



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Rinaldo d'Alonzo

CUSTODE:
Avv. Giandomenico Santoro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
CTU: Arch. Angelo Perfetto

CF: PRFNGL57T17G482W
con studio in TERMOLI (CB) Via degli Atleti, 11
telefono: 0875702203
fax: 0875702203
email: arch.perfetto@libero.it
PEC: angelo.perfetto@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a TERMOLI Via delle Rose 2/T, quartiere C.da colle Macchiuzzo - Lato dx (percorrendo la SP n. 111 verso Sud-Ovest), della superficie commerciale di **590,10** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELLA ZONA (Comune di Termoli)

Florido Comune molisano in provincia di Campobasso di circa 39.000 abitanti che si affaccia sul mare Adriatico; unico porto sul mare della Regione di cui fa parte. Esso dista circa 57 Km, a Sud/Ovest, dal Capoluogo di Provincia, Campobasso, circa 7 Km, a Sud/Est, dal Comune di Campomarino e circa 14 Km, a Ovest, dal Comune di Petacciato. A Nord, invece, la città di Termoli è collegata con Vasto, grande centro abruzzese. L'immobile da valutare si trova in una zona periferica, del Comune di Termoli, alquanto amena. La stessa zona (C.da Colle Macchiuzzo) è provvista di servizi, con urbanizzazione primaria mentre l'urbanizzazione secondaria è distante circa km 1,5. Troviamo, quindi, negozi, mercato, scuole, banca e chiesa nel raggio massimo di 1.500,00 metri. Occorre aggiungere che detta zona, da un punto di vista microclimatico, di esposizione e panoramicità, è ottima.

CARATTERISTICHE GENERALI COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

L'ossatura portante, dell'intero manufatto, di cui fa parte l'immobile, oggetto della presente procedura (villa unifamiliare distribuita su n. 3 livelli) è in calcestruzzo armato normale con murature di tamponamento in laterizio forato delle dimensioni di cm 12x25x25 e 8x25x25, con intercapedine d'aria e verosimile materiale di isolamento; la copertura della villa, è costituita da tetto, su solaio misto in c.a. e laterizio, con una falda sul lato del manufatto, che copre quasi l'intera struttura, ed una piccola falda, dalla parte opposta, che copre una seconda piccola parte; mentre la parte restante è su solaio piano con percorsi e camminamenti. Il manto di copertura è in laterizio, con tegole composte da "Embrice e coppo". I solai e le scale, che portano ai piani interni, sono in cls armato del tipo misto, gettati sul posto in casseri di legno opportunamente predisposti. I tramezzi divisorii interni dell'alloggio sono a semplice fila di laterizi forati e intonacati. I vani dell'intera villa sono finiti con varie tecniche di finitura sia tecnica che cromatica; i servizi sono rivestiti con materiali ceramici. La scala interna ha pedata, alzata, pianerottolo e battiscopa in marmo tipo "Giallo di Siena" molto pregiato.

Finiture esterne: le facciate, architettonicamente complesse, sono tutte intonacate con intonaco rustico e pitturate con pittura acrilvinilica, per esterni, di colore giallo (perfettamente conservata); balconi incastrati nelle strutture verticali ed eseguiti con solette in c.a. e laterizio (orizzontali) con ringhiere (con altezza regolamentare) in ferro (verticali), finite con minio di piombo e successiva mano di smalto sintetico di colore grigio, per tutto il piano terra, mentre per il primo piano sono costituiti con parapetti in c.a. ovvero in laterizio intonacato, con intonaco rustico, e pitturato con pittura acrilvinilica di colore grigio. Tutti i balconi al piano primo sono tutti contigui.

Distribuzione del fabbricato: l'intera villa, distribuita su tre livelli, è così configurata: 1) Piano seminterrato, composto di rampa di accesso al garage, garage, deposito, cantina, rimessa attrezzi, grande disimpegno, scala di accesso al piano primo, dispensa con piccolo ripostiglio, stileria, bagno, stenditoio e ripostiglio; 2) Piano terreno composto di accesso con scalinata, ingresso, sala/pranzo e grande soggiorno con camino, cucina e scala di accesso al piano superiore, per la zona giorno, disimpegno, bagno, camera, bagno, camera con cabina armadio ed infine, una piccola palestra ovvero una foresteria, per la zona notte; 3) Piano primo composto da arrivo al piano, n. 2 camere con grandi

ripostigli, n. 1 bagno ed un locale non fruibile ma utilizzabile come vano per oggetti vari.

Finiture interne: il villino da valutare ha tutte le pareti intonacate ad intonaco civile e finite con varie tecniche e colori; i quattro bagni esistenti, sono tutti rivestiti in ceramica, di varie fogge e colori; anche tutti i pavimenti sono attuati con quadrotte di ceramica. Tutti e quattro i bagni, del resto come tutta l'intera villa, si trovano in uno stato di manutenzione e conservazione ottimo. L'impiantito di tutto il fabbricato (villino) che corre uguale per tutte le camere è: Parquet, per quanto riguarda il piano Terreno, ceramica tipo bicottura, per il piano primo e ceramica monocottura riguardo tutto il piano seminterrato (compreso il garage). La scalinata, che collega i piani, sia al piano seminterrato che al piano primo, è composta sia nelle pedate che nelle alzate, compreso il battiscopa, di marmo tipo "Giallo di Siena", di grandissimo pregio. Va, infine, segnalato che tutti i materiali, e le finiture, utilizzati all'interno della villa sono tutti di grandissimo pregio e quindi del tipo alto.

Impianti generali: di riscaldamento con impianto autonomo a gas metano con radiatori, ventilconvettori, termoarredatori e camino (piano terreno), tutti di gran pregio (con metalli pregiati tipo alluminio ed acciaio inossidabile); di acqua potabile collegata con acquedotto urbano; di energia elettrica; di telefono; di fognatura ed impianto di televisione con molte prese interne.

Attrezzature complementari: l'accesso all'immobile avviene attraverso la strada comunale: via delle Rose e dopo aver attraversato un grande cancello in ferro, molto importante, di alto peso, verniciato di colore grigio, con una parte carrabile e pedonale, si trova un grande viale di accesso che porta all'ingresso del piano terreno. L'intera area è distribuita ed attrezzata con un gazebo, due grandi giardini con piante di medio ed alto fusto, e una piscina di grande effetto estetico e funzionale (si veda il rilievo, effettuato dallo scrivente, corrispondente all'allegato G).

Apprezzamenti generali: ottimo aspetto architettonico esterno, dell'intera villa; ottima distribuzione planimetrica interna relativa a tutti e tre i piani; finiture interne ed esterne ottime. Nel complesso, e considerando il fabbricato con tutte le aree di pertinenza (giardini, gazebo, piscina ecc.) l'immobile risulta essere di grandissimo pregio sia esternamente che internamente, comprese tutte le finiture in esso attuate.

La destinazione dell'immobile, da quanto si può apprendere dai documenti catastali è: Villa unifiliare urbana, censita presso il Catasto Urbano di Campobasso al Fg. 30 con Particelle n. 7, 9, 10, 14, 15 e 16 [(si veda l'elenco dei subalterni, allegato alla presente relazione e contrassegnato come allegato I, L e M (accertamento della proprietà immobiliare urbana)], del Comune di Termoli.

Identificazione catastale attuale ed esatta: Fg. 30 Part. 1170 Sub. 7 Categoria F/3 (Unità in corso di costruzione); Fg. 30 Part. 1170 Sub. 9 (graffato con Sub. 10) Cat. C/6 Classe 4, Consistenza pari a 39 mq e rendita di Euro 235,66; Fg. 30 Part. 1170 Sub. 10 [(rampa di accesso al garage) graffato alla Part. n. 9]; Fg. 30 Part. 1170 Sub. 14 (viale di accesso alla villa), Bene Comune non Censibile; Fg. 30 Part. 1170 Sub. 16 (graffato al Sub. 15), Cat. A/7 (abitazioni in villini) Classe 4, Consistenza pari a 15 vani e rendita catastale di Euro 2.246,59.

Indirizzo del fabbricato: via delle Rose n. 2/T, in Termoli (CB) intestato alla Sig.ra [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni, per la quota di 1/1 dell'intero della piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, terreno e primo (S1-T-P), interno nn., scala nn., ha un'altezza interna di 2,80/2,85. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1170 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 15 vani, rendita 2.246,59 Euro, indirizzo catastale: Via delle Rose n. 2/T - Termoli, piano: S1-T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto pubblico del giorno 08/11/2002 [REDACTED] Repertorio 65845 con Trascrizione presso i P.P.R.R.II. di Campobasso con il numero 9338.1/2002 del giorno 18/11/2002.

Coerenze: elencati da Nord e procedendo in senso orario sono i seguenti: Fg. 30 Part. 1463 (ente urbano), Part. 1522 (ente urbano), Part. 1627 (ente urbano) Part. 1626 (ente urbano), Part. 1615 (ente urbano) e via delle Rose.

Le Particelle esposte, in "Coerenze e confini", si riferiscono a terreni (corti) di proprietà condominiale ovvero di proprietà di singoli individui. Comunque la proprietà è correttamente individuata presso il Catasto Urbano di Campobasso al Fg. 30 con Part. 1170, del Comune di

Termoli.

- foglio 30 particella 1170 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3
Unità in corso di costruzione.
- foglio 30 particella 1170 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 39 mq, rendita 235,66 Euro
Graffato con Subalterno 10.
- foglio 30 particella 1170 sub. 10 (catasto fabbricati)
Graffato con Particella n. 9 (rampa di accesso al garage).
- foglio 30 particella 1170 sub. 14 (catasto fabbricati)
viale di accesso alla villa: bene comune non censibile.
- foglio 30 particella 1170 sub. 15 (catasto fabbricati)
Graffato alla Particella n. 16 (villa). Terreno a servizio del fabbricato.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000 ristrutturato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	590,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.417.287,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.415.983,55
Data della valutazione:	17/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo, il giorno 27 ottobre 2023 (si veda il verbale di inizio delle operazioni peritali), l'intero immobile risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED], in qualità di proprietaria esecutata, con il Sig. [REDACTED] coniugi. Il sottoscritto, Arch. Angelo Perfetto, C.T.U. nella presente esecuzione immobiliare, ha constatato che alla data del sopralluogo, l'intero cespite (villa urbana) è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] esecutata nella presente procedura, insieme con il proprio nucleo familiare. In relazione all'eventuale occupazione degli immobili da parte di terzi si specifica che lo scrivente ha richiesto documentazione opportuna presso l'Agenzia delle Entrate di Termoli in data 12.02.2023, verificando che non esistono ad oggi contratti di affitto o comodato d'uso che vedano come dante causa i Sigg. [REDACTED] (si vedano, all'uopo, la richiesta dello scrivente e la risposta dell'Agenzia delle Entrate di Termoli, in data 08.01.2023, depositati insieme alla presente relazione), inerenti tutti i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Costituzione di Fondo Patrimoniale, per atto [REDACTED] del giorno 06/04/2009 con Rep. n. 43193/9073 e trascr [REDACTED] mpobasso in data 09/04/2009 ai nn. 3726/2852 a favore di [REDACTED] (entrambi eseguiti nella presente procedura) per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni, sugli immobili riportati presso il NCEU di campobasso al Fg. 30 Part. 1170 con Subalterni 6 e 13 (graffati), 7, 8, 9 e 10 (graffati) e presso il NCT al Fg. 30 Part. 1170, tutti del Comune di Termoli. A margine della suddetta trascrizione sussiste il seguente annotamento: 1) In data 17/03/2014 al n. 138 di inefficacia.

Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione stta del Tribunale di Larino Sez. dist. di Termoli del giorno 05/06/2013 con Rep. 267 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 12/07/2013 ai nn. 7162/5622 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà sugli immobili censiti presso l'UTE di Campobasso al Fg. 30 Part. 1170 con Sublaterni 6 e 13 (graffati); Subalterni 7, 8, 9 e 10 (graffati) e presso il NCT al Fg. 30 Part. 1170, tutti del Comune di Termoli.

DOPO AVER CONTROLLATO PEDISSEQUAMENTE LA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE PRODOTTA, DAL CREDITORE PROCEDENTE, E STILATA DAL NOTAIO [REDACTED], SI AFFERMA CHE VI E' CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI E NON ESISTONO LACUNE IN DETTA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE E QUINDI IL CESPITE, STIMATO DAL SOTTOSCRITTO CTU E POSTO IN VENDITA, PUO' ESSERE VENDUTO, CON LE DOVUTE CONSIDERAZIONI DELLO SCRIVENTE CTU.

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**, stipulata il 08/11/2002 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 65846 di repertorio, iscritta il 15/11/2002 a Campobasso ai nn. 11909/1504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: Euro 520.000,00.

Importo capitale: Euro 260.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti presso il NCEU di Campobasso al Fg. 30 Part. 1170 Sub. 2 e 5 (graffati); Sub. 3 e Sub. 4 (graffati), e presso il NCT al Fg. 30 Part. 1170, tutti del Comune di Termoli..

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 25/10/2022 ai nn.

11833/1086 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato; -In data 16/12/2004 al n. 1093 di erogazione a saldo.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/10/2006 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 9706 di repertorio, iscritta il 09/10/2006 a Campobasso ai nn. 11377/1788, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 460.000,00.

Importo capitale: Euro 230.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti presso l'UTE di Campobasso (Catasto dei Fabbricati) al Fg. 30 Part. 1170 Sub. 6 e 13 (graffati); Sub. 7, Sub. 8, Sub. 9 e 10 (graffati); Sub. 11 e 12, tutti del Comune di Termoli..

Gli immobili, di cui sopra, sono stati, in un secondo tempo, soppressi e variati ed hanno generato gli immobili pignorati nella presente procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/02/2013 a firma di Tribunale di Teramo ai nn. 75 di repertorio, iscritta il 07/02/2013 a Campobasso ai nn. 1492/124, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del Tribunale di Teramo.

Importo ipoteca: Euro 180.000,00.

Importo capitale: Euro 151.251,68.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti presso l'UTE di Campobasso (Catasto dei Fabbricati) al Fg. 30 Part. 1170 Sub. 15 e 16 (graffati); Sub. 7, Sub. 9 e 10 (graffati) e presso il NCT al Fg. 30 Part. 1170, tutti del Comune di Termoli.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/11/2002 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 65846 di repertorio, iscritta il 07/05/2002 a Campobasso ai nn. 11833/1086, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato..

Importo ipoteca: Euro 520.000,00.

Importo capitale: 260.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti presso il NCEU di Campobasso al Fg. 30 Part. 1170 Sub. 7, Sub. 9 e Sub. 10 (graffati), Sub. 14, Sub. 15 e 16 (graffati) presso il NCT al Fg. 30 Part. 1170, tutti del Comune di Termoli.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/12/2013 a firma di Uff. Giud. Trib. di Larino ai nn. 1113 di repertorio, trascritta il 20/03/2014 a Campobasso ai nn. 2454/1986, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Larino, in data 22/12/2013, Rep. 1113..

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti presso l'UTE di Campobasso (Catasto dei Fabbricati) al Fg. 30 Part. 1170 Sub. 6 e 13 (graffati); Sub. 7, Sub. 8, Sub. 9 e 10 (graffati) e presso il NCT al Fg. 30 Part. 1170, tutti del Comune di Termoli.

pignoramento, stipulata il 19/07/2023 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 829 di repertorio, trascritta il 24/08/2023 a Campobasso ai nn. 9444/7785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Larino, in data 19/07/2023, rep. 829..

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti presso l'UTE di Campobasso (Catasto dei Fabbricati) al Fg. 30 Part. 1170 Sub. 7, Sub. 9 e 10 (graffati); Sub. 14 e 15 (graffati), Sub. 16 e presso

il NCT al Fg. 30 Part. 1170, tutti del Comune di Termoli..

Si precisa, inoltre, che gli immobili riportati presso il NCEU di Campobasso al fg. 30 con Part. 1170 e Subalterni 7, 9, 10, 14, 15 e 16, in base alla nota di frazionamento e fusione catastale del giorno 06/07/2010 pratica n. CB 0149158 in atti dal giorno 06/07/2010 frazionamento e fusione (n. 5472.1/2010), sono stati costituiti dalla soppressione dei Subalterni 6, 8, 11, 12 e 13, questi ultimi a loro volta sono stati costituiti, in base alla nota di variazione del giorno 27/07/2004 pratica n. CB0145857 in atti dal giorno 27/07/2004, divisione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 5129.1/2004), dalla soppressione dei subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 (si vedano gli allegati I, L ed M, acclusi alla presente relazione).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico di compravendita, con atto stipulato il 08/11/2002 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 65845 di repertorio, trascritto il 15/11/2002 a Campobasso ai nn. 11908/9338.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti presso l'UTE di Campobasso (Catasto dei Fabbricati) al Fg. 30 Part. 1170 Sub. 2 e 5 (graffati); Sub. 3 e Sub. 4 (graffati), e presso il NCT al Fg. 30 Part. 1170..

Gli immobili, di cui sopra, censiti presso Il NCEU di Campobasso al Fg. 30 Part. 1170 Sub. 2 e 5 (graffati); Sub. 3 e Sub. 4 (graffati), e presso il NCT al Fg. 30 Part. 1170, sono stati, in un secondo tempo, soppressi e variati ed hanno generato gli immobili pignorati nella presente procedura esecutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato (villa urbana) pignorato nella presente procedura, censito presso l'UTE di Campobasso (Catasto dei Fabbricati) al Fg. 30 Part. 1170 Sub. 7, Sub. 9 e Sub. 10 (graffati), Sub. 15 e Sub. 16 (graffati), ed al Fg. 30 Part. 1170 (bene comune non censibile), tutti del Comune di Termoli, non è di interesse artistico o storico e non è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n. 364 e 01 giugno 1939 n. 1089. Il sottoscritto CTU dopo aver visionato gli atti presso L'Ufficio Tecnico del

Comune di Termoli relaziona quanto segue: l'intero cespite è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 5 del giorno 04/02/2000, intestata al sig. [REDACTED] per il "Rilascio di Concessione edilizia per la costruzione di una casa unifamiliare in C.da Colle Macchiuzzo - Isola n. 5 - Edificio C"; con Concessione edilizia in Variante n. 22 del giorno 08/02/2001 intestata al sig. [REDACTED] per il "Rilascio Concessione edilizia in variante per la costruzione di una casa unifamiliare in C.da Colle Macchiuzzo - isola n. 5 - edificio C"; con Concessione edilizia in Variante n. 7 del giorno 23/05/2022 intestata al sig. [REDACTED] per il "Rilascio Concessione edilizia in variante per la costruzione di una casa unifamiliare in C.da Colle Macchiuzzo - isola n. 5 - edificio C"; con Permesso di Costruire n. 19 del giorno 13/02/2004 intestato alla sig.ra [REDACTED] per il "Rilascio permesso di costruire in variante e rinnovo concessione edilizia n. 5/00, per la costruzione di una casa unifamiliare in C.da Colle Macchiuzzo - isola n. 5 - edificio C"; con SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività), a nome della sig.ra [REDACTED] per "Lavori di Completamento del piano sottotetto presso l'immobile sito in via delle Rose, distinto in Catasto al fg. 30 Part. 1170 Sub. 7, con elaborati tecnici firmati dal Geometra [REDACTED] data 13/03/2013 (documentazione allegata alla presente relazione). Per lo stesso immobile, non sono state, inoltre, presentate, verosimilmente, altre richieste edilizie, presso il SUE del Comune di Termoli. Dall'esame della documentazione effettuata dal sottoscritto non risulta essere stato rilasciato nessun Certificato di Agibilità, anche se la richiesta è stata effettuata dalla sig.ra [REDACTED] in data 24/08/2004, con prot. giorno 01/09/2004 (si veda la richiesta allegata). **Si dichiara, inoltre, che l'immobile oggetto della presente procedura non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e che il fabbricato non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.**

E' da riferire che dallo studio della documentazione tecnica, relativa alle varie progettazioni prelevata dallo scrivente CTU, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Termoli ed in relazione a quanto costruito si sono riscontrate le seguenti incongruenze: 1) il piano seminterrato (regolarmente accatastato con il Mod. 58 in data 06/07/2010) non presenta attualmente aumenti di cubatura, ma presenta una distribuzione interna completamente diversa dal progetto iniziale e dalle varie varianti edilizie. La distribuzione attuale (si veda l'allegato D), verificata peraltro nel Mod. 58, pur rispettando, come già accennato, la cubatura di progetto, è completamente difforme planimetricamente. Occorrerà, quindi, operare una CILA in sanatoria per sanare detto abuso planimetrico e riportare il piano seminterrato in situazione di conformità planimetrica. Andranno, allo stesso tempo, riverificate le destinazioni d'uso con eventuali cambi onerosi; 2) il piano terreno, (regolarmente accatastato con il Mod. 58 in data 06/07/2010) contiene delle difformità volumetriche (si veda l'allegato H). Queste difformità andranno sanate con una verifica puntuale della cubatura di progetto con la cubatura attuale edificata. Da studi effettuati dallo scrivente, chi acquisterà l'immobile dovrà abbattere le pareti esistenti per riportare la cubatura alla cubatura di progetto. Questo fatto comporterà l'abbattimento delle superfici che ha determinato l'aumento di cubatura (evidenziate nell'allegato H); 3) il piano sottotetto è verosimilmente conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente. Andrà comunque accatastato con il Mod. 58 attualmente inesistente; 4) la piscina esistente, è stata costruita senza alcun titolo edilizio e quindi andrà sanata con un progetto in sanatoria e con il pagamento delle sanzioni previste.

Lo scrivente riferisce, ancora, che è stato approvato dall'attuale Governo il Decreto Legge n. 69 del giorno 29 maggio 2024 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 124 del 29/05/2024, cosiddetto "Piano salva casa", che verosimilmente darà la possibilità di sanare l'abuso edilizio in questione (senza l'abbattimento delle pareti) operato sulla parete della cucina (al piano terreno) e sulla palestra (sempre al piano terreno). Va evidenziato, inoltre, che le pareti della palestra (di circa 21,00 mq) sono state costruite con materiali alquanto amovibili per la loro intrinseca struttura. Abbattute ovvero tolte dette piccole pareti resterà, quindi, da sanare solo l'abuso della cubatura della cucina (piano terreno) che svilupperà una superficie di circa 24,00 mq.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 5 del giorno 04/02/2000 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rilascio Concessione Edilizia per la costruzione di una casa unifamiliare in C.da Colle Macchiuzzo - isola n. 5 - edificio C., rilasciata il 04/02/2000 con il n. 05 di

protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione per di una casa unifamiliare sull'area censita presso L'UTE di Campobasso al Fg. 30 Part. 1170, 1161, 1162, 1165, 1177 e 1181.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale corrisponde esattamente a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità planimetriche, per il piano seminterrato. Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria con verifica delle destinazioni d'uso. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria (tramezzature) per l'intero piano seminterrato e verifica destinazioni d'uso.: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a al piano seminterrato censito al Fg. 30 Part. 1170 Sub. 15 e 16 (graffati).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato effettuato l'accatastamento del piano sottotetto. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento con Mod. 58 presso il Catasto edilizio Urbano di campobasso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Accatastamento del piano sottotetto.: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a al piano sottotetto censito al Fg. 30 Part. 1170 Sub. 7 (unità in corso di costruzione, ma oramai già definita e terminata).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aumenti di cubatura sul piano terreno.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Abbattimento delle pareti e ripristino della cubatura prevista nelle varie progettazioni, comprese le varianti, autorizzate nei vari periodi.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione murarie e ripristino cubatura come da progetto.: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi.

Questa situazione è riferita solamente a al piano terreno censito al Fg. 30 Part. 1170 Sub. 15 e 16 (graffati), del Comune di Termoli.

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

BENI IN TERMOLI VIA DELLE ROSE 2/T, QUARTIERE C.DA COLLE MACCHIUZZO
- LATO DX (PERCORRENDO LA SP N. 111 VERSO SUD-OVEST)

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a TERMOLI Via delle Rose 2/T, quartiere C.da colle Macchiuzzo - Lato dx (percorrendo la SP n. 111 verso Sud-Ovest), della superficie commerciale di **590,10** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELLA ZONA (Comune di Termoli)

Florio Comune molisano in provincia di Campobasso di circa 39.000 abitanti che si affaccia sul mare Adriatico; unico porto sul mare della Regione di cui fa parte. Esso dista circa 57 Km, a Sud/Ovest, dal Capoluogo di Provincia, Campobasso, circa 7 Km, a Sud/Est, dal Comune di Campomarino e circa 14 Km, a Ovest, dal Comune di Petacciato. A Nord, invece, la città di Termoli è collegata con Vasto, grande centro abruzzese. L'immobile da valutare si trova in una zona periferica, del Comune di Termoli, alquanto amena. La stessa zona (C.da Colle Macchiuzzo) è provvista di servizi, con urbanizzazione primaria mentre l'urbanizzazione secondaria è distante circa km 1,5. Troviamo, quindi, negozi, mercato, scuole, banca e chiesa nel raggio massimo di 1.500,00 metri. Occorre aggiungere che detta zona, da un punto di vista microclimatico, di esposizione e panoramicità, è ottima.

CARATTERISTICHE GENERALI COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

L'ossatura portante, dell'intero manufatto, di cui fa parte l'immobile, oggetto della presente procedura (villa unifamiliare distribuita su n. 3 livelli) è in calcestruzzo armato normale con murature di tamponamento in laterizio forato delle dimensioni di cm 12x25x25 e 8x25x25, con intercapedine d'aria e verosimile materiale di isolamento; la copertura della villa, è costituita da tetto, su solaio misto in ca. e laterizio, con una falda sul lato del manufatto, che copre quasi l'intera struttura, ed una piccola falda, dalla parte opposta, che copre una seconda piccola parte; mentre la parte restante è su solaio piano con percorsi e camminamenti. Il manto di copertura è in laterizio, con tegole composte da "Embrice e coppo". I solai e le scale, che portano ai piani interni, sono in cls armato del tipo misto, gettati sul posto in casseri di legno opportunamente predisposti. I tramezzi divisorii interni dell'alloggio sono a semplice fila di laterizi forati e intonacati. I vani dell'intera villa sono finiti con varie tecniche di finitura sia tecnica che cromatica; i servizi sono rivestiti con materiali ceramici. La scala interna ha pedata, alzata, pianerottolo e battiscopa in marmo tipo "Giallo di Siena" molto pregiato.

Finiture esterne: le facciate, architettonicamente complesse, sono tutte intonacate con intonaco rustico e pitturate con pittura acrilvinilica, per esterni, di colore giallo (perfettamente conservata); balconi

incastrati nelle strutture verticali ed eseguiti con solette in c.a. e laterizio (orizzontali) con ringhiere (con altezza regolamentare) in ferro (verticali), finite con minio di piombo e successiva mano di smalto sintetico di colore grigio, per tutto il piano terra, mentre per il primo piano sono costituiti con parapetti in c.a. ovvero in laterizio intonacato, con intonaco rustico, e pitturato con pittura acrilvinilica di colore grigio. Tutti i balconi al piano primo sono tutti contigui.

Distibuzione del fabbricato: l'intera villa, distribuita su tre livelli, è così configurata: 1) Piano seminterrato, composto di rampa di accesso al garage, garage, deposito, cantina, rimessa attrezzi, grande disimpegno, scala di accesso al piano primo, dispensa con piccolo ripostiglio, stileria, bagno, stenditoio e ripostiglio; 2) Piano terreno composto di accesso con scalinata, ingresso, sala/pranzo e grande soggiorno con camino, cucina e scala di accesso al piano superiore, per la zona giorno, disimpegno, bagno, camera, bagno, camera con cabina armadio ed infine, una piccola palestra ovvero una foresteria, per la zona notte; 3) Piano primo composto da arrivo al piano, n. 2 camere con grandi ripostigli, n. 1 bagno ed un locale non fruibile ma utilizzabile come vano per oggetti vari.

Finiture interne: il villino da valutare ha tutte le pareti intonacate ad intonaco civile e finite con varie tecniche e colori; i quattro bagni esistenti, sono tutti rivestiti in ceramica, di varie fogge e colori; anche tutti i pavimenti sono attuati con quadrotte di ceramica. Tutti e quattro i bagni, del resto come tutta l'intera villa, si trovano in uno stato di manutenzione e conservazione ottimo. L'impiantito di tutto il fabbricato (villino) che corre uguale per tutte le camere è: Parquet, per quanto riguarda il piano Terreno, ceramica tipo bicottura, per il piano primo e ceramica monocottura riguardo tutto il piano seminterrato (compreso il garage). La scalinata, che collega i piani, sia al piano seminterrato che al piano primo, è composta sia nelle pedate che nelle alzate, compreso il battiscopa, di marmo tipo "Giallo di Siena", di grandissimo pregio. Va, infine, segnalato che tutti i materiali, e le finiture, utilizzati all'interno della villa sono tutti di grandissimo pregio e quindi del tipo alto.

Impianti generali: di riscaldamento con impianto autonomo a gas metano con radiatori, ventilconvettori, termoarredatori e camino (piano terreno), tutti di gran pregio (con metalli pregiati tipo alluminio ed acciaio inossidabile); di acqua potabile collegata con acquedotto urbano; di energia elettrica; di telefono; di fognatura ed impianto di televisione con molte prese interne.

Attrezzature complementari: l'accesso all'immobile avviene attraverso la strada comunale: via delle Rose e dopo aver attraversato un grande cancello in ferro, molto importante, di alto peso, verniciato di colore grigio, con una parte carrabile e pedonale, si trova un grande viale di accesso che porta all'ingresso del piano terreno. L'intera area è distribuita ed attrezzata con un gazebo, due grandi giardini con piante di medio ed alto fusto, e una piscina di grande effetto estetico e funzionale (si veda il rilievo, effettuato dallo scrivente, corrispondente all'allegato G).

Apprezamenti generali: ottimo aspetto architettonico esterno, dell'intera villa; ottima distribuzione planimetrica interna relativa a tutti e tre i piani; finiture interne ed esterne ottime. Nel complesso, e considerando il fabbricato con tutte le aree di pertinenza (giardini, gazebo, piscina ecc.) l'immobile risulta essere di grandissimo pregio sia esternamente che internamente, comprese tutte le finiture in esso attuate.

La destinazione dell'immobile, da quanto si può apprendere dai documenti catastali è: Villa unifiliare urbana, censita presso il Catasto Urbano di Campobasso al Fg. 30 con Particelle n. 7, 9, 10, 14, 15 e 16 [(si veda l'elenco dei subalterni, allegato alla presente relazione e contrassegnato come allegato I, L e M (accertamento della proprietà immobiliare urbana)], del Comune di Termoli.

Identificazione catastale attuale ed esatta: Fg. 30 Part. 1170 Sub. 7 Categoria F/3 (Unità in corso di costruzione); Fg. 30 Part. 1170 Sub. 9 (graffato con Sub. 10) Cat. C/6 Classe 4, Consistenza pari a 39 mq e rendita di Euro 235,66; Fg. 30 Part. 1170 Sub. 10 [(rampa di accesso al garage) graffato alla Part. n. 9]; Fg. 30 Part. 1170 Sub. 14 (viale di accesso alla villa), Bene Comune non Censibile; Fg. 30 Part. 1170 Sub. 16 (graffato al Sub. 15), Cat. A/7 (abitazioni in villini) Classe 4, Consistenza pari a 15 vani e rendita catastale di Euro 2.246,59.

Indirizzo del fabbricato: via delle Rose n. 2/T, in Termoli (CB) intestato alla Sig.ra [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni, per la quota di 1/1 dell'intero della piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, terreno e primo (S1-T-P), interno nn., scala nn., ha un'altezza interna di 2,80/2,85. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1170 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 15

vani, rendita 2.246,59 Euro, indirizzo catastale: Via delle Rose n. 2/T - Termoli, piano: S1-T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto pubblico del giorno 08/11/2002 rogato dal Notaio [REDACTED]; Repertorio 65845 con Trascrizione presso i P.P.R.R.II. di Campobasso con il numero 9338.1/2002 del giorno 18/11/2002.

Coerenze: elencati da Nord e procedendo in senso orario sono i seguenti: Fg. 30 Part. 1463 (ente urbano), Part. 1522 (ente urbano), Part. 1627 (ente urbano) Part. 1626 (ente urbano), Part. 1615 (ente urbano) e via delle Rose.

Le Particelle esposte, in "Coerenze e confini", si riferiscono a terreni (corti) di proprietà condominiale ovvero di proprietà di singoli individui. Comunque la proprietà è correttamente individuata presso il Catasto Urbano di Campobasso al Fg. 30 con Part. 1170, del Comune di Termoli.

- foglio 30 particella 1170 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3
Unità in corso di costruzione.
- foglio 30 particella 1170 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 39 mq, rendita 235,66 Euro
Graffato con Subalterno 10.
- foglio 30 particella 1170 sub. 10 (catasto fabbricati)
Graffato con Particella n. 9 (rampa di accesso al garage).
- foglio 30 particella 1170 sub. 14 (catasto fabbricati)
viale di accesso alla villa: bene comune non censibile.
- foglio 30 particella 1170 sub. 15 (catasto fabbricati)
Graffato alla Particella n. 16 (villa). Terreno a servizio del fabbricato.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000 ristrutturato nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Campomarino a Sud, Comune di Petacciato e Comune di Vasto (entrambi) a Nord.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE DELL'ALLOGGIO.

Il fabbricato pignorato nella presente procedura, di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intero della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, si sviluppa su tre livelli ed è così composto (si vedano gli allegati A, B, C, D, E, F e G e le fotografie n° 01/115): piano

seminterrato, piano terreno e piano primo (sottotetto). Il fabbricato è ubicato all'interno di un vasto terreno, di proprietà, a servizio della villa. Detto terreno si estrinseca in: ingresso alla proprietà, viale di accesso, piazzale antistante la villa, un gazebo in legno, n. due giardini ed una piscina. La superficie totale del terreno è: 1.439,00 mq.

- Superficie lorda complessiva piano seminterrato mq 252,00
- Superficie lorda complessiva piano terreno mq 192,00
- Superficie lorda complessiva piano sottotetto mq 152,00
- Superficie netta balcone piano sottotettoncino mq 40,00
- Superficie netta n. 2 balconi piano terreno mq 50,00
- Superficie netta terrazzo piano terreno mq 60,00.

La villa, come già accennato, è censita presso l'Ufficio del Territorio di Campobasso (Casto dei Fabbricati), al Fg, 30 Part. 1170 Sub. 16 (graffata alla Part. n. 15 ovvero al terreno di pertinenza), del Comune di Termoli. Esiste solo il Mod. 58 del piano seminterrato, del piano terra e del garage, mentre manca il Mod. 58 del piano primo (piano sottotetto), il quale è stato rilevato, con restituzione grafica, dallo scrivente CTU. Il piano primo (piano sottotetto), andrà, quindi, accatastato con la distribuzione planimetrica attuale. Il sopralluogo è stato eseguito dal sottoscritto in data 27/10/2023 (si veda il verbale di inizio delle operazioni peritali e le fotografie all'uopo allegate n° 01/115). Al fabbricato si accede da via delle Rose e attraverso un cancello in ferro, di grande importanza, carrabile e pedonale, si entra all'interno dell'intera proprietà da valutare. Si trova un viale di accesso alla villa, con pavimentazione ingeiva e delimitata da siepi che delimitano anche la proprietà. Percorsi alcuni metri si arriva al piazzale antistante l'ingresso. Tutto il fabbricato è in ottimo stato di manutenzione e conservazione. L'intera villa ha un aspetto di gran pregio, come tutto il terreno a servizio della stessa: piazzale antistante l'ingresso, rampa di accesso al garage, gazebo in legno trattato con flatting, piscina, terrazzi e giardini. Dal piazzale, attraverso una scalinata in marmo "Rosso di Mantova", si trova una porta blindata, rivestita in legno di pregio e, attraverso essa, si accede al piano terreno. Il piano terreno, come già accennato, è composto di: ingresso, scala di accesso al piano superiore, grande soggiorno con caminetto, sala/pranzo e cucina, per la zona giorno; disimpegno di distribuzione alle camere, bagno, camera figli, secondo bagno, camera genitori con cabina armadio ed infine, una piccola palestra ovvero una foresteria, per la zona notte. Si nota, immediatamente, che l'ambiente è di gran pregio. L'intero ambiente, configurato di fatto come un "Open space" ha pareti intonacate ad intonaco civile e trattate con un particolare stucco veneziano, di color grigio/perla, spatolato e finito a lama di acciaio. Gli ambienti sono provvisti di controsoffittatura, di ispirazione catalana, trattate anch'essa con stucco veneziano, con varie cromie dal grigio chiaro al grigio scuro. Anche le pareti del caminetto, sono state trattate con lo stesso tipo di finitura e cromia ovvero con stucco veneziano spatolato. Nella zona notte, si ritrovano le stesse finiture già descritte, tranne nei bagni, dove le pareti sono state tutte rivestite di ceramica, di gran pregio. La pavimentazione di tutto il piano (compreso i due bagni), è attuata in parquet, con listini di cm 14x50, tipo TEAK, posato magistralmente. Il pregio dell'intero piano, oltre a provenire dalla finiture delle pareti e dalla distribuzione architettonica interna, è dato proprio dal parquet, il quale rende tutto l'ambiente elegante donando, allo stesso tempo, calore virtuale. Dal piano terreno, attraverso una scalinata, si raggiunge il primo piano (piano sottotetto). Bisogna attenzionare, appunto, la scala in questione. Essa è stata costruita con dettami architettonici di grande spessore. Tutte le pedate e le alzate, sono rivestite in marmo tipo "Giallo di Siena", di gran lusso. Detto marmo, consultando listini non aggiornati, raggiunge dei prezzi altissimi al metro quadrato. Lo scrivente ritiene che solo il costo della scalinata, che porta al piano primo ed al piano seminterrato, potrebbe aggirarsi intorno alle Euro 30.000,00. Dalla scala in narrativa, si sale al piano primo (piano sottotetto). Salite le scale, si trova un infisso che fa accedere al piano. Esso è così distribuito: arrivo al piano con un piccolo disimpegno, n. 2 camere da letto con grandi ripostigli, n. 1 bagno ed un locale non fruibile ma utilizzabile come vano per riporre oggetti vari. Anche qui, tutte le camere sono intonacate ad intonaco civile con diverse finiture e cromie. Le pareti delle camere sono finite pitture in pasta, ad emulazione marmorea, nei colori bianco perla e bordot. La lavorazione tecnica, è stata finita e trattata con la stessa lavorazione degli ambienti al piano terreno. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica, ad emulazione di listelli marmorei, con diverse cromie. La parte alta è semplicemente finita con pittura acrilica di colore bianco. Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria sono del tipo alto (di lusso), con lavabo, wc, bidet e doccia; detto bagno si trova, in un ottimo stato di conservazione e manutenzione. Come già esposto, dal piano terreno si può scendere al piano

seminterrato, attraverso un infisso interno (porta) che occulta la scala. Al piano seminterrato, si può entrare sia dal garage, attraverso un semplice infisso che dal giardino esterno, mediato da un portico, di grande bellezza, attraverso n. 2 grandi infissi scorrevoli. Il piano seminterrato, servito dal garage, è così distribuito: rampa di accesso al garage, garage, deposito, cantina, rimessa attrezzi, grande disimpegno (ingresso dal giardino), scala di accesso al piano primo, dispensa con piccolo ripostiglio, stileria, bagno, stenditoio con allato un secondo ripostiglio. Tutto il piano ha pareti intonacate ad intonaco civile e pitturate con pittura acrilica bianca e tamponato acrilico nei colori grigio molto chiaro; il bagno è rivestito in ceramica, di colore avana chiaro, con leggere venature, più scure, ad emulazione marmorea, avente apparecchi sanitari e rubinetteria di tipo medio/alto, con lavabo, wc, bidet e doccia; la parte superiore, del bagno, è semplicemente pitturata con pittura a tempera di colore bianco; detto bagno si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione. La pavimentazione, che corre per l'intero piano (compreso il garage ed il bagno), è attuata con quadrotte di ceramica tipo monocottura, delle dimensioni di cm 40x40. E' da riferire che al momento del sopralluogo, mentre si rilevano le planimetrie dei vari piani, scattando al contempo numerose fotografie, il proprietario riferisce che egli sta costruendo alcune tramezzature in cartongesso, senza alcun progetto. Dette tramezzature, andranno urbanisticamente sanate con una semplice CILA (Comunicazione di Inizio Lavori asseverata) in sanatoria. Gli infissi esterni dell'appartamento, tipo infissi "STRATO (legno/alluminio)" di gran lusso, sono tutti costituiti da controtelai e telai in legno di rovere, mordensato, con tamponature in vetro, a taglio termico, con camera di 6x12x6 mm; vi è protezione esterna con persiane in alluminio, di tipo pesante (antisfondamento), per tutte le finestre. Gli infissi interni sono tutti in tamburato di abete, compreso gli imbotti, finiti sempre con legno di rovere mordensato castagno, ovvero nelle varie finiture, di gran pregio, con modanature in vetro satinato e profili in alluminio temperato. L'impianto idraulico sanitario ha tubazioni in rame crudo, tranne nei tre bagni (piano seminterrato, piano terreno e piano primo), dove sono in rame ricotto. Le apparecchiature igieniche sono di tipo alto ovvero di gran lusso: esse hanno struttura e massa vetrosa ovvero in bone china; le rubinetterie erogano sia acqua calda che fredda e sono anch'esse del tipo alto ovvero di gran lusso. Esiste impianto di gas di città. L'impianto di riscaldamento (autonomo) è in rame crudo incassato.

L'impianto elettrico è completo di cassette di derivazione, tubi protettivi in plastica sottotraccia, conduttori ad isolamento in plastica, comandi e contatti in scatola e incassati; vi è campanello esterno con citofono ed apriporta presso il cancello sulla strada di via delle Rose; vi è antenna televisiva verosimilmente centralizzata con molte prese varie.

L'illuminazione artificiale comprende un centro volta ovvero una plafoniera a montaggio verticale, ovvero luci direttamente incassate nella controsoffittatura per ogni ambiente e da sei a otto prese per locale. Illuminazione ed apparecchiature elettriche, sono anch'esse di gran pregio. L'alloggio è rifinito da un punto di vista estetico/formale in maniera "Ottima e lussuosa" ed il suo stato di conservazione e manutenzione è anch'esso "Ottimo". La distribuzione architettonica di tutta la struttura e sui vari piani è ottima, come sono ottimi i percorsi all'interno del lotto e tutte le strutture installate. Il certificato A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) non è stato esibito dal proprietario verosimilmente per problemi logistici.

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
Piano seminterrato	252,00	x	100 %	=	252,00
Piano terreno	192,00	x	100 %	=	192,00
Piano sottotetto	90,00	x	100 %	=	90,00
Piano sottotetto	62,00	x	30 %	=	18,60

Balcone piano sottotetto	40,00	x	25 %	=	10,00
Balconi piano terreno	50,00	x	25 %	=	12,50
Terrazzo piano terreno	60,00	x	25 %	=	15,00
Totale:	746,00				590,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO DI VALUTAZIONE: La determinazione del valore dell'intera villa, oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stata effettuata secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel valutare il valore di mercato dell'immobile, oggetto di stima, attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero nelle zone limitrofe; venduti in condizioni ordinarie di mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendita recenti riferiti ad uno stesso parametro unitario, il metro quadrato di superficie commerciale lorda, parametro utilizzato nelle compravendite. Pertanto sulla base della configurazione del bene, della misura rilevata in loco e della relativa planimetria, è stata calcolata la superficie commerciale lorda e quindi si è valutato l'immobile con un valore al mq lordo. E' da aggiungere, che nella valutazione dell'intera villa, il valore economico riferito al fabbricato, comprende anche il terreno e tutti gli accessori esistenti all'interno della proprietà: come giardini, terrazzi, gazebo, piscina e tutti gli accessori che ne fanno parte, compreso l'intero impianto elettrico dei percorsi, della piscina, dei depuratori delle acque, dei vari vialetti illuminati e tutte le piante ed arbusti che si trovano all'interno della proprietà; compreso il garage e tutto, naturalmente, il piano seminterrato, trattato verosimilmente, come il piano terreno. Ciò perchè il valore intrinseco del cespite (villa urbana), contiene in sè, qualsiasi manufatto e giardino a servizio della intera proprietà. Lo scrivente, inoltre, riferisce che l'intero *Corpus* pignorato è stato realizzato con materiali di altissima qualità e da maestranze competenti per la realizzazione dell'intera opera finita; quindi per quanto riguarda l'intera villa (come già specificato), si può stimare un valore venale compreso fra gli Euro 2.300,00 e gli Euro 2.600,00/mq lordo e quindi Euro 2.450,00/mq lordo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 590,10 x 2.450,00 = **1.445.745,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.445.745,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.445.745,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I valori stimati nella presente procedura, oltre a provenire da informazioni accurate assunte in zona, sono frutto di esperienza e conoscenza concreta del mercato in questa area specifica ed in tutta la Provincia di Campobasso, con circa 300 consulenze (CTU) espletate presso il Tribunale di Larino (Esecuzioni Immobiliari e Tribunale fallimentare). Il cespite (l'intera villa, compreso il terreno di pertinenza), quindi, viene stimato con il metodo sintetico-comparativo sulla base delle quotazioni correnti nella zona considerata alla data della presente C.T.U. e sulla scorta delle effettive, e reali,

possibilità di realizzo dell'immobile; inoltre, il sottoscritto ha assunto delle informazioni in situ per orientarsi meglio nella valutazione effettiva reale; si fa anche esplicito riferimento allo studio continuo della "Rivista dell'Agenzia del Territorio", edita dalla stessa "Agenzia" che gestisce l'U.T.E., al testo O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), gestito anch'esso dalla Agenzia del territorio, ed alla "Rivista del Consulente Tecnico" (edita dalla Casa Editrice Maggioli Maggioli Editori). Altre fonti di informazione sono state quelle del FORM dell'applicazione Tribù Office 6.0.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli, agenzie: Termoli, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. (Osservatorio del Mercato 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	villa singola	590,10	0,00	1.445.745,00	1.445.745,00
				1.445.745,00 €	1.445.745,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il cespite è intestato alla sola sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'intero della piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni.

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€. 14.457,45
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 14.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.417.287,55

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:	€. 1.304,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello	€. 1.415.983,55

stato di fatto e di diritto in cui si trova: