



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

56/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. RINALDO D'ALONZO

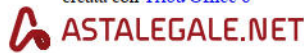
CUSTODE:

AVV. GIANDOMENICO SANTORO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH. PASQUALE PEZZOLI

CF:PZZPQL59E11L113E

con studio in TERMOLI (CB) Via Sannitica n. 15A

telefono: 0875730659

email: pezzolipasquale@gmail.com

PEC: pasquale.pezzoli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a TERMOLI Via Madonna delle Grazie n. 54, della superficie commerciale di **87,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n. 54, al primo piano della palazzina C di un complesso residenziale, composto da tre palazzine, denominato " Parco Residence Agnusdei ", realizzato nel periodo 2009-2011. Il fabbricato C si sviluppa su 7 livelli (compreso il piano sottotetto), di cui 6 fuori terra, a destinazione residenziale ed un piano interrato, comune a tutti e 3 i fabbricati, adibito ad autorimesse e locali di deposito, il tutto risulta servito da un vano scala e ascensore condominiale (Allegato 3).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'ossatura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con travi e pilastri, fondazioni a travi rovesce, solai misti in latero-cemento, scala in cls armato, copertura a falda inclinata e terrazzo, murature di tamponamento a cassetta vuota coibentata. I tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati. Le facciate esterne sono caratterizzate da murature per buona parte intonacate e rivestite con piastrelle in gres ceramico, parti intonacate e tinteggiate. Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato, i serramenti esterni sono in legno-alluminio con vetrocamera. I pavimenti e i rivestimenti sono in gres ceramico. I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica fire clay. Gli impianti sono realizzati a norma di legge, in particolare l'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria è del tipo centralizzato con contabilizzatore del calore; inoltre il fabbricato è dotato di impianto fotovoltaico condominiale per la produzione di energia elettrica a servizio delle utenze del condominio (Allegato 3).

Tutti gli impianti alla data del sopralluogo sono risultati rispondenti alle normative vigenti all'epoca della realizzazione (D.P.R. 37/08), in particolare l'impianto elettrico è fornito di interruttore magnetotermico e salvavita.

Apprezamenti generali: come si può notare dalla documentazione fotografica l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione (Allegato 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 5 Edificio C, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 153 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie snc, piano: Primo - Edificio C Interno 5 , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: proprietà [REDACTED] (Sub. 156), vano scala-ascensore condominiale (Sub. 3) e in maniera indiretta con proprietà [REDACTED] (sub 154)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

B box singolo a TERMOLI Via Madonna delle Grazie n. 54, della superficie commerciale di **23,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n. 54, al piano interrato di un complesso residenziale, composto da tre palazzine, denominato " Parco Residence Agnusdei ", realizzato nel periodo 2009-2011. Il fabbricato C si sviluppa su 7 livelli (compreso il piano sottotetto), di cui 6 fuori terra, a destinazione residenziale ed un piano interrato, comune a tutti e 3 i



fabbricati, adibito ad autorimesse e locali di deposito, il tutto risulta servito da un vano scala e ascensore condominiale (Allegato 3).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'ossatura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con travi e pilastri, fondazioni a travi rovesce, solai misti in latero-cemento, scala in cls armato, muri contro-terra del piano interrato in C.A. e tramezzi interni in mattoni forati, la pavimentazione è in battuto cementizio. Si accede dall'esterno al locale box auto mediante rampa carrabile e corsia di manovra; la porta di ingresso al locale è in acciaio tipo a basculante.

Tutti gli impianti alla data del sopralluogo sono risultati rispondenti alle normative vigenti all'epoca della realizzazione (D.P.R. 37/08); inoltre il fabbricato è dotato di impianto fotovoltaico condominiale per la produzione di energia elettrica a servizio delle utenze del condominio.

Apprezamenti generali: come si può notare dalla documentazione fotografica l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione (Allegato 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno 26, scala C, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie snc , piano: Interrato - Interno 26 , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con proprietà [REDACTED] (Sub 47) e su tre lati con corsia di manovra condominiale (Sub 20).

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,97 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 195.920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 184.000,00
Data di conclusione della relazione:	25/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La documentazione ex Art. 567 comma 2 del C.p.c., controllata prima di di ogni altra attività, è risultata priva delle planimetrie catastali, pertanto si è provveduto ad integrare la documentazione mancante (Allegato 2).

ULTERIORI FORMALITA' D'INTERESSE ESAMINATE



Trascrizione nn. 6527/8075 del 2 agosto 2012 - Trattasi della trascrizione del Regolamento di Condominio Contattuale, a favore del CONDOMINIO PARCO RESIDENZIALE AGNUSDEI con Sede in TERMOLI (CB) [REDACTED] ontro [REDACTED] con Sede in TERMOLI (CB) [REDACTED] Riguardante gli immobili ubicati in TERMOLI (CB), censiti al N.C.E.U. Foglio 12 Part. 1255 Subb. dal 1 al 169.

ULTERIORE PRECISAZIONE

L'ipoteca volontaria iscritta il 2 gennaio 2006 ai numeri 4/14 è stata cancellata con annotamento n. 102 del 25 gennaio 2008.

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 rogito notaio Vincenzo Greco di Termoli ai nn. 77167 di repertorio, iscritta il 05/11/2007 a Campobasso, Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 2595/13479 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 3.600.000,00 .

Importo capitale: 1.800.000,00 .

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente al terreno originario, ubicato nel Comune di Termoli al N.C.T. Foglio 12 Part. 1058 di 78 are 35 centiare, su cui successivamente è stato realizzato il complesso edilizio in cui sono ubicati gli immobili oggetto della procedura esecutiva. Grava il diritto sull'intera proprietà..

Tutte le annotazioni di restrizione di beni riguardano immobili estranei a quelli oggetto della procedura esecutiva.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/09/2010 a firma Rogito notaio Vincenzo Greco di Termoli ai nn. 79114 di repertorio, iscritta il 08/09/2010 a Campobasso, Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 2121/10320 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia 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 al terreno ubicato nel Comune di Termoli, identificato al N.C.T. Foglio 12 Part. 1264 di 57 are e 50 centiare, derivata per frazionamento dalla Part. 1058. Grava il diritto sull'intera proprietà..

Con l'annotazione n. 895 del 01 agosto 2012 veniva ridotta la somma dovuta del capitale di mutuo da euro 7.000.000,00 a euro 6.325.000,00 e di conseguenza anche la somma dell'ipoteca da euro 12.600.000,00 ad euro 11.385.000,00. Tutte le altre annotazioni di restrizione di beni riguardano immobili estranei a quelli oggetto della procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, stipulato il 29/10/2024 a firma dell'UNEP presso il Tribunale di Larino ai nn. 1319 di repertorio, trascritta il 20/11/2024 a Campobasso, Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 10100/12088 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a i seguenti immobili ubicati nel Comune di Termoli: 1) NCEU fg. 12 part. 1255 sub. 153 nat. A/2 vani 5.0 piano 1 interno 5 edificio C Via Madonna delle Grazie. 2) N.C.E.U. fg. 12 part. 1255 sub. 48 nat. C/6 mq. 21 piano S1 interno 26 Via Madonna delle Grazie. Grava il diritto sull'intera proprietà degli immobili.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte. Gli immobili fanno parte di un complesso immobiliare realizzato sul terreno originariamente identificato al N.C.T. Foglio 12 Part. 1264, che a seguito di frazionamento e successivo accatastamento ha acquisito al N.C.T. (e al N.C.E.U.) il numero 1255 di are 56 e 20 centiare.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA, stipulata il 21/11/2005 a firma del Tribunale di Termoli sezione distaccata di Larino (CB) ai nn. 4836 di repertorio, trascritta il 23/11/2005 a Campobasso, Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. . 8863/12399 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

La formalità è riferita solamente al terreno originario, ubicato nel Comune di Termoli al N.C.T. Foglio 12 Part. 1058 di 78 are 35 centiare, su cui successivamente è stato realizzato il complesso edilizio in cui sono ubicati gli immobili oggetto della procedura esecutiva. Grava il diritto sull'intera proprietà..

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.556,00
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:	14,507/1000
Ulteriori avvertenze:	complessivi

Il Condominio, composto da tre palazzine ad uso residenziale, è dotato di un impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria centralizzato; pertanto nelle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono comprese anche quelle di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

L'amministratore pro-tempore del Condominio "PARCO RESIDENZIALE AGNUSDEI" ubicato a Termoli (CB) in Via Madonna delle Grazie n. 54, ha dichiarato che : 1) non ci sono presenti spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 2) non sono presenti spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della dichiarazione rilasciata; 3) non ci sono cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2020), con atto stipulato il 04/02/2020 a firma di rogito notaio Luigi Monti di Guglionesi ai nn. 7635/5072 di repertorio, trascritto il 27/02/2020 ai nn. 1542/1966.

Il titolo è riferito solamente a diritto di intera piena proprietà sugli immobili ubicati nel Comune di TERMOLI (CB), censiti al NCEU Foglio 12 Part. 1255 Sub. 48, nat. C/6 mq. 21 Piano S1 interno 26, Via Madonna delle Grazie snc, e N.C.E.U. Foglio 12 Part. 1255 Sub. 153, nat. A/2 vani 5.0 Piano 1 interno 5 edificio C Via Madonna delle Grazie snc.

La società venditrice garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità dei beni venduti, nonché la loro libertà da oneri, privilegi anche fiscali, diritti di terzi in genere, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle ipoteche volontarie iscritte a Campobasso: - in data 5 novembre 2007 ai nn. 2595/13479, per complessivi euro 3.600.000 in dipendenza dell'atto per notaio Greco del 25 ottobre 2007 repertorio 77167; - in data 8 settembre 2010 al n. 2121 form. per complessivi euro 12.600.000 in dipendenza di altro atto per notaio Greco del 2 settembre 2010 repertorio 79114, a garanzia di finanziamenti concessi alla società [REDACTED] da [REDACTED] di cui l'acquirente dichiara di avere esatta conoscenza. Al riguardo la [REDACTED] i obbliga ad ottenere a propria cura e spese e nel più breve tempo possibile il consenso per la restrizione delle dette formalità con esclusione da esse delle unità immobiliari in oggetto e si obbliga a tenere indenne la parte acquirente da ogni onere, spesa e conseguenza pregiudizievole.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno - totale complessivo 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/09/1993 fino al 16/12/2005), registrato il 16/02/1995 a Ufficio del Registro di Termoli ai nn. 63 volume 116, trascritto il 11/03/1995 a gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Campobasso ai nn. 2336/2796.

Dichiarazione di successione modificativa registrata a Termoli il 3 novembre 2004 al numero 14 volume 24, trascritta a Campobasso il 4 novembre 2005 ai numeri 8342/11649. Il marito [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con verbale della Pretura di Termoli registrato il 4 gennaio 1994 al numero 1/4. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Campobasso il 2 agosto 2012 ai numeri 6534/8084 in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED], suddetti, per 1/3 ciascuno.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005 fino al 04/02/2020), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di rogito notaio Greco Vincenzo di Termoli ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a al terreno originario, ubicato nel Comune di Termoli al N.C.T. Foglio 12 Part. 1058 di 78 are 35 centiare, su cui successivamente è stato realizzato il complesso edilizio in cui sono ubicati gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

VERIFICHE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ALL'ART. 1, COMMA 376 Legge 20 DICEMBRE 2020, N. 178. Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e 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. 74/2009 di protocollo.

Complesso residenziale da realizzare sul terreno ubicato a Termoli al N.C.T. Foglio 12 Part. 1058

Permesso di Costruire **N. 123/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera al P.C. n. 74/2009 per la realizzazione di un complesso residenziale denominato " Parco Residence Agnusdei ", rilasciata il 15/12/2009 con il n. 123/2009 di protocollo.

Complesso residenziale da realizzare sul terreno ubicato a Termoli al N.C.T. Foglio 12 Part. 1058

Dichiarazione di Inizio Attività, **D.I.A. Variante finale**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un complesso residenziale denominato " Parco Residence Agnusdei ", presentata il 14/07/2011, agibilità del 07/09/2012 rilasciata con CERTIFICAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e D.lgs. 27 dicembre 2002 n. 301 art. 25.

Complesso residenziale da realizzare sul terreno ubicato a Termoli al N.C.E.U. Foglio 12 Part. 1255.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 284 del 28 Gennaio 1977 - Delibera del Consiglio Regionale del Molise, l'immobile ricade in zona C1 = Residenze. Norme tecniche di attuazione ed indici:

If = 3 mc/mq; Rc = 1/4 mq/mq; N. max dei piani = 5; Hmax = 17,50 mt; Distacco minimo dai confini = H/2; Distacco tra corpi dello stesso edificio = H; Destinazione d'uso = residenze; Sono ammessi alberghi, pensioni, cliniche private, collegi purchè entro i limiti della cubatura non residenziale; sono vietati cortili e chiostrine; percentuale di edilizia non residenziale: 10%; percentuale edilizia residenziale: 90%.

Il Lotto di terreno distinto al N.C.T. Foglio 12 Part. 1058, ricade in zona "C1", residenze del PRG. La destinazione è stata ottenuta mediante riclassificazione urbanistica approvata dal Consiglio Regionale con Delibera n. 166/2000.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale indirizzo catastale (via Madonna delle Grazie snc) è sprovvisto del numero civico, pertanto è necessario aggiornarlo con il numero civico 54.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di porta-finestra nell'ambiente soggiorno dell'appartamento (Vedere Allegato 3 - documentazione fotografica), in difformità dal titolo edilizio. Catastalmente regolare. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 art. 36 bis - parziale difformità)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione e diritti di segreteria da versare al Comune di Termoli: €1.500,00



- Spese tecniche per redazione CILA in sanatoria, omnicomprensivo di eventuale IVA e oneri previdenziali: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

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 N. 54

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERMOLI Via Madonna delle Grazie n. 54, della superficie commerciale di **87,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n. 54, al primo piano della palazzina C di un complesso residenziale, composto da tre palazzine, denominato " Parco Residence Agnusdei ", realizzato nel periodo 2009-2011. Il fabbricato C si sviluppa su 7 livelli (compreso il piano sottotetto), di cui 6 fuori terra, a destinazione residenziale ed un piano interrato, comune a tutti e 3 i fabbricati, adibito ad autorimesse e locali di deposito, il tutto risulta servito da un vano scala e ascensore condominiale (Allegato 3).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'ossatura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con travi e pilastri, fondazioni a travi rovesce, solai misti in latero-cemento, scala in cls armato, copertura a falda inclinata e terrazzo, murature di tamponamento a cassetta vuota coibentata. I tramezzi interni sono realizzati con mattoni forati. Le facciate esterne sono caratterizzate da murature per buona parte intonacate e rivestite con piastrelle in gres ceramico, parti intonacate e tinteggiate. Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato, mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato, i serramenti esterni sono in legno-alluminio con vetrocamera. I pavimenti e i rivestimenti sono in gres ceramico. I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica fire clay. Gli impianti sono realizzati a norma di legge, in particolare l'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria è del tipo centralizzato con contabilizzatore del calore; inoltre il fabbricato è dotato di impianto fotovoltaico condominiale per la produzione di energia elettrica a servizio delle utenze del condominio (Allegato 3).

Tutti gli impianti alla data del sopralluogo sono risultati rispondenti alle normative vigenti all'epoca della realizzazione (D.P.R. 37/08), in particolare l'impianto elettrico è fornito di interruttore magnetotermico e salvavita.

Apprezamenti generali: come si può notare dalla documentazione fotografica l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione (Allegato 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 5 Edificio C, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 153 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie snc, piano: Primo - Edificio C Interno 5 , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confinante con: proprietà [REDACTED] (Sub. 156), vano scala-ascensore condominiale (Sub. 3) e in maniera indiretta con proprietà [REDACTED] (sub 154)



L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto, Campomarino, Campobasso). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro Storico di Termoli, Chiesa di Santa Maria della Purificazione, Castello Svevo, Spiaggia di Termoli, Imbarco Isole Tremiti.

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri
 ferrovia distante 1,4 Km
 tangenziale distante 1 Km
 porto distante 2 Km
 autostrada distante 4 Km
 aeroporto distante 100 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si fa presente che l'Attestato di Certificazione Energetica disponibile per l'immobile è quello allegato all'atto di compravendita rogito notaio Luigi Monti di Guglionesi in data 4 febbraio 2020 numero 7635/5072 di repertorio, trascritto a Campobasso il 27 febbraio 2020 ai numeri 1542/1966. L'Attestato pur essendo scaduto il 4 marzo 2022 fornisce comunque una valida indicazione del livello di efficientamento energetico dell'immobile (Allegato 6).

CLASSE ENERGETICA:



[26,37 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 47-2012 registrata in data 05/03/2012

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
-------------	-------------	--------	-------------



Appartamento	80,25	x	100 %	=	80,25
Balcone 1	17,69	x	30 %	=	5,31
Balcone 2	7,98	x	30 %	=	2,39
Totale:	105,92				87,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore dell'immobile della presente esecuzione immobiliare è stata effettuata secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendite recenti, riferiti ad uno stesso parametro unitario, il metro quadrato di superficie commerciale lorda, parametro utilizzato nelle compravendite. Pertanto per la determinazione del valore dell'immobile si è redatta la planimetria, in base al rilievo effettuato in sede di sopralluogo, calcolate le superfici lorde successivamente omogeneizzate, tenendo conto delle destinazioni d'uso, a seguito di indagine di mercato, il valore di mercato immobili aventi analoghe caratteristiche, con uguale dotazione impiantistica, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, con stato di manutenzione ottimo, varia da 1.600 ad 2.400 Euro/mq (Banca dati Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2024). Si considera un valore medio di circa **2.000 Euro/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,95 x 2.000,00 = **175.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 175.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 175.900,00**

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE N. 54

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a TERMOLI Via Madonna delle Grazie n. 54, della superficie commerciale di **23,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n. 54, al piano interrato di un complesso residenziale, composto da tre palazzine, denominato " Parco Residence Agnusdei ", realizzato nel periodo 2009-2011. Il fabbricato C si sviluppa su 7 livelli (compreso il piano sottotetto), di cui 6 fuori terra, a destinazione residenziale ed un piano interrato, comune a tutti e 3 i fabbricati, adibito ad autorimesse e locali di deposito, il tutto risulta servito da un vano scala e



ascensore condominiale (Allegato 3).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'ossatura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con travi e pilastri, fondazioni a travi rovesce, solai misti in latero-cemento, scala in cls armato, muri contro-terra del piano interrato in C.A. e tramezzi interni in mattoni forati, la pavimentazione è in battuto cementizio. Si accede dall'esterno al locale box auto mediante rampa carrabile e corsia di manovra; la porta di ingresso al locale è in acciaio tipo a basculante.

Tutti gli impianti alla data del sopralluogo sono risultati rispondenti alle normative vigenti all'epoca della realizzazione (D.P.R. 37/08); inoltre il fabbricato è dotato di impianto fotovoltaico condominiale per la produzione di energia elettrica a servizio delle utenze del condominio.

Apprezamenti generali: come si può notare dalla documentazione fotografica l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione (Allegato 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno 26, scala C, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 126,89 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie snc , piano: Interrato - Interno 26 , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confinante con proprietà [REDACTED] (Sub 47) e su tre lati con corsia di manovra condominiale (Sub 20).

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Vasto, Campomarino, Campobasso). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro Storico di Termoli, Chiesa di Santa Maria della Purificazione, Castello Svevo, Spiaggia di Termoli, Imbarco Isole Tremiti.

COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 metri
- ferrovia distante 1,4 Km
- tangenziale distante 1 Km
- porto distante 2 Km
- autostrada distante 4 Km
- aeroporto distante 100 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non previsto per il tipo di destinazione del locale.



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
Box auto	23,02	x	100 %	=	23,02
Totale:	23,02				23,02

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore dell'immobile della presente esecuzione immobiliare è stata effettuata secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, che consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendite recenti, riferiti ad uno stesso parametro unitario, il metro quadrato di superficie commerciale lorda, parametro utilizzato nelle compravendite. Pertanto per la determinazione del valore dell'immobile si è redatta la planimetria, in base al rilievo effettuato in sede di sopralluogo, calcolata le superficie lorda, tenendo conto delle destinazioni d'uso, a seguito di indagine di mercato, il valore di mercato immobili aventi analoghe caratteristiche, con uguale dotazione impiantistica, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, con stato di manutenzione normale, varia da 750 ad 1.100 Euro/mq (Banca dati Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2024). Per l'immobile in questione risulta congruo, considerata l'ubicazione, un valore di 1.000 Euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,02 x 1.000,00 = **23.020,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.020,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.020,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore degli immobili è stata effettuata secondo il metodo di stima sintetico comparativo, che consiste nel determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendite recenti, riferiti ad uno stesso parametro unitario, il metro quadrato di superficie commerciale lorda, parametro utilizzato nelle compravendite immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, agenzie: Termoli, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,95	0,00	175.900,00	175.900,00
B	box singolo	23,02	0,00	23.020,00	23.020,00
				198.920,00 €	198.920,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 195.920,00**

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: **€. 9.796,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.200,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 924,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 184.000,00**

data 25/04/2025

il tecnico incaricato
ARCH. PASQUALE PEZZOLI

