



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

57/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Rinaldo d'Alonzo

CUSTODE:

Avv. Katia Giovi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Nestore Norberto Finizio

CF:FNZNTR66C16D643I

con studio in CAMPOMARINO (CB) Contrada Marinelle, 5

telefono: 3474502118

email: norberto.finizio@virgilio.it

PEC: nestorenorberto.finizio@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **192,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un appartamento posto al 4° piano di un edificio condominiale identificato come "edificio C" ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n.54/A, compreso nel complesso edilizio denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è situato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi, è attiguo alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici denominati rispettivamente "edificio A, edificio B, edificio C" di 5 piani ciascuno, serviti da ascensore, oltre ad un piano terra ed un piano interrato. Gli edifici sono inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, alla quale si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. I tre edifici facenti parte del complesso residenziale, pur differenziandosi tra loro per tipologia progettuale, presentano evidenti analogie per scelta di materiali, finiture e dotazioni impiantistiche. Più specificatamente hanno struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta. Gli ultimi piani dei tre edifici sono adibiti a sottotetti abitabili, la cui copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell'impianto di acqua calda sanitaria. Il piano interrato dei tre edifici, occupato in prevalenza da box e posti auto riservati, è costituito da un unico comparto indiviso.

L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 12 Part. 1255 Subalterno 166 è identificata con l'interno n.18. Rispetto al primo titolo edilizio rilasciato è stata oggetto di varianti in corso d'opera mediante interventi che hanno riguardato la fusione e l'accorpamento con altra unità immobiliare attigua, tanto che il 4° piano dell'edificio "C" comprende soltanto due unità immobiliari e non tre come agli altri piani. Ciò nonostante l'unità immobiliare in oggetto dispone comunque di due punti di accesso. La suddivisione



degli spazi interni prevede una zona giorno comprendente un ampio soggiorno con cucina in un unico ambiente privo di partizioni, un vano pluriuso ed un vano dispensa. Da separato disimpegno si accede alla zona notte, la quale comprende un vano letto matrimoniale con annessi bagno e cabina armadio, tre vani letto di cui uno con bagno annesso ed altri due bagni indipendenti. L'unità immobiliare usufruisce di tripla esposizione, con affacci rispettivamente a est, a sud e ad ovest. Dispone, inoltre, di un ampio balcone angolare che si sviluppa sui lati ovest e sud dell'appartamento, mentre sul lato est è presente un terrazzo in parte occupato da una veranda. Detta veranda, a cui vi si accede dal soggiorno, è costituita da struttura in legno e pareti vetrate. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa presenta pavimentazione in parquet essenza rovere, eccetto nei bagni e nella cucina dove è costituita rispettivamente da piastrelle in gres ceramico e lastre quadrate di marmo lucido; le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio, tinteggiature diversificate nei vari ambienti, in prevalenza con pittura effetto nuvolato; le pareti di tutti i servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno, bianche; il portoncino d'ingresso è blindato, è dotata inoltre di videocitofono; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica a metano situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; dispone inoltre di impianto di climatizzazione a servizio della zona giorno e della zona notte. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Per quanto concerne il certificato di agibilità, all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012, tuttavia non risulta alcuna certificazione che ne attesti il rilascio, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso per inespressa pronuncia del Comune entro i termini stabiliti. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 164 mq., con altezza utile interna di metri 2,71. La superficie della veranda è di 23 mq., quella del terrazzo e dei balconi è di 92 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 166 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita 1.422,84 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie snc, piano: Edificio C Interno 18 Piano 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part. 1255 Sub.3 (vano scala); Foglio 12 Part. 1255 Sub.165; spazio esterno.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	192,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 364.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 346.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

occupato da terzi con contratto di comodato gratuito non registrato (non opponibile alla procedura esecutiva).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT fg. 12 part. 1058 nat. T are 78.35



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

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 09/10/2024 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 1320 di repertorio, trascritto il 31/10/2024 a Campobasso ai nn. 9471/11309, 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:

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.208,25
Millesimi condominiali:	35,135

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 16/10/2017), con atto stipulato il 16/10/2017 a firma di Notaio di Foggia ai nn. 20858/12715 di repertorio, trascritto il 31/10/2017 a Campobasso ai nn. 8324/11081,

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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



fino al 16/10/2017), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio _____ di Termoli ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7. Il titolo è riferito solamente a piena proprietà sull'immobile in comune di Termoli (CB) censito al NCT fg. 12 part. 1058 nat. T are 78.35.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

Denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001 N. **D.I.A. prot.118 del 14/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera al complesso residenziale denominato "Parco Residence _____", presentata il 14/07/2011 con il n. 118 di protocollo

S.C.I.A. N. **prot.149/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di pannelli solari sul piano di copertura, presentata il 18/06/2012 con il n. 149/2012 di protocollo

Legge Regionale 30/2009 e 21/2011 art. 2 comma 8 N. **D.I.A. prot.27709 del 25/09/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e cambio di destinazione d'uso dei locali sottotetto, presentata il 25/09/2012 con il n. prot.27709 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale non è riportata la veranda. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale mediante Docfa: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **192,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un appartamento posto al 4° piano di un edificio condominiale identificato come "edificio C" ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n.54/A, compreso nel complesso edilizio denominato "Parco residenziale Agnusdei". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è situato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi, è attiguo alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici denominati rispettivamente "edificio A, edificio B, edificio C" di 5 piani ciascuno, serviti da ascensore, oltre ad un piano terra ed un piano interrato. Gli edifici sono inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, alla quale si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. I tre edifici facenti parte del complesso residenziale, pur differenziandosi tra loro per tipologia progettuale, presentano evidenti analogie per scelta di materiali, finiture e dotazioni impiantistiche. Più specificatamente hanno struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta. Gli ultimi piani dei tre edifici sono adibiti a sottotetti abitabili, la cui copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell'impianto di acqua calda sanitaria. Il piano interrato dei tre edifici, occupato in prevalenza da box e posti auto riservati, è costituito da un unico comparto indiviso.



L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 12 Part. 1255 Subalterno 166 è identificata con l'interno n.18. Rispetto al primo titolo edilizio rilasciato è stata oggetto di varianti in corso d'opera mediante interventi che hanno riguardato la fusione e l'accorpamento con altra unità immobiliare attigua, tanto che il 4° piano dell'edificio "C" comprende soltanto due unità immobiliari e non tre come agli altri piani. Ciò nonostante l'unità immobiliare in oggetto dispone comunque di due punti di accesso. La suddivisione degli spazi interni prevede una zona giorno comprendente un ampio soggiorno con cucina in un unico ambiente privo di partizioni, un vano pluriuso ed un vano dispensa. Da separato disimpegno si accede alla zona notte, la quale comprende un vano letto matrimoniale con annessi bagno e cabina armadio, tre vani letto di cui uno con bagno annesso ed altri due bagni indipendenti. L'unità immobiliare usufruisce di tripla esposizione, con affacci rispettivamente a est, a sud e ad ovest. Dispone, inoltre, di un ampio balcone angolare che si sviluppa sui lati ovest e sud dell'appartamento, mentre sul lato est è presente un terrazzo in parte occupato da una veranda. Detta veranda, a cui vi si accede dal soggiorno, è costituita da struttura in legno e pareti vetrate. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa presenta pavimentazione in parquet essenza rovere, eccetto nei bagni e nella cucina dove è costituita rispettivamente da piastrelle in gres ceramico e lastre quadrate di marmo lucido; le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio, tinteggiature diversificate nei vari ambienti, in prevalenza con pittura effetto nuvolato; le pareti di tutti i servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno, bianche; il portoncino d'ingresso è blindato, è dotata inoltre di videocitofono; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica a metano situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; dispone inoltre di impianto di climatizzazione a servizio della zona giorno e della zona notte. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Per quanto concerne il certificato di agibilità, all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012, tuttavia non risulta alcuna certificazione che ne attesti il rilascio, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso per inespressa pronuncia del Comune entro i termini stabiliti. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 164 mq., con altezza utile interna di metri 2,71. La superficie della veranda è di 23 mq., quella del terrazzo e dei balconi è di 92 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente discreto.



Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 166 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita 1.422,84 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie snc, piano: Edificio C Interno 18 Piano 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part. 1255 Sub.3 (vano scala); Foglio 12 Part. 1255 Sub.165; spazio esterno.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale centrale del contesto urbano, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH), Campomarino (CB), Larino (CB). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di



urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri
ferrovia distante 750 metri
porto distante 2 km
autostrada distante 4 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda appartamento	164,00	x	100 %	=	164,00
Superficie veranda	23,00	x	60 %	=	13,80
Superficie terrazzo e balconi (calcolata fino a 25 mq.)	25,00	x	30 %	=	7,50
Superficie terrazzo e balconi (calcolata per una superficie eccedente 25 mq.)	67,00	x	10 %	=	6,70
Totale:	279,00				192,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/03/2025

Fonte di informazione: web - Idealista (Codice dell'annuncio 25913101)

Descrizione: appartamento in vendita a Piazza del Papa

Indirizzo: Piazza del Papa - Termoli

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo: 290.000,00 pari a 1.657,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/03/2025



Fonte di informazione: web - Immobiliare Abitare

Descrizione: Appartamento in vendita

Indirizzo: Madonna delle Grazie 54 - Termoli

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo: 249.000,00 pari a 1.930,23 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/03/2025

Fonte di informazione: web - Subito Casa riferimento: EK-117607945

Descrizione: Quadrilocale ottimo stato, primo piano, anno costruzione 2010

Indirizzo: via Asia - Termoli

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo: 239.000,00 pari a 2.192,66 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/03/2025

Fonte di informazione: web - Idealista (codice annuncio 32004230)

Descrizione: trilocale in vendita

Indirizzo: via Asia 1N Termoli

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 2.341,77 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	192,00	x	1.900,00	=	364.800,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 364.800,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 364.800,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di analisi utilizzato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è quello che si definisce sintetico-comparativo. Tale criterio si basa sulla reale comparazione con i prezzi di mercato di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, destinazione d'uso, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e



dotazione di servizi. Dalle indagini di mercato effettuate presso operatori del settore immobiliare e dall'analisi della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2 semestre 2024) è emerso per la medesima zona urbana un valore commerciale di vendita di immobili simili pari a 1800,00/2200,00 €/mq. Con riferimento al caso specifico, diversi fattori hanno influito nella determinazione del valore commerciale, tra quelli favorevoli è possibile citare : l'ubicazione centrale nel contesto urbano, la recente epoca di costruzione, lo stato conservativo, la qualità delle finiture e degli impianti tecnologici, la buona dotazione di servizi e attrezzature di zona. Fattore non favorevole ai fini della vendita e del valore commerciale è legato alla maggiore consistenza dimensionale dell'abitazione rispetto alle richieste del mercato immobiliare (più è grande un immobile, più è difficile trovare investitori che nel breve periodo necessitino di grandi superfici). Alla luce di quanto su esposto è plausibile attribuire all'immobile un valore di vendita di euro 1900,00 per metro quadrato di superficie commerciale. Al valore totale infine è stata applicata una riduzione del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia per vizi.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di di Termoli (CB), agenzie: di Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 2 semestre 2024, ed inoltre: Annunci di riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare e costruttori edili

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	192,00	0,00	364.800,00	364.800,00
				364.800,00 €	364.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

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



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 364.300,00**

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: **€. 18.215,00**

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: **€. 85,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 346.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **130,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un appartamento posto al piano sottotetto di un edificio condominiale identificato come "edificio C" ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n.54/A, compreso nel complesso edilizio denominato "Parco

Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è situato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi, è attiguo alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici denominati rispettivamente "edificio A, edificio B, edificio C" di 5 piani ciascuno, serviti da ascensore, oltre ad un piano terra ed un piano interrato. Gli edifici sono inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, alla quale si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. I tre edifici facenti parte del complesso residenziale, pur differenziandosi tra loro per tipologia progettuale, presentano evidenti analogie per scelta di materiali, finiture e dotazioni impiantistiche. Più specificatamente hanno struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta. Gli ultimi piani dei tre edifici sono adibiti a sottotetti abitabili, la cui copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell'impianto di acqua calda sanitaria. Il piano interrato dei tre edifici, occupato in prevalenza da box e posti auto riservati, è costituito da un unico comparto indiviso.

L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 12 Part. 1255 Subalterno 167 è identificata con l'interno n.19. Rispetto al primo titolo edilizio rilasciato, è stata oggetto di interventi di ampliamento e cambio di destinazione d'uso attuati mediante la legge n.30 del 11/12/2009 (cosiddetto Piano Casa) con conseguente trasformazione da originari locali di sgombero a sottotetto abitabile. Il sottotetto presenta altezze interne variabili che seguono l'andamento inclinato del piano di copertura, quest'ultimo è costituito da struttura di travi



in legno lamellare. L'unità immobiliare occupa per intero la superficie del sottotetto. E' circondata per gran parte da balconi e da un ampio terrazzo su cui insiste una veranda costituita da struttura in legno e pareti vetrate che ospita la cucina. Gli spazi interni comprendono un soggiorno, un vano letto ed un piccolo bagno accessibile dalla veranda; da separato disimpegno si accede ad altri ambienti che, per limiti di altezza, sono da considerarsi locali di sgombero. Ciò nonostante detti locali pur non rispettando i requisiti minimi necessari per un utilizzo abitativo ospitano due vani letto e due bagni di cui uno annesso ad un vano letto. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa presenta pavimentazione in parquet essenza rovere, eccetto nei bagni e nella cucina dove è costituita da piastrelle in gres ceramico; le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiature diversificate nei vari ambienti con prevalenza di pittura effetto spatolato; le pareti di tutti i servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno; il portoncino d'ingresso è blindato, è dotata inoltre di videocitofono; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica a metano situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; dispone inoltre di impianto di climatizzazione a servizio della zona giorno e della zona notte. L'abitazione non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica né del Certificato di agibilità. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. La superficie lorda dell'unità immobiliare misurata fino all'altezza minima interna di 1,40 metri è pari a 139 mq.; la superficie della veranda è di circa 40 mq, quella dei balconi e del terrazzo è di 110 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 167 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 1.198,18 Euro, indirizzo catastale: VIA Madonna delle Grazie n. 54/A Edificio C Interno 19 , piano: 5 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part. 1255 Sub.3 (vano scala); area esterna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 195.525,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 185.700,00
Data di conclusione della relazione:	03/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito registrato (non opponibile alla procedura esecutiva).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT fg. 12 part. 1058 nat. T are 78.35

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

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento del 09/10/2024 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 1320 di repertorio, trascritto il 31/10/2024 a Campobasso ai nn. 9471/11309, 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:

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	24,045

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 16/10/2017), con atto stipulato il 16/10/2017 a firma di Notaio di Foggia ai nn. 20858/12715 di repertorio, trascritto il 31/10/2017 a Campobasso ai nn. 8324/11081,

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili. Successione per morte di deceduta il 0

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

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

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005 fino al 16/10/2017), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di di Termoli ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà sull'immobile in comune di Termoli (CB) censito al NCT fg. 12 part. 1058 nat. T are 78.35.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente



l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

Denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001 N. **D.I.A. prot.118 del 14/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera al complesso residenziale denominato "Parco Residence ", presentata il 14/07/2011 con il n. 118 di protocollo

S.C.I.A. N. **prot.149/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di pannelli solari sul piano di copertura, presentata il 18/06/2012 con il n. 149/2012 di protocollo

Legge Regionale 30/2009 e 21/2011 art. 2 comma 8 N. **D.I.A. prot.27709 del 25/09/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e cambio di destinazione d'uso dei locali sottotetto, presentata il 25/09/2012 con il n. prot.27709 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **130,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un appartamento posto al piano sottotetto di un edificio condominiale identificato come “edificio C” ubicato a Termoli (CB) in via Madonna delle Grazie n.54/A, compreso nel complesso edilizio denominato “Parco

Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è situato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi, è attiguo alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici denominati rispettivamente “edificio A, edificio B, edificio C” di 5 piani ciascuno, serviti da ascensore, oltre ad un piano terra ed un piano interrato. Gli edifici sono inquadrati all’interno di un’area pertinenziale comune, completamente recintata, alla quale si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L’area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. I tre edifici facenti parte del complesso residenziale, pur differenziandosi tra loro per tipologia progettuale, presentano evidenti analogie per scelta di materiali, finiture e dotazioni impiantistiche. Più specificatamente hanno struttura caratterizzata da intelaiatura portante in cemento armato, pareti perimetrali con doppia muratura in forati ed interposto materiale isolante, finitura esterna caratterizzata da rivestimento ceramico in klinker, diversificato nel formato e nella tinta. Gli ultimi piani dei tre edifici sono adibiti a sottotetti abitabili, la cui copertura a falda inclinata ospita i pannelli solari di alimentazione dell’impianto di acqua calda sanitaria. Il piano interrato dei tre edifici, occupato in prevalenza da box e posti auto riservati, è costituito da un unico comparto indiviso.

L’unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 12 Part. 1255 Subalterno 167 è identificata con l’interno n.19. Rispetto al primo titolo edilizio rilasciato, è stata oggetto di interventi di ampliamento e cambio di destinazione d’uso attuati mediante la legge n.30 del 11/12/2009 (cosiddetto Piano Casa) con conseguente trasformazione da originari locali di sgombero a sottotetto abitabile. Il sottotetto presenta altezze interne variabili che seguono l’andamento inclinato del piano di copertura, quest’ultimo è costituito da struttura di travi in legno lamellare. L’unità immobiliare occupa per intero la superficie del sottotetto. E’ circondata per gran parte da balconi e da un ampio terrazzo su cui insiste una veranda costituita da struttura in legno e pareti vetrate che ospita la cucina. Gli spazi interni comprendono un soggiorno, un vano letto ed un piccolo bagno accessibile dalla veranda; da separato disimpegno si accede ad altri ambienti che, per limiti di altezza, sono da considerarsi locali di sgombero. Ciò nonostante detti locali pur non rispettando i requisiti minimi necessari per un utilizzo abitativo ospitano due vani letto e due bagni di cui uno



annesso ad un vano letto. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa presenta pavimentazione in parquet essenza rovere, eccetto nei bagni e nella cucina dove è costituita da piastrelle in gres ceramico; le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiature diversificate nei vari ambienti con prevalenza di pittura effetto spatolato; le pareti di tutti i servizi igienici sono rivestire da piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno; il portoncino d'ingresso è blindato, è dotata inoltre di videocitofono; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica a metano situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; dispone inoltre di impianto di climatizzazione a servizio della zona giorno e della zona notte. L'abitazione non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica né del Certificato di agibilità. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. La superficie lorda dell'unità immobiliare misurata fino all'altezza minima interna di 1,40 metri è pari a 139 mq.; la superficie della veranda è di circa 40 mq, quella dei balconi e del terrazzo è di 110 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente discreto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 167 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 1.198,18 Euro, indirizzo catastale: VIA Madonna delle Grazie n. 54/A Edificio C Interno 19 , piano: 5 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part. 1255 Sub.3 (vano scala); area esterna.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 metri
- ferrovia distante 750 metri
- porto distante 2 km
- autostrada distante 4 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

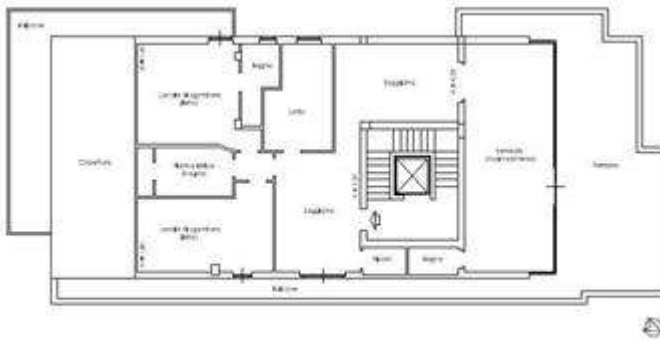
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda sottotetto (calcolata fino ad un'altezza minima di 1,40 metri)	139,00	x	65 %	=	90,35



Superficie terrazzo e balconi (calcolata fino a 25 mq.)	25,00	x	30 %	=	7,50
Superficie terrazzo e balconi (calcolata per superfici eccedenti 25 mq.)	85,00	x	10 %	=	8,50
Superficie veranda	40,00	x	60 %	=	24,00
Totale:	289,00				130,35



CHIESA C
piano quinto (sottotetto)
interno 19





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/03/2025

Fonte di informazione: web - Idealista (Codice dell'annuncio 25913101)

Descrizione: appartamento in vendita a Piazza del Papa

Indirizzo: Piazza del Papa - Termoli

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo: 290.000,00 pari a 1.657,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/03/2025

Fonte di informazione: web - Immobiliare Abitare

Descrizione: Appartamento in vendita

Indirizzo: Madonna delle Grazie 54 - Termoli

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo: 249.000,00 pari a 1.930,23 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/03/2025



Fonte di informazione: web - Subito Casa riferimento: EK-117607945
 Descrizione: Quadrilocale ottimo stato, primo piano, anno costruzione 2010
 Indirizzo: via Asia - Termoli
 Superfici principali e secondarie: 109
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 239.000,00 pari a 2.192,66 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/03/2025
 Fonte di informazione: web - Idealista (codice annuncio 32004230)
 Descrizione: trilocale in vendita
 Indirizzo: via Asia 1N Termoli
 Superfici principali e secondarie: 79
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 185.000,00 pari a 2.341,77 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 130,35 x 1.500,00 = **195.525,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 195.525,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 195.525,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di analisi utilizzato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è quello che si definisce sintetico-comparativo. Tale criterio si basa sulla reale comparazione con i prezzi di mercato di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, destinazione d'uso, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Dalle indagini di mercato effettuate presso operatori del settore immobiliare e dall'analisi della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2 semestre 2024) è emerso per la medesima zona urbana un valore commerciale di vendita degli immobili pari a 1800,00/2200,00 €/mq. Con riferimento al caso specifico, diversi fattori hanno influito nella determinazione del valore commerciale, tra quelli favorevoli è possibile citare: l'ubicazione centrale nel contesto urbano, la recente epoca di costruzione, lo stato conservativo, la qualità delle finiture e degli impianti tecnologici, la buona dotazione di servizi e attrezzature di zona. Fattore non favorevole ai fini della vendita e del valore commerciale è legato alla tipologia abitativa



(sottotetto) per via della maggiore consistenza dimensionale dell'immobile in rapporto alla minore capacità di poter utilizzare tutta la superficie a fini abitativi. Di fatto l'unità immobiliare è stata oggetto di ampliamenti e cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile a sottotetto abitabile, ciò nonostante include vani che non possiedono i requisiti minimi di altezza per essere definiti abitabili. L'unità immobiliare, nella fattispecie, comprende una sola camera da letto singola, gli altri due vani letto, seppure presenti, sono da considerarsi locali di sgombero. Alla luce di quanto esposto è plausibile attribuire all'immobile un valore di vendita di euro 1500,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di di Termoli (CB), agenzie: di Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 2 semestre 2024, ed inoltre: Annunci di riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare e costruttori edili

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	130,35	0,00	195.525,00	195.525,00
				195.525,00 €	195.525,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 195.525,00**

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: **€. 9.776,25**



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:	€. 48,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 185.700,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 27. E' situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, i pedoni vi accedono da due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi, dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore. Il box in oggetto presenta forma irregolare e porta di accesso sezionale della larghezza di metri 2,96 con apertura elettrica comandata a distanza. Ha superficie utile interna di 42 mq. e superficie lorda di 45 mq. desunta dal dato catastale, l'altezza è di metri 2,70. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti sono in blocchi di alveolater, rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico. Lo stato manutentivo-conservativo è buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 42 mq, rendita 253,79 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie snc, piano: S1 interno



27, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part. 1255 Sub.78; Foglio 12 Part. 1255 Sub.62; corsia di manovra dei box.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.400,00
Data di conclusione della relazione:	03/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
occupato da terzi con contratto di comodato gratuito non registrato (non opponibile alla procedura esecutiva).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

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



Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT fg. 12 part. 1058 nat. T are 78.35

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

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 09/10/2024 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 1320 di repertorio, trascritto il 31/10/2024 a Campobasso ai nn. 9471/11309, 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:

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 205,08
Millesimi condominiali:	2,430

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 16/10/2017), con atto stipulato il 16/10/2017 a firma di Notaio di Foggia ai nn. 20858/12715 di repertorio, trascritto il 31/10/2017 a Campobasso ai nn. 8324/11081,

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005 fino al 16/10/2017), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio o di Termoli ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7. Il titolo è riferito solamente a piena proprietà sull'immobile in comune di Termoli (CB) censito al NCT fg. 12 part. 1058 nat. T are 78.35.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

Denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001 N. **D.I.A. prot.118 del 14/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera al complesso residenziale denominato "Parco Residence ", presentata il 14/07/2011 con il n. 118 di protocollo

S.C.I.A. N. **S.C.I.A. prot.149/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di pannelli solari sul piano di copertura, presentata il 18/06/2012 con il n. 149/2012 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, variata consistenza dimensionale e variato punto di accesso rispetto ai titoli edilizi rilasciati. Il box è stato oggetto di accorpamento/fusione con altro box attiguo. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e succ.)

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione mediante richiesta di sanatoria edilizia: € 1.500,00
- oblazione: € 1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, variata consistenza dimensionale e variato punto di accesso rispetto ai titoli edilizi rilasciati. Il box è stato oggetto di accorpamento/fusione con altro box attiguo.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale mediante Docfa: € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 27. E' situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale i". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadri all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di



discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, i pedoni vi accedono da due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi, dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore. Il box in oggetto presenta forma irregolare e porta di accesso sezionale della larghezza di metri 2,96 con apertura elettrica comandata a distanza. Ha superficie utile interna di 42 mq. e superficie lorda di 45 mq. desunta dal dato catastale, l'altezza è di metri 2,70. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti sono in blocchi di alveolater, rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico. Lo stato manutentivo-conservativo è buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 42 mq, rendita 253,79 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie snc, piano: S1 interno 27, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part. 1255 Sub.78; Foglio 12 Part. 1255 Sub.62; corsia di manovra dei box.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri
ferrovia distante 750 metri
porto distante 2 km
autostrada distante 4 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

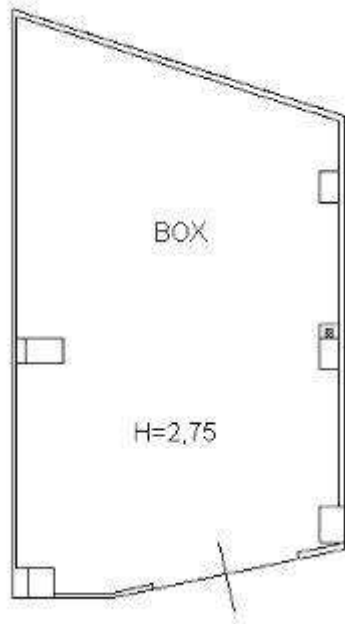


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	45,00				45,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/03/2025

Fonte di informazione: web - inserzione privata

Descrizione: vendesi box

Indirizzo: via Giappone, 85 Termoli

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.271,00 pari a 756,16 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/03/2025
 Fonte di informazione: web - Iamartino Immobiliare
 Descrizione: vendesi box
 Indirizzo: via Asia, 3R Temoli
 Superfici principali e secondarie: 19
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 23.000,00 pari a 1.210,53 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/03/2025
 Fonte di informazione: web - Silvano Immobiliare (riferimento: 27767836-20862)
 Descrizione: vendesi box
 Indirizzo: via Panama Termoli
 Superfici principali e secondarie: 25
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/03/2025
 Fonte di informazione: web - inserzione privata
 Descrizione: vendesi box
 Indirizzo: via Stati Uniti,23 Termoli
 Superfici principali e secondarie: 29
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 862,07 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	45,00	x	850,00	=	38.250,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 38.250,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 38.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di



vendita di beni simili per caratteristiche quali: ubicazione, dimensioni, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Con riferimento al caso specifico si è tenuto conto del contesto insediativo che è quello di un complesso residenziale di recente costruzione, delimitato da recinzione perimetrale con accesso privato, a sua volta ubicato in una zona urbana centrale, ovvero in quartieri residenziali densamente abitati, con offerta di parcheggi limitata. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2 semestre 2024), per l'area urbana di riferimento è emerso un valore di vendita dei box variabile tra 700,00 e 1200,00 €/mq. Al box in esame, sulla base delle caratteristiche riscontrate, è plausibile attribuirgli un valore commerciale di 850,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di di Termoli (CB), agenzie: di Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 2 semestre 2024, ed inoltre: Annunci di riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare e costruttori edili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	45,00	0,00	38.250,00	38.250,00
				38.250,00 €	38.250,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

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: **€. 35.250,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 1.762,50**



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:

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:	€. 87,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.400,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 60. E' situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadri all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, i pedoni vi accedono da due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi, dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore. Il box presenta forma irregolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale avente larghezza di metri 2,85. Ha superficie lorda di circa 38 mq. e superficie utile interna di 34 mq. l'altezza è di metri 2,70. Il piano di calpestio è costituito da pavimentazione in piastrelle ceramiche, le pareti sono in blocchi di alveolater, rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico. Lo stato manutentivo-conservativo è buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 79 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 205,45 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie snc, piano: S1 interno 60, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part. 1255 Sub.15; Foglio 12 Part. 1255 Sub.80; Foglio 12 Part. 1255 Sub.82; corsia di manovra dei box.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	38,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.800,00
Data di conclusione della relazione:	03/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT fg. 12 part. 1058 nat. T are 78.35

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

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

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



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 09/10/2024 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 1320 di repertorio, trascritto il 31/10/2024 a Campobasso ai nn. 9471/11309, 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:*

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	2,115

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 16/10/2017), con atto stipulato il 16/10/2017 a firma di Notaio di Foggia ai nn. 20858/12715 di repertorio, trascritto il 31/10/2017 a Campobasso ai nn. 8324/11081,

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005 fino al 16/10/2017), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio di Termoli ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà sull'immobile in comune di Termoli (CB) censito al NCT fg. 12 part. 1058 nat. T are 78.35.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle



pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

Denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001 N. **D.I.A. prot.118 del 14/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera al complesso residenziale denominato "Parco Residence ", presentata il 14/07/2011 con il n. 118 di protocollo

S.C.I.A. N. **S.C.I.A. prot.149/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di pannelli solari sul piano di copertura, presentata il 18/06/2012 con il n. 149/2012 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, variata consistenza dimensionale rispetto ai titoli edilizi rilasciati.

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione mediante richiesta di sanatoria edilizia: € 1.500,00
- oblazione: € 1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, variata consistenza dimensionale rispetto ai titoli edilizi rilasciati.

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

Costi di regolarizzazione:



- aggiornamento planimetria catastale mediante Docfa: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un box auto, contraddistinto con l'interno 60. E' situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, i pedoni vi accedono da due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi, dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore. Il box presenta forma irregolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale avente larghezza di metri 2,85. Ha superficie lorda di circa 38 mq. e superficie utile interna di 34 mq. l'altezza è di metri 2,70. Il piano di calpestio è costituito da pavimentazione in piastrelle ceramiche, le pareti sono in blocchi di alveolater, rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico. Lo stato manutentivo-conservativo è buono.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 79 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 205,45 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie snc , piano: S1 interno 60, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011)
Coerenze: Foglio 12 Part. 1255 Sub.15; Foglio 12 Part. 1255 Sub.80; Foglio 12 Part. 1255 Sub.82; corsia di manovra dei box.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 metri
- ferrovia distante 750 metri
- porto distante 2 km
- autostrada distante 4 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



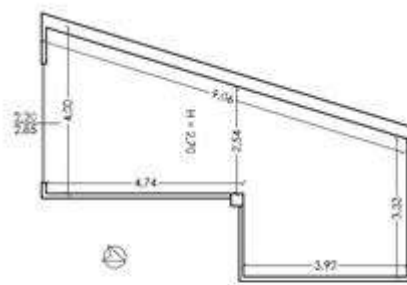


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda	38,00	x	100 %	=	38,00
Totale:	38,00				38,00



Interno 60

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/03/2025
Fonte di informazione: web - inserzione privata
Descrizione: vendesi box
Indirizzo: via Giappone, 85 Termoli
Superfici principali e secondarie: 44
Superfici accessorie:
Prezzo: 33.271,00 pari a 756,16 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/03/2025
Fonte di informazione: web - Iamartino Immobiliare
Descrizione: vendesi box
Indirizzo: via Asia, 3R Termoli
Superfici principali e secondarie: 19
Superfici accessorie:
Prezzo: 23.000,00 pari a 1.210,53 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/03/2025
Fonte di informazione: web - Silvano Immobiliare (riferimento: 27767836-20862)
Descrizione: vendesi box
Indirizzo: via Panama Termoli
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 25.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/03/2025
Fonte di informazione: web - inserzione privata
Descrizione: vendesi box
Indirizzo: via Stati Uniti, 23 Termoli
Superfici principali e secondarie: 29
Superfici accessorie:



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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,00 x 850,00 = **32.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali: ubicazione, dimensioni, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Con riferimento al caso specifico si è tenuto conto del contesto insediativo che è quello di un complesso residenziale di recente costruzione, delimitato da recinzione perimetrale con accesso privato, a sua volta ubicato in una zona urbana centrale, ovvero in quartieri residenziali densamente abitati, con offerta di parcheggi limitata. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2 semestre 2024), per l'area urbana di riferimento è emerso un valore di vendita dei box variabile tra 700,00 e 1200,00 €/mq. Al box in esame, sulla base delle caratteristiche riscontrate, è plausibile attribuirgli un valore commerciale di 850,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di di Termoli (CB), agenzie: di Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 2 semestre 2024, ed inoltre: Annunci di riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare e costruttori edili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	38,00	0,00	32.300,00	32.300,00
				32.300,00 €	32.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

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: **€. 29.300,00**

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: **€. 1.465,00**

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: **€. 35,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.800,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un posto auto coperto, contraddistinto con l'interno 24. E' situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, i pedoni vi accedono da due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi, dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore. I posti auto coperti sono situati al piano interrato, a lato di una corsia di manovra dei box, quella in corrispondenza delle due scale di collegamento tra piano interrato e piano stradale. Sono disposti a spina di pesce a 60 gradi. Il posto auto contraddistinto con il n.24 ha dimensioni di metri 4,70 di lunghezza e metri 2,35 di larghezza, per una superficie di 11 metri quadrati.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 48,29 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie snc , piano: S1 identificativo 24, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011) Coerenze: Foglio 12 Part. 1255 Sub.100; Foglio 12 Part. 1255 Sub.102; corsia di manovra dei box.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.600,00
Data di conclusione della relazione:	03/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

occupato da terzi con contratto di comodato gratuito non registrato (non opponibile alla procedura esecutiva).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

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

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT fg. 12 part. 1058 nat. T are 78.35

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

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.



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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 09/10/2024 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 1320 di repertorio, trascritto il 31/10/2024 a Campobasso ai nn. 9471/11309, 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:

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 13,93
Millesimi condominiali:	0,165

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 16/10/2017), con atto stipulato il 16/10/2017 a firma di Notaio di Foggia ai nn. 20858/12715 di repertorio, trascritto il 31/10/2017 a Campobasso ai nn. 8324/11081,

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

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

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili. Successione per morte di deceduta il 0



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

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

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

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

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

deceduta il /

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

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

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

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

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

deceduta il 01/09/1993.

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

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

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005 fino al 16/10/2017), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio di Termoli ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà sull'immobile in comune di Termoli (CB) censito al NCT fg. 12 part. 1058 nat. T are 78.35.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

Denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001 N. **D.I.A. prot.118 del 14/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera al complesso residenziale denominato "Parco Residence ", presentata il 14/07/2011 con il n. 118 di protocollo

S.C.I.A. N. **S.C.I.A. prot.149/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di pannelli solari sul piano di copertura, presentata il 18/06/2012 con il n. 149/2012 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è un posto auto coperto, contraddistinto con l'interno 24. E' situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, i pedoni vi accedono da due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi, dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore. I posti auto coperti sono situati al piano interrato, a lato di una corsia di manovra dei box, quella in corrispondenza delle due scale di collegamento tra piano interrato e piano stradale. Sono disposti a spina di pesce a 60 gradi. Il posto auto contraddistinto con il n.24 ha dimensioni di metri 4,70 di lunghezza e metri 2,35 di larghezza, per una superficie di 11 metri quadrati.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 48,29 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie snc , piano: S1 identificativo 24, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011) Coerenze: Foglio 12 Part. 1255 Sub.100; Foglio 12 Part. 1255 Sub.102; corsia di manovra dei box.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri
 ferrovia distante 750 metri
 porto distante 2 km
 autostrada distante 4 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





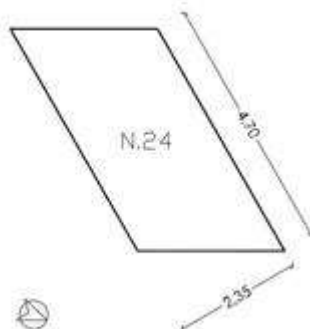
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie posto auto coperto	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,00 x 600,00 = **6.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali : ubicazione, dimensioni, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Con riferimento al caso specifico si è tenuto conto del contesto insediativo che è quello di un complesso residenziale di recente costruzione, delimitato da recinzione perimetrale con accesso privato, a sua volta ubicato in una zona urbana centrale, ovvero in quartieri residenziali densamente abitati, con offerta di parcheggi limitata. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2 semestre 2024), per l'area urbana di riferimento è emerso un valore di vendita dei posti auto coperti variabile tra 500,00 e 600,00 €/mq. Al posto auto coperto in oggetto, sulla base delle caratteristiche riscontrate, è plausibile attribuirgli un valore commerciale di 600,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di di Termoli (CB), agenzie: di Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia



delle Entrate di Campobasso - 1 semestre 2024, ed inoltre: Annunci di riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare e costruttori edili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	11,00	0,00	6.600,00	6.600,00
				6.600,00 €	6.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

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: **€. 6.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

Oggetto di valutazione del presente lotto è un posto auto coperto, contraddistinto con l'interno 26. E' situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, i pedoni vi accedono da due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi, dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore. I posti auto coperti sono situati al piano interrato, a lato di una corsia di manovra dei box, quella in corrispondenza delle due scale di collegamento tra piano interrato e piano stradale. Sono disposti a spina di pesce a 60 gradi. Il posto auto contraddistinto con il n.26 ha una superficie di 13 metri quadrati.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 57,07 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie snc, piano: S1 identificativo 26, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011) Coerenze: Foglio 12 Part. 1255 Sub.102; corsia di manovra dei box.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **13,00 m²**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.800,00
Data di conclusione della relazione:	03/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito registrato (non opponibile alla procedura esecutiva).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

Importo ipoteca: 3.600.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT fg. 12 part. 1058 nat. T are 78.35

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

Importo ipoteca: 12.600.000,00.

Importo capitale: 7.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

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



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 09/10/2024 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 1320 di repertorio, trascritto il 31/10/2024 a Campobasso ai nn. 9471/11309, 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:*

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	0,165

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 16/10/2017), con atto stipulato il 16/10/2017 a firma di Notaio i di Foggia ai nn. 20858/12715 di repertorio, trascritto il 31/10/2017 a Campobasso ai nn. 8324/11081,

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Il titolo è riferito solamente a porzione di terreno censito al NCT Foglio 12 Part. 1058 di mq. 7835 (ora in parte Part.1255) su cui sono stati edificati gli immobili. Successione per morte di deceduta il 0

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

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

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2005 fino al 16/10/2017), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio di Termoli ai nn. 74669 di repertorio, trascritto il 02/01/2006 a Campobasso ai nn. 4/7.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà sull'immobile in comune di Termoli (CB) censito al NCT fg. 12 part. 1058 nat. T are 78.35.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Legge 178/2020

Ai fini della verifica della Legge 178/2020 Art.1 comma 376, dalla consultazione dell'archivio delle



pratiche edilizie del Comune di Termoli si evince che l'edificio residenziale comprendente l'unità immobiliare oggetto di valutazione non rientra tra gli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

Denuncia inizio attività art.23 comma 1 del D.P.R. 380/2001 N. **D.I.A. prot.118 del 14/07/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera al complesso residenziale denominato "Parco Residence ", presentata il 14/07/2011 con il n. 118 di protocollo

S.C.I.A. N. **S.C.I.A. prot.149/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di pannelli solari sul piano di copertura, presentata il 18/06/2012 con il n. 149/2012 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN TERMOLI VIA MADONNA DELLE GRAZIE 54/A

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

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

Oggetto di valutazione del presente lotto è un posto auto coperto, contraddistinto con l'interno 26. E' situato al piano interrato di un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n.54/A, denominato "Parco residenziale". Il complesso residenziale, realizzato nel 2012, è localizzato in una zona centrale del nucleo urbano, fortemente rappresentativa e funzionale per la presenza di numerosi servizi. E' adiacente alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e ad un centro commerciale. Tipologicamente comprende 3 distinti edifici inquadrati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da cancello pedonale e da cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. E' occupato in prevalenza da box e posti auto riservati. Al piano interrato le auto accedono utilizzando due rampe di discesa, una in entrata, l'altra in uscita, poste ai lati estremi del complesso edilizio, i pedoni vi accedono da due distinte scalinate poste al piano strada dell'area pertinenziale o direttamente dai vani scala dei singoli edifici. La percorrenza delle auto al piano interrato avviene mediante l'utilizzo di tre corsie di manovra che consentono di raggiungere i posti auto e i singoli box disposti per file parallele. Il piano interrato è provvisto del certificato di prevenzione incendi, dotato di sistemi, dispositivi ed attrezzature antincendio come da normativa in vigore. I posti auto coperti sono situati al piano interrato, a lato di una corsia di manovra dei box, quella in corrispondenza delle due scale di collegamento tra piano interrato e piano stradale. Sono disposti a spina di pesce a 60 gradi. Il posto auto contraddistinto con il n.26 ha una superficie di 13 metri quadrati.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1255 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 57,07 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna delle Grazie snc, piano: S1 identificativo 26, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2011 Pratica n. CB0248085 in atti dal 01/12/2011 COSTITUZIONE (n. 4788.1/2011) Coerenze: Foglio 12 Part. 1255 Sub.102; corsia di manovra dei box.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri
ferrovia distante 750 metri
porto distante 2 km
autostrada distante 4 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie posto auto coperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 600,00 = **7.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.800,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali : ubicazione, dimensioni, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Con riferimento al caso specifico si è tenuto conto del contesto insediativo che è quello di un complesso residenziale di recente costruzione, delimitato da recinzione perimetrale con accesso privato, a sua volta ubicato in una zona urbana centrale, ovvero in quartieri residenziali densamente abitati, con offerta di parcheggi limitata. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2 semestre 2024), per l'area urbana di riferimento è emerso un valore di vendita dei posti auto coperti variabile tra 500,00 e 600,00 €/mq. Al posto auto coperto in oggetto, sulla base delle caratteristiche riscontrate, è plausibile attribuirgli un valore commerciale di 600,00 €/mq.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	13,00	0,00	7.800,00	7.800,00
				7.800,00 €	7.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 7.800,00

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: €. 7.800,00

data 03/04/2025

il tecnico incaricato
Arch. Nestore Norberto Finizio

