esterne condominiali, a nord est con sub 38 a sud est con sub 40

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto si trova al secondo piano dell'edificio condominiale al civio n. 63 di Via Padova. La porta di accesso all'immobile è quella posta di fronte a chi smonta dalla rampa delle scale a sinistra della porta dell'ascensore. L'immobile è costituito da un ampio ambiente unico con funzione di ingresso cucina e soggiorno. Attraverso un disimpegno si accede alla zona notte costituita da una camera singola, una camera matrimoniale ed un bagno. Sono presenti due balconi il primo con accesso dal soggiorno, il secondo accessibile dalle due camere da letto. I pavimenti sono in gres, nella zona cottura è presente un rivestimento di mattonelle. Il bagno è composto dai seguenti sanitari: vasca, Bidet, wc, e lavabo. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 2,20 m con piastrelle in gres porcellanato. Gli infissi sono in legno con vetro camera. Le finestre del bagno, del soggiorno e della camera singola sono dotate anche di doppio infisso esterno in alluminio testa di moro. Il riscaldamento è indipendente, i radiatori sono in alluminio la caldaia è a condensazione e fornisce sia il riscaldamento che l'acqua calda sanitaria. E' presente anche un impianto di condizionamento a split e macchine esterne. Gli split sono presenti nel soggiorno e nella camera da letto inoltre è presente la sola predisposizione dell'impianto nella camera singola. L'altezza di piano è 2,70 m ma nel soggiorno nel disimpegno e nel bagno è presente un contro soffitto che limita l'altezza a 2,60 m. È presente la Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico e termico. Il conduttore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dichiara che al momento della stipula del contratto d'affitto avendo trovato l'appartamento in uno stato di manutenzione scarso ha completamente ristrutturato l'immobile rinnovando finiture ed impianti. La manutenzione straordinaria risale all'anno 2021. Lo stato di conservazione generale dell'immobile è ottimo in considerazione dei recenti lavori di manutenzione. Lo stato di manutenzione degli infissi esterni è sufficiente in quanto sono quelli originali installati al momento della costruzione del palazzo. Sono presenti alcune piccole infiltrazioni vicino alle finestre nel soggiorno e nella camera singola.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno. Gli infissi esterni alcuni a doppia anta battente altri a singola si trovano in uno stato di manutenzione sufficiente al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in grès ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*condizionamento:* autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: conforme ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: conforme ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
Abitazione	79,00	x	100 %	=	79,00
<b>Totale:</b>	<b>79,00</b>				<b>79,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione si è considerato la valutazione del mercato, lo stato di manutenzione, e le dotazioni.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,00 x 1.900,00 = **150.100,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 150.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150.100,00**

BENI IN TERMOLI VIA PADOVA 63

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**Si premette che \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è proprietaria dell'immobile ed il comune di Termoli è proprietario dell'area. Il comune ha concesso il diritto di superficie con convenzione di 99 anni rinnovabili inoltre come specificato successivamente è possibile trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà. Pertanto tutto ciò considerato nella presente perizia si stima il valore di mercato effettivo dell'box non penalizzato dal diritto di superficie. box singolo a TERMOLI Via Padova 63, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 99 anni, di cui 59 restanti**

Il box risulta essere il primo sulla sinistra per chi accede alla corsia comune dei garage. Si accede attraverso una porta basculante in acciaio zincato, il pavimento è in cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, interno G1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 248 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 74,63 Euro, indirizzo catastale: VIA PADOVA n. 53 Scala B Interno G1 Piano S1, piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/12/2021 Pratica n. CB0087464 in

atti dal 20/12/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 16825.1/2021)  
Coerenze: L'immobile confina con corsia condominiale garage, per un lato con sub 27 e per un lato con sub 20

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box risulta essere il primo sulla sinistra per chi accede alla corsia comune dei garage. Si accede attraverso una porta basculante in acciaio zincato, il pavimento è in cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

#### 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
Box singolo	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione si è considerato la valutazione del mercato, lo stato di manutenzione, e le dotazioni.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 500,00 = **8.500,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, agenzie: Operatori del mercato

immobiliare locale

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	79,00	0,00	150.100,00	150.100,00
B	box singolo	17,00	0,00	8.500,00	8.500,00
				<b>158.600,00 €</b>	<b>158.600,00 €</b>

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: **€. 158.600,00**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 158.600,00**

data 01/03/2025

il tecnico incaricato  
Ing. Manlio Capece