



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

50/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. RINALDO D'ALONZO

CUSTODE:

AVV. MARILENA ASTOLFO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH. NESTORE NORBERTO FINIZIO

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 50/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERMOLI via Mincio 143, quartiere contrada Passo San Rocco, della superficie commerciale di **151,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è una unità immobiliare per civile abitazione ubicata nel Comune di Termoli (CB) alla via Mincio n.143. Detta unità immobiliare costituisce porzione di un intero edificio residenziale composto da piano terra, primo piano, sottotetto e un piccolo interrato. L'edificio venne realizzato senza alcun titolo edilizio nel periodo 1975/80, ma fu oggetto di modifiche ed interventi avvenuti in periodi successivi e regolarizzato mediante sanatoria/condono edilizio (Legge 47/1985). E' situato al di fuori del nucleo urbano, in contrada Passo San Rocco, un contesto prettamente agricolo con presenza di sporadici insediamenti residenziali. Ricade in zona E (agricola) del vigente P.R.G. comunale. Il fabbricato ha struttura costruttiva caratterizzata da ossatura centrale costituita da pilastri in calcestruzzo armato con travi di collegamento alle pareti perimetrali portanti, costituite queste da elementi in laterizio; i solai sono latero cementizi; le pareti perimetrali sono intonacate e rifinite con pittura al quarzo plastico bucciato, la copertura latero cementizia è costituita da tetto a padiglione con sovrastante manto in tegole. Il fabbricato è inquadrato all'interno di un'area delimitata da recinzione continua, del tipo a pettine, costituita da basamento e sovrastanti paletti in calcestruzzo armato prefabbricati. L'area recintata è formata da diverse corti esclusive a servizio delle singole unità immobiliari e da spazi verdi comuni adornati con varie essenze arboree. All'area si accede da due cancelli, uno centrale a servizio di due sole unità immobiliari, l'altro, più defilato, a servizio delle altre unità immobiliari. Quest'ultimo cancello a sua volta precede un tratto di strada asfaltata anch'essa compresa all'interno dell'area recintata. Detta strada è dotata di un autonomo identificativo catastale (Foglio 39 Part.139) e consente di accedere anche ad altra proprietà non oggetto della presente procedura.

L'unità immobiliare identificata al **Foglio 39 Part. 80 Subalterni 17-23-26** è ubicata sul lato nord-ovest del fabbricato. L'accesso all'area recintata dell'edificio avviene da cancello insistente sulla Part. 139. L'ingresso all'abitazione è preceduto da un porticato (Sub.23) e da una corte esterna esclusiva (Sub.17). La distribuzione degli spazi interni è articolata su due livelli, ossia, un piano terra con soggiorno, cucina e un piccolo ripostiglio formanti un ambiente unico privo di partizioni, un primo piano comprendente una camera da letto matrimoniale dotata di balcone, una camera da letto singola, un bagno e un angolo studio. L'unità immobiliare presenta finiture costituite da pavimentazione in granito sia al piano terra sia ai gradini della scala elicoidale che conduce al primo piano, dove invece sono in ceramica; le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio, quelle del bagno sono rivestite da piastrelle in ceramica; il bagno è dotato di aerilluminazione naturale ed elementi sanitari costituiti da lavabo, wc, bidet e doccia. Le porte interne sono in legno, tinta noce scuro; gli infissi esterni e le persiane sono in pvc. La pavimentazione del porticato è costituita da lastre irregolari di granito, di varia forma e natura; la pavimentazione della corte di pertinenza esclusiva è costituita da elementi irregolari in pietra disposti ad opera incerta. L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento, quello preesistente



è stato dismesso, tuttavia sono ancora in essere alcuni radiatori; l'acqua calda sanitaria viene erogata mediante utilizzo di un boiler ad alimentazione elettrica. L'unità immobiliare non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2021, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe C". Per quanto concerne il certificato di agibilità, all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta depositata una richiesta di agibilità presentata in data 19/08/2011 Prot. 25519, tuttavia non vi è alcuna certificazione che ne attesti il rilascio, non è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso per inespressa pronuncia del Comune entro i termini stabiliti. Gli impianti tecnologici seppur provvisti di certificazione di conformità datata 2011 sono stati oggetto di danneggiamenti e dismissioni, necessitano pertanto di opportune verifiche e adeguamenti. L'utenza idrica dell'edificio è unica ed indivisa, non vi sono contatori autonomi per ogni singola unità immobiliare; lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di una vasca di raccolta comune situata, tra l'altro, su terreno attiguo non oggetto della procedura esecutiva. La cisterna autoclave è in dotazione comune, anch'essa ubicata in locale interrato non oggetto della procedura esecutiva. Lo stato manutentivo-conservativo dell'unità immobiliare è appena sufficiente, al primo piano si riscontrano segni di degrado alle pareti ed al soffitto derivanti da infiltrazioni d'acqua al piano di copertura. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 128 mq., l'altezza utile interna di metri 2,95. La superficie del balcone è di 4 mq., quella del portico e della corte di pertinenza sono rispettivamente di 32 mq. e 182 mq. Inoltre, nella corte di pertinenza è presente una tettoia costituita da struttura e piano di copertura in legno realizzata senza alcun titolo edilizio e, tra l'altro, in precarie condizioni di stabilità con evidenti problemi per l'incolumità.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 80 sub. 17-23-26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 1.012,26 Euro, indirizzo catastale: Via Mincio n. 143 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/08/2011 Pratica n. CB0156187 in atti dal 11/08/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10234.1/2011)
Coerenze: Foglio 39 Part. 80 sub. 27; Foglio 39 Part. 80 sub. 16; Foglio 39 Part. 80 sub. 18

B area urbana (strada) a TERMOLI via Mincio 143, quartiere contrada Passo San Rocco, della superficie commerciale di **420,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Rappresenta l'area di passaggio per accedere sia ad alcuni immobili costituenti l'edificio residenziale insistente sulla Particella 80 sia per accedere ad un capannone di altra proprietà ricadente sulla Particella 125. E' indenticata con la categoria catastale F/1 (area urbana). Trattasi di un tratto di strada asfaltato che segue un andamento in graduale declivio da ovest, a monte, fino a scendere verso est, a valle, dove è posizionato il cancello di accesso. La larghezza della strada è di 5 metri per una superficie complessiva di 420 metri quadrati. Ai suoi margini vi è da un lato la recinzione costituita da basamento e sovrastanti paletti in calcestruzzo armato prefabbricati, la stessa che delimita l'area dell'edificio insistente sulla Particella 80, dall'altro lato vi è un cordolo basso costituito da grossi elementi in pietra. La recinzione nel tratto a valle presenta evidenti fenomeni di distacco dal resto della recinzione con accenni di ribaltamento rispetto alla linea di confine, causa il presumibile cedimento del terreno attiguo.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 139 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 420 mq, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE AREA URBANA (n. 1842.1/2009) Pratica n. CB0120702 in atti dal 29/05/2009



Coerenze: Foglio 39 Part. 80; Foglio 39 Part. 202; Foglio 39 Part. 125.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	571,28 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:	€. 87.032,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.000,00
Data di conclusione della relazione:	22/04/2025

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 **giudiziale** attiva del 22/07/2013 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 4630/2013 di repertorio, iscritta il 03/10/2013 a Campobasso ai nn. 9361/994, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 87.000,00.

Importo capitale: € 68.124,52

ipoteca **giudiziale** attiva del 20/07/2012 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) ai nn. 148/2012 di repertorio, iscritta il 05/09/2017 a Campobasso ai nn. 8827/938, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica alla formalità del



28/12/2012 nn. 13614/1126 ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 369.343,11

ipoteca **giudiziale** attiva del 02/05/2013 a firma di Tribunale di Larino (CB) sezione distaccata di Termoli (CB) ai nn. 146/2013 di repertorio, iscritta il 18/09/2017 a Campobasso ai nn. 9188/984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 02/05/2013.

Importo ipoteca: € 370.000,00.

Importo capitale: € 331.702,71

ipoteca **giudiziale** attiva del 20/07/2012 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 148 di repertorio, iscritta il 28/12/2012 a Campobasso ai nn. 13614/1126, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 369.343,11.

La formalità è riferita solamente a Foglio 39 Particella 139 (ente urbano)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 28/08/2024 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) ai nn. 1086 di repertorio, trascritto il 24/09/2024 a Campobasso ai nn. 9793/8254, 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 23/11/2012 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) ai nn. 0 di repertorio, trascritta il 06/12/2012 a Campobasso ai nn. 12851/10171, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione

domanda giudiziale del 29/01/2013 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) sezione distaccata di Termoli (CB) ai nn. 183 di repertorio, trascritta il 05/11/2013 a Campobasso ai nn. 10467/8119, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione

domanda giudiziale del 24/07/2015 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) sezione distaccata di Termoli (CB) ai nn. 2063/2 di repertorio, trascritta il 24/07/2015 a Campobasso ai nn. 7191/5697, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca donazione.

La formalità è riferita solamente a Foglio 39 Particella 80 Sub. 17; Foglio 39 Particella 80 Sub. 23; Foglio 39 Particella 80 Sub. 26

domanda giudiziale del 24/07/2015 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) sezione distaccata di Termoli (CB) ai nn. 2063/4 di repertorio, trascritta il 24/07/2015 a Campobasso ai nn. 7193/5699, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca donazione

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 09/08/2012), con atto stipulato il 09/08/2012 a firma di Notaio [REDACTED] (CB) ai nn. 61688/21699 di repertorio, trascritto il 13/08/2012 a Campobasso ai nn. 8755/6984.

A margine risulta annotazione a trascrizione nn. 9077/1313 del 13/09/2017 derivante da revocazione del 31/08/2017 emesso da Tribunale di Larino (CB) numero di repertorio 422/2017

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 07/10/1985 fino al 09/08/2012), con atto stipulato il 07/10/1985 a firma di Notaio [REDACTED] (CB), trascritto il 05/11/1985 a Campobasso.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà del terreno su cui sorgono gli immobili

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **2067**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un fabbricato in Contrada Passo San Rocco a Termoli (CB), presentata il 03/10/1986 con il n. 27894/5956 di protocollo, rilasciata il 10/09/2010 con il n. 2067 di protocollo

S.C.I.A. N. **0021796**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria per modifiche interne, presentata il 05/07/2011 con il n. 0021796 di protocollo.

All'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata da [REDACTED] in data 19/08/2011 Prot. 0025519, tuttavia non risulta alcuna certificazione che ne attesti il rilascio. Non è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso per inespressa pronuncia del Comune entro i termini stabiliti per legge.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.471 del 13/07/1972 e succ. variante generale approvata con deliberazione n.284 del 26/07/1977, l'immobile ricade in zona Agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione senza alcun titolo abilitativo di recinzione in cls che delimita tutta l'area di pertinenza dell'edificio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 esucc.) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Trattandosi di interventi che riguardano parti comuni, oneri e costi di regolarizzazione dovranno essere ripartiti per ogni unità immobiliare previa richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria (art. 36 D.P.R. 380/01) e richiesta di Autorizzazione Paesaggistica. Per tali ragioni non vengono



quantificati in questa fase.

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di tettoia in legno realizzata senza alcun titolo edilizio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e succ.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione e smaltimento tettoia in legno : € 2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERMOLI VIA MINCIO 143, QUARTIERE CONTRADA PASSO SAN ROCCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERMOLI via Mincio 143, quartiere contrada Passo San Rocco, della superficie commerciale di **151,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è una unità immobiliare per civile abitazione ubicata nel Comune di Termoli (CB) alla via Mincio n.143. Detta unità immobiliare costituisce porzione di un intero edificio residenziale composto da piano terra, primo piano, sottotetto e un piccolo interrato. L'edificio venne realizzato senza alcun titolo edilizio nel periodo 1975/80, ma fu oggetto di modifiche ed interventi avvenuti in periodi successivi e regolarizzato mediante sanatoria/condono edilizio (Legge 47/1985). E' situato al di fuori del nucleo urbano, in contrada Passo San Rocco, un contesto prettamente agricolo con presenza di sporadici insediamenti residenziali. Ricade in zona E (agricola) del vigente P.R.G. comunale. Il fabbricato ha struttura costruttiva caratterizzata da ossatura centrale costituita da pilastri in calcestruzzo armato con travi di collegamento alle pareti perimetrali portanti, costituite queste da elementi in laterizio; i solai sono latero cementizi; le pareti perimetrali sono intonacate e rifinite con pittura al quarzo plastico bucciato, la copertura latero cementizia è costituita da tetto a padiglione con sovrastante manto in tegole. Il fabbricato è inquadrato all'interno di un'area delimitata da recinzione continua, del tipo a pettine, costituita da basamento e sovrastanti paletti in calcestruzzo armato prefabbricati. L'area recintata è formata da diverse corti esclusive a servizio delle singole unità immobiliari e da spazi verdi comuni adornati con varie essenze arboree. All'area si accede da due cancelli, uno centrale a servizio di due sole unità immobiliari, l'altro, più defilato, a servizio delle altre unità immobiliari. Quest'ultimo cancello a sua volta precede un tratto di strada asfaltata anch'essa compresa all'interno dell'area recintata. Detta strada è dotata di un autonomo identificativo catastale (Foglio 39 Part.139) e consente di accedere anche ad altra proprietà non oggetto della presente procedura.

L'unità immobiliare identificata al **Foglio 39 Part. 80 Subalterni 17-23-26** è ubicata sul lato nord-ovest del fabbricato. L'accesso all'area recintata dell'edificio avviene da cancello insistente sulla Part. 139. L'ingresso all'abitazione è preceduto da un porticato (Sub.23) e da una corte esterna esclusiva (Sub.17). La distribuzione degli spazi interni è articolata su due livelli, ossia, un piano terra con soggiorno, cucina e un piccolo ripostiglio formanti un ambiente unico privo di partizioni, un primo piano comprendente una camera da letto



matrimoniale dotata di balcone, una camera da letto singola, un bagno e un angolo studio. L'unità immobiliare presenta finiture costituite da pavimentazione in granito sia al piano terra sia ai gradini della scala elicoidale che conduce al primo piano, dove invece sono in ceramica; le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio, quelle del bagno sono rivestite da piastrelle in ceramica; il bagno è dotato di aerilluminazione naturale ed elementi sanitari costituiti da lavabo, wc, bidet e doccia. Le porte interne sono in legno, tinta noce scuro; gli infissi esterni e le persiane sono in pvc. La pavimentazione del porticato è costituita da lastre irregolari di granito, di varia forma e natura; la pavimentazione della corte di pertinenza esclusiva è costituita da elementi irregolari in pietra disposti ad opera incerta. L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento, quello preesistente è stato dismesso, tuttavia sono ancora in essere alcuni radiatori; l'acqua calda sanitaria viene erogata mediante utilizzo di un boiler ad alimentazione elettrica. L'unità immobiliare non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2021, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe C". Per quanto concerne il certificato di agibilità, all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta depositata una richiesta di agibilità presentata in data 19/08/2011 Prot. 25519, tuttavia non vi è alcuna certificazione che ne attesti il rilascio, non è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso per inespressa pronuncia del Comune entro i termini stabiliti. Gli impianti tecnologici seppur provvisti di certificazione di conformità datata 2011 sono stati oggetto di danneggiamenti e dismissioni, necessitano pertanto di opportune verifiche e adeguamenti. L'utenza idrica dell'edificio è unica ed indivisa, non vi sono contatori autonomi per ogni singola unità immobiliare; lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di una vasca di raccolta comune situata, tra l'altro, su terreno attiguo non oggetto della procedura esecutiva. La cisterna autoclave è in dotazione comune, anch'essa ubicata in locale interrato non oggetto della procedura esecutiva. Lo stato manutentivo-conservativo dell'unità immobiliare è appena sufficiente, al primo piano si riscontrano segni di degrado alle pareti ed al soffitto derivanti da infiltrazioni d'acqua al piano di copertura. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 128 mq., l'altezza utile interna di metri 2,95. La superficie del balcone è di 4 mq., quella del portico e della corte di pertinenza sono rispettivamente di 32 mq. e 182 mq. Inoltre, nella corte di pertinenza è presente una tettoia costituita da struttura e piano di copertura in legno realizzata senza alcun titolo edilizio e, tra l'altro, in precarie condizioni di stabilità con evidenti problemi per l'incolumità.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 80 sub. 17-23-26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 1.012,26 Euro, indirizzo catastale: Via Mincio n. 143 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/08/2011 Pratica n. CB0156187 in atti dal 11/08/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10234.1/2011)
Coerenze: Foglio 39 Part. 80 sub. 27; Foglio 39 Part. 80 sub. 16; Foglio 39 Part. 80 sub. 18





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH), Campomarino (CB), Larino (CB). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti solo i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarse	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarse	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

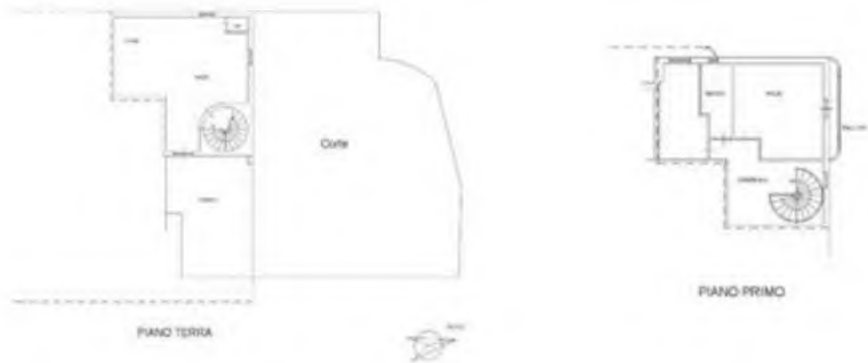


CONSISTENZA:

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 appartamento	128,00	x	100 %	=	128,00
Superficie balcone	4,00	x	30 %	=	1,20
Superficie portico (calcolata al 30% per i primi 25 mq.)	25,00	x	30 %	=	7,50
Superficie portico (calcolata al 10% oltre i 25 mq.)	7,00	x	10 %	=	0,70
Superficie corte di pertinenza esclusiva (calcolata al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare)	128,00	x	10 %	=	12,80
Superficie corte di pertinenza esclusiva (calcolata al 2% per superfici eccedenti la superficie dell'unità immobiliare)	54,00	x	2 %	=	1,08
Totale:	346,00				151,28



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 151,28 x 650,00 = 98.332,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 98.332,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 98.332,00

BENI IN TERMOLI VIA MINCIO 143, QUARTIERE CONTRADA PASSO SAN ROCCO

AREA URBANA (STRADA)

DI CUI AL PUNTO B

area urbana (strada) a TERMOLI via Mincio 143, quartiere contrada Passo San Rocco, della superficie commerciale di **420,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Rappresenta l'area di passaggio per accedere sia ad alcuni immobili costituenti l'edificio residenziale insistente sulla Particella 80 sia per accedere ad un capannone di altra proprietà ricadente sulla Particella 125. E' indentificata con la categoria catastale F/1 (area urbana). Trattasi di un tratto di strada asfaltato che segue un andamento in graduale declivio da ovest, a monte, fino a scendere verso est, a valle, dove è posizionato il cancello di accesso. La larghezza della strada è di 5 metri per una superficie complessiva di 420 metri quadrati. Ai suoi margini vi è da un lato la recinzione costituita da basamento e sovrastanti paletti in calcestruzzo armato prefabbricati, la stessa che delimita l'area dell'edificio insistente sulla Particella 80, dall'altro lato vi è un cordolo basso costituito da grossi elementi in pietra. La recinzione nel tratto a valle presenta evidenti fenomeni di distacco dal resto della recinzione con accenni di ribaltamento rispetto alla linea di confine, causa il presumibile cedimento del terreno attiguo.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 139 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 420 mq, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE AREA URBANA (n. 1842.1/2009) Pratica n. CB0120702 in atti dal 29/05/2009
Coerenze: Foglio 39 Part. 80; Foglio 39 Part. 202; Foglio 39 Part. 125.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH), Campomarino (CB), Larino (CB). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti solo i servizi di urbanizzazione primaria.



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	420,00	x	100 %	=	420,00
Totale:	420,00				420,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 700,00

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. Tuttavia va evidenziato che per il contesto di natura prettamente agricolo in cui ricadono gli immobili non esiste un vero e proprio mercato immobiliare di riferimento. Ciò nonostante, da indagini effettuate presso operatori del settore immobiliare



e dall'analisi della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2 semestre 2024) per tipologie residenziali situate in contesti extraurbani sono emersi valori di vendita pari a 570,00-850,00 €/mq. Con riferimento al caso specifico, fattori prevalenti ai fini della determinazione del valore commerciale sono risultati : l'ubicazione fuori dal contesto urbano in una zona priva dei servizi essenziali, l'epoca di costruzione, il cattivo stato manutentivo/conservativo, il carente livello degli impianti tecnologici, la condivisione delle utenze (l'utenza idrica dell'edificio è unica ed indivisa, non vi sono contatori autonomi per ogni singola unità immobiliare; lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di una vasca di raccolta comune situata, tra l'altro, su terreno attiguo non oggetto della procedura esecutiva. La cisterna autoclave è in dotazione comune, anch'essa ubicata in locale interrato non oggetto della procedura esecutiva. Alla luce di quanto esposto è plausibile attribuire all'immobile un valore di vendita di euro 650,00 per metro quadrato di superficie commerciale. Al valore di vendita così definito infine è stata applicata una riduzione approssimativa di euro 10.000,00 (non quantificabile con certezza in questa fase per ragioni tecniche che richiedono verifiche ed approfondimenti) in considerazione dei costi che bisognerà sostenere per rendere autonoma ogni unità immobiliare mediante la separazione e l'adeguamento degli impianti tecnologici.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	151,28	0,00	98.332,00	98.332,00
B	area urbana (strada)	420,00	0,00	3.500,00	700,00
				101.832,00 €	99.032,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
-------------	---------



adeguamento, messa a norma e separazione degli impianti tecnologici (idrico, elettrico e scarico acque reflue)	-10.000,00
	10.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.032,00**

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: **€. 32,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERMOLI via Mincio 143, quartiere contrada Passo San Rocco, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è una unità immobiliare per civile abitazione ubicata nel Comune di Termoli (CB) alla via Mincio n.143. Detta unità immobiliare costituisce porzione di un intero edificio residenziale composto da piano terra, primo piano, sottotetto e un piccolo interrato. L'edificio venne realizzato senza alcun titolo edilizio nel periodo 1975/80 ma fu oggetto di modifiche ed interventi avvenuti in periodi successivi e regolarizzato mediante sanatoria/condono edilizio (Legge 47/1985). E' situato al di fuori del nucleo urbano, in contrada Passo San Rocco, un contesto prettamente agricolo con presenza di sporadici insediamenti residenziali. Ricade in zona E (agricola) del vigente P.R.G. comunale. Il fabbricato ha struttura costruttiva caratterizzata da ossatura centrale costituita da pilastri in calcestruzzo armato con travi di collegamento alle pareti perimetrali portanti, costituite queste da elementi in laterizio; i solai sono latero cementizi; le pareti perimetrali sono intonacate e rifinite con pittura al quarzo plastico bucciato, la copertura latero cementizia è costituita da tetto a padiglione con sovrastante manto in tegole. Il fabbricato è inquadrato all'interno di un'area delimitata da recinzione continua, del tipo a pettine, costituita da basamento e sovrastanti paletti in calcestruzzo armato prefabbricati. L'area recintata è formata da diverse corti esclusive a servizio delle singole unità immobiliari e da spazi verdi comuni adornati con varie essenze arboree. All'area si accede da due cancelli, uno centrale a servizio di due sole unità immobiliari, l'altro, più defilato, a servizio delle altre unità immobiliari. Quest'ultimo cancello a sua volta precede un tratto di strada asfaltata anch'essa compresa all'interno dell'area recintata. Detta strada è dotata di un autonomo identificativo catastale (Foglio 39 Part.139) e consente di accedere anche ad altra proprietà non oggetto della presente procedura.

L'unità immobiliare identificata al **Foglio 39 Part. 80 Subalterni 19-24-27** è ubicata al piano terra, sul lato sud-ovest del fabbricato. L'accesso all'area recintata dell'edificio avviene da cancello insistente sulla Part. 139. L'ingresso all'abitazione è preceduto da un porticato (Sub.24) e da una corte esterna esclusiva (Sub.19). Varcata la soglia di ingresso, la distribuzione degli spazi interni comprende un piccolo vano ripostiglio dotato di doccia; a seguire vi sono la cucina ed il soggiorno, tra loro comunicanti in un ambiente unico privo di partizioni; da separato disimpegno si accede alla zona notte comprendente una camera da letto matrimoniale, un bagno ed un locale pluriuso. L'unità immobiliare presenta finiture e dotazioni costituite da pavimentazione in ceramica; le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiatura effetto nuvolato con tinte diversificate nei vari ambienti, quelle del bagno sono rivestite da piastrelle in ceramica; il bagno è privo di aerilluminazione naturale, dispone di lavabo, wc, bidet e vasca. Il soggiorno presenta l'altezza ribassata da controsoffittatura in cartongesso con corpi illuminanti incassati. Le porte interne e quella di ingresso sono in legno; gli infissi esterni sono anch'essi in legno con vetro singolo e sovrapposte grate in ferro. La pavimentazione del porticato è costituita da lastre irregolari di granito, di varia forma e natura; la pavimentazione della corte di pertinenza esclusiva è costituita da elementi irregolari in pietra disposti ad opera incerta.



L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento, quello preesistente risulta dismesso, tuttavia sono ancora in essere alcuni radiatori. E' dotata di un camino; l'acqua calda sanitaria viene erogata mediante utilizzo di un boiler esterno alimentato a gas. L'unità immobiliare non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2021, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe C". Per quanto concerne il certificato di agibilità, all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta depositata una richiesta di agibilità presentata in data 19/08/2011 Prot. 25519, tuttavia non vi è alcuna certificazione che ne attesti il rilascio, non è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso per inespressa pronuncia del Comune entro i termini stabiliti. Gli impianti tecnologici seppur provvisti di certificazione di conformità datata 2011 sono stati oggetto di danneggiamenti e dismissioni, necessitano pertanto di opportune verifiche e adeguamenti. Lo stato manutentivo-conservativo dell'unità immobiliare è mediocre, si riscontrano evidenti segni di degrado alle pareti derivanti da umidità capillare di risalita, inoltre, nel bagno, parte della pavimentazione e del massetto risultano danneggiati e rimossi causa la rottura delle tubazioni del preesistente impianto termico. L'utenza idrica dell'edificio è unica ed indivisa, non vi sono contatori autonomi per ogni singola unità immobiliare; lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di vasca di raccolta comune situata, tra l'altro, su terreno attiguo non oggetto di procedura esecutiva. La cisterna autoclave è in dotazione comune, anch'essa ubicata in locale interrato non oggetto di procedura esecutiva. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 133 mq., l'altezza utile interna di metri 2,83. La superficie del porticato e della corte di pertinenza sono rispettivamente di 45 mq. e 143 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 80 sub. 19-24-27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 1.012,26 Euro, indirizzo catastale: via Mincio, 143, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/08/2011 Pratica n. CB0156187 in atti dal 11/08/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10234.1/2011)

B area urbana (strada) a TERMOLI via Mincio 143, quartiere contrada Passo San Rocco, della superficie commerciale di **420,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Rappresenta l'area di passaggio per accedere sia ad alcuni immobili costituenti l'edificio residenziale insistente sulla Particella 80 sia per accedere ad un capannone di altra proprietà ricadente sulla Particella 125. E' indentificata con la categoria catastale F/1 (area urbana). Trattasi di un tratto di strada asfaltato che segue un andamento in graduale declivio da ovest, a monte, fino a scendere verso est, a valle, dove è posizionato il cancello di accesso. La larghezza della strada è di 5 metri per una superficie complessiva di 420 metri quadrati. Ai suoi margini vi è da un lato la recinzione costituita da basamento e sovrastanti paletti in calcestruzzo armato prefabbricati, la stessa che delimita l'area dell'edificio insistente sulla Particella 80, dall'altro lato vi è un cordolo basso costituito da grossi elementi in pietra. La recinzione nel tratto a valle presenta evidenti fenomeni di distacco dal resto della recinzione con accenni di ribaltamento rispetto alla linea di confine, causa il presumibile cedimento del terreno attiguo.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 80 sub. 139 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 420 mq, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE AREA URBANA (n. 1842.1/2009) Pratica n. CB0120702 in atti dal 29/05/2009
Coerenze: Foglio 39 Part. 80; Foglio 39 Part. 202; Foglio 39 Part. 125.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	576,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.300,00
Data di conclusione della relazione:	22/04/2025

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 **giudiziale** attiva del 20/07/2012 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 148 di repertorio, iscritta il 28/12/2012 a Campobasso ai nn. 13614/1126, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 369.343,11.

La formalità è riferita solamente a Foglio 39 Particella 139 (ente urbano).

A margine risultano: IPOTECA GIUDIZIALE NN. 88271938 DEL 05/09/2017 derivante da decreto ingiuntivo del20107k012 emesso dal TRIBUNALE DI LARINO Sede LARINO (CB) Numero di repertorio 148/2012

ipoteca **giudiziale** attiva del 22/07/2013 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 4630/2013 di repertorio, iscritta il 03/10/2013 a Campobasso ai nn. 9361/994, a favore di *** DATO OSCURATO



***, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 87.000,00.

Importo capitale: € 68.124,52

ipoteca **giudiziale** attiva del 20/07/2012 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) ai nn. 148/2012 di repertorio, iscritta il 05/09/2017 a Campobasso ai nn. 8827/938, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica alla formalità del 28/12/2012 nn. 13614/1126 ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 369.343,11

ipoteca **giudiziale** attiva del 02/05/2013 a firma di Tribunale di Larino (CB) sezione distaccata di Termoli (CB) ai nn. 146/2013 di repertorio, iscritta il 18/09/2017 a Campobasso ai nn. 9188/984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 02/05/2013.

Importo ipoteca: € 370.000,00.

Importo capitale: € 331.702,71

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 28/08/2024 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) ai nn. 1086 di repertorio, trascritto il 24/09/2024 a Campobasso ai nn. 9793/8254, 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 23/11/2012 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) ai nn. 0 di repertorio, trascritta il 06/12/2012 a Campobasso ai nn. 12851/10171, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione

domanda giudiziale del 29/01/2013 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) sezione distaccata di Termoli (CB) ai nn. 183 di repertorio, trascritta il 05/11/2013 a Campobasso ai nn. 10467/8119, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione

domanda giudiziale del 24/07/2015 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) sezione distaccata di Termoli (CB) ai nn. 2063/1 di repertorio, trascritta il 24/07/2015 a Campobasso ai nn. 7190/5696, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca donazione.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED] su Termoli Foglio 39 Particella 80 Sub. 19 Particella 80 Sub.24 Particella 80 Sub. 27, Termoli Foglio 39 Particella 80 Sub. 8

domanda giudiziale del 24/07/2015 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) sezione distaccata di Termoli (CB) ai nn. 2063/4 di repertorio, trascritta il 24/07/2015 a Campobasso ai nn. 7193/5699, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca donazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 09/08/2012), con atto stipulato il 09/08/2012 a firma di Notaio [REDACTED] di Termoli (CB) ai nn. 61688/21699 di repertorio, trascritto il 13/08/2012 a Campobasso ai nn. 8754/6983.

A margine risulta annotazione a trascrizione nn. 9075/1311 del 13/09/2017 derivante da revocazione del 31/08/2017 emesso da Tribunale di Larino (CB) numero di repertorio 422/2017

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 07/10/1985 fino al 09/08/2012), con atto stipulato il 07/10/1985 a firma di Notaio [REDACTED] Termoli (CB), trascritto il 05/11/1985 a Campobasso.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà del terreno su cui sorgono gli immobili

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **2067**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un fabbricato in Contrada Passo San Rocco a Termoli (CB), presentata il 03/10/1986 con il n. 27894/5956 di protocollo, rilasciata il 10/09/2010 con il n. 2067 di protocollo

S.C.I.A. N. **0021796**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria per modifiche interne, presentata il 05/07/2011 con il n. 0021796 di protocollo.

All'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata da [REDACTED] in data 19/08/2011 Prot. 0025519, tuttavia non risulta alcuna certificazione che ne attesti il rilascio. Non è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso per inespressa pronuncia del Comune entro i termini stabiliti per legge.

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 Agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione senza alcun titolo abilitativo di recinzione in cls che delimita tutta l'area di pertinenza dell'edificio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 esucc.)

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

Trattandosi di interventi che riguardano parti comuni, oneri e costi di regolarizzazione dovranno essere ripartiti per ogni unità immobiliare previa richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria (art.



36 D.P.R. 380/01) e richiesta di Autorizzazione Paesaggistica. Per tali ragioni non vengono quantificati in questa fase.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERMOLI VIA MINCIO 143, QUARTIERE CONTRADA PASSO SAN ROCCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERMOLI via Mincio 143, quartiere contrada Passo San Rocco, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è una unità immobiliare per civile abitazione ubicata nel Comune di Termoli (CB) alla via Mincio n.143. Detta unità immobiliare costituisce porzione di un intero edificio residenziale composto da piano terra, primo piano, sottotetto e un piccolo interrato. L'edificio venne realizzato senza alcun titolo edilizio nel periodo 1975/80 ma fu oggetto di modifiche ed interventi avvenuti in periodi successivi e regolarizzato mediante sanatoria/condono edilizio (Legge 47/1985). E' situato al di fuori del nucleo urbano, in contrada Passo San Rocco, un contesto prettamente agricolo con presenza di sporadici insediamenti residenziali. Ricade in zona E (agricola) del vigente P.R.G. comunale. Il fabbricato ha struttura costruttiva caratterizzata da ossatura centrale costituita da pilastri in calcestruzzo armato con travi di collegamento alle pareti perimetrali portanti, costituite queste da elementi in laterizio; i solai sono latero cementizi; le pareti perimetrali sono intonacate e rifinite con pittura al quarzo plastico bucciato, la copertura latero cementizia è costituita da tetto a padiglione con sovrastante manto in tegole. Il fabbricato è inquadrato all'interno di un'area delimitata da recinzione continua, del tipo a pettine, costituita da basamento e sovrastanti paletti in calcestruzzo armato prefabbricati. L'area recintata è formata da diverse corti esclusive a servizio delle singole unità immobiliari e da spazi verdi comuni adornati con varie essenze arboree. All'area si accede da due cancelli, uno centrale a servizio di due sole unità immobiliari, l'altro, più defilato, a servizio delle altre unità immobiliari. Quest'ultimo cancello a sua volta precede un tratto di strada asfaltata anch'essa compresa all'interno dell'area recintata. Detta strada è dotata di un autonomo identificativo catastale (Foglio 39 Part.139) e consente di accedere anche ad altra proprietà non oggetto della presente procedura.

L'unità immobiliare identificata al **Foglio 39 Part. 80 Subalterni 19-24-27** è ubicata al piano terra, sul lato sud-ovest del fabbricato. L'accesso all'area recintata dell'edificio avviene da cancello insistente sulla Part. 139. L'ingresso all'abitazione è preceduto da un porticato (Sub.24) e da una corte esterna esclusiva (Sub.19). Varcata la soglia di ingresso, la distribuzione degli spazi interni comprende un piccolo vano ripostiglio dotato di doccia; a seguire vi sono la cucina ed il soggiorno, tra loro comunicanti in un ambiente unico privo di partizioni; da separato disimpegno si accede alla zona notte comprendente una camera da letto matrimoniale, un bagno ed un locale pluriuso. L'unità immobiliare presenta finiture e dotazioni costituite da pavimentazione in ceramica; le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiatura effetto nuvolato con tinte diversificate nei vari ambienti, quelle del bagno sono rivestite da piastrelle in ceramica; il bagno è privo di



aeroilluminazione naturale, dispone di lavabo, wc, bidet e vasca. Il soggiorno presenta l'altezza ribassata da controsoffittatura in cartongesso con corpi illuminanti incassati. Le porte interne e quella di ingresso sono in legno; gli infissi esterni sono anch'essi in legno con vetro singolo e sovrapposte grate in ferro. La pavimentazione del porticato è costituita da lastre irregolari di granito, di varia forma e natura; la pavimentazione della corte di pertinenza esclusiva è costituita da elementi irregolari in pietra disposti ad opera incerta. L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento, quello preesistente risulta dismesso, tuttavia sono ancora in essere alcuni radiatori. E' dotata di un camino; l'acqua calda sanitaria viene erogata mediante utilizzo di un boiler esterno alimentato a gas. L'unità immobiliare non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2021, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe C". Per quanto concerne il certificato di agibilità, all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta depositata una richiesta di agibilità presentata in data 19/08/2011 Prot. 25519, tuttavia non vi è alcuna certificazione che ne attesti il rilascio, non è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso per inespressa pronuncia del Comune entro i termini stabiliti. Gli impianti tecnologici seppur provvisti di certificazione di conformità datata 2011 sono stati oggetto di danneggiamenti e dismissioni, necessitano pertanto di opportune verifiche e adeguamenti. Lo stato manutentivo-conservativo dell'unità immobiliare è mediocre, si riscontrano evidenti segni di degrado alle pareti derivanti da umidità capillare di risalita, inoltre, nel bagno, parte della pavimentazione e del massetto risultano danneggiati e rimossi causa la rottura delle tubazioni del preesistente impianto termico. L'utenza idrica dell'edificio è unica ed indivisa, non vi sono contatori autonomi per ogni singola unità immobiliare; lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di vasca di raccolta comune situata, tra l'altro, su terreno attiguo non oggetto di procedura esecutiva. La cisterna autoclave è in dotazione comune, anch'essa ubicata in locale interrato non oggetto di procedura esecutiva. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 133 mq., l'altezza utile interna di metri 2,83. La superficie del porticato e della corte di pertinenza sono rispettivamente di 45 mq. e 143 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 80 sub. 19-24-27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 1.012,26 Euro, indirizzo catastale: via Mincio, 143, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/08/2011 Pratica n. CB0156187 in atti dal 11/08/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10234.1/2011)



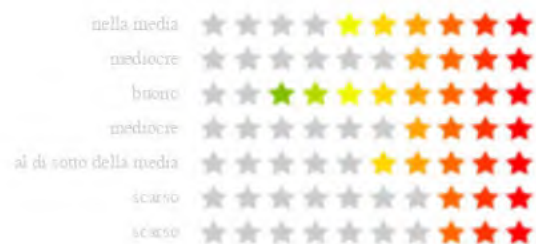


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH), Campomarino (CB), Larino (CB). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti solo i servizi di urbanizzazione primaria.

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: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie appartamento	133,00	x	100 %	=	133,00
Superficie porticata (per i primi 25 mq. calcolata al 30%)	25,00	x	30 %	=	7,50
Superficie porticata (oltre i 25 mq. calcolata al 10%)	20,00	x	10 %	=	2,00



Superficie corte di pertinenza esclusiva (calcolata al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare)	133,00	x	10 %	=	13,30
Superficie corte di pertinenza esclusiva (calcolata al 2% per le superfici eccedenti la superficie dell'unità immobiliare)	10,00	x	2 %	=	0,20
Totale:	321,00				156,00



PIANO TERRA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,00 x 600,00 = 93.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 93.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 93.600,00

BENI IN TERMOLI VIA MINCIO 143, QUARTIERE CONTRADA PASSO SAN ROCCO

AREA URBANA (STRADA)

DI CUI AL PUNTO B

area urbana (strada) a TERMOLI via Mincio 143, quartiere contrada Passo San Rocco, della superficie commerciale di **420,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Rappresenta l'area di passaggio per accedere sia ad alcuni immobili costituenti l'edificio residenziale insistente sulla Particella 80 sia per accedere ad un capannone di altra proprietà ricadente sulla Particella 125. E' indentificata con la categoria catastale F/1 (area urbana). Trattasi di un tratto di strada asfaltato che segue un andamento in graduale declivio da ovest, a monte, fino a scendere verso est, a valle, dove è posizionato il cancello di accesso. La larghezza della strada è di 5 metri per una superficie complessiva di 420 metri quadrati. Ai suoi margini vi è da un lato la recinzione costituita da basamento e sovrastanti paletti in calcestruzzo armato prefabbricati, la stessa che delimita l'area dell'edificio insistente sulla Particella 80, dall'altro lato vi è un cordolo basso costituito da grossi elementi in pietra. La recinzione nel tratto a valle presenta evidenti fenomeni di distacco dal resto della recinzione con accenni di ribaltamento rispetto alla linea di confine, causa il presumibile cedimento del terreno attiguo.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 80 sub. 139 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 420 mq, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE AREA URBANA (n. 1842.1/2009) Pratica n. CB0120702 in atti dal 29/05/2009
Coerenze: Foglio 39 Part. 80; Foglio 39 Part. 202; Foglio 39 Part. 125.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH), Campomarino (CB), Larino (CB). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti solo i servizi di urbanizzazione primaria.

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	420,00	x	100 %	=	420,00
Totale:	420,00				420,00



DEFINIZIONI:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 700,00

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. Tuttavia va evidenziato che per il contesto di natura prettamente agricolo in cui ricadono gli immobili non esiste un vero e proprio mercato immobiliare di riferimento. Ciò nonostante, da indagini effettuate presso operatori del settore immobiliare e dall'analisi della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2 semestre 2024) per tipologie residenziali situate in contesti extraurbani sono emersi valori di vendita pari a 570,00-850,00 €/mq. Con riferimento al caso specifico, fattori prevalenti ai fini della determinazione del valore commerciale sono risultati : l'ubicazione fuori dal contesto urbano in una zona priva dei servizi essenziali, l'epoca di costruzione, il cattivo stato manutentivo/conservativo, il carente livello degli impianti tecnologici, la condivisione delle utenze (l'utenza idrica dell'edificio è unica ed indivisa, non vi sono contatori autonomi per ogni singola unità immobiliare; lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di una vasca di raccolta comune situata, tra l'altro, su terreno attiguo non oggetto della procedura esecutiva. La cisterna autoclave è in dotazione comune, anch'essa

ubicata in locale interrato non oggetto della procedura esecutiva. Alla luce di quanto esposto è plausibile attribuire all'immobile un valore di vendita di euro 600,00 per metro quadrato di superficie commerciale. Al valore di vendita così definito infine è stata applicata una riduzione approssimativa di euro 10.000,00 (non quantificabile con certezza in questa fase per ragioni tecniche che richiedono verifiche ed approfondimenti) in considerazione dei costi che bisognerà sostenere per rendere autonoma ogni unità immobiliare mediante la separazione e l'adeguamento degli impianti tecnologici.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	156,00	0,00	93.600,00	93.600,00
B	area urbana (strada)	420,00	0,00	3.500,00	700,00
				97.100,00 €	94.300,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
adeguamento, messa a norma e separazione degli impianti tecnologici (idrico, elettrico e scarico acque reflue)	-10.000,00
	10.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
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:	€. 84.300,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2024

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A ufficio a TERMOLI via Mincio 143, quartiere contrada Passo San Rocco, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è una unità immobiliare adibita ad ufficio ubicata nel Comune di Termoli (CB) alla via Mincio n.143. Detta unità immobiliare costituisce porzione di un intero edificio residenziale composto da piano terra, primo piano, sottotetto e un piccolo interrato. L'edificio venne realizzato senza alcun titolo edilizio nel periodo 1975/80 ma fu oggetto di modifiche ed interventi avvenuti in periodi successivi e regolarizzato mediante sanatoria/condono edilizio (Legge 47/1985). E' situato al di fuori del nucleo urbano, in contrada Passo San Rocco, un contesto prettamente agricolo con presenza di sporadici insediamenti residenziali. Ricade in zona E (agricola) del vigente P.R.G. comunale. Il fabbricato ha struttura costruttiva caratterizzata da ossatura centrale costituita da pilastri in calcestruzzo armato con travi di collegamento alle pareti perimetrali portanti, costituite queste da elementi in laterizio; i solai sono latero cementizi; le pareti perimetrali sono intonacate e rifinite con pittura al quarzo plastico bucciato, la copertura latero cementizia è costituita da tetto a padiglione con sovrastante manto in tegole. Il fabbricato è inquadrato all'interno di un'area delimitata da recinzione continua, del tipo a pettine, costituita da basamento e sovrastanti paletti in calcestruzzo armato prefabbricati. L'area recintata è formata da diverse corti esclusive a servizio delle singole unità immobiliari e da spazi verdi comuni adornati con varie essenze arboree. All'area si accede mediante due cancelli, uno centrale a servizio di due sole unità immobiliari, l'altro, più defilato, a servizio delle altre unità immobiliari. Quest'ultimo cancello a sua volta precede un tratto di strada asfaltata anch'essa compresa all'interno dell'area recintata. Detta strada è dotata di un autonomo identificativo catastale (Foglio 39 Part.139) e consente di accedere anche ad altra proprietà non oggetto della presente procedura.

L'unità immobiliare identificata al **Foglio 39 Part. 80 Subalterno 8** è ubicata al piano terra, sul lato sud-est del fabbricato. Sebbene appartenga alla categoria catastale A/10 (ufficio), allo stato attuale risulta adibita prevalentemente a deposito. Con riferimento al suo accesso è da premettere che l'intero edificio tra il 1985 ed il 2011 è stato oggetto di numerose variazioni catastali. Tali variazioni hanno riguardato accorpamenti e frazionamenti di immobili facenti capo ad un unico proprietario. Tuttavia nell'ultimo elaborato planimetrico depositato in catasto non vi è alcun riferimento a subalterni di pertinenza o a beni comuni non censibili associabili all'immobile in questione né vi sono indicazioni riguardanti il cancello di accesso all'area recintata o il percorso da compiere per poter raggiungere detto immobile. Per ovviare alla situazione descritta l'accesso all'unità immobiliare si ritiene debba avvenire da cancello insistente sulla Part. 139 e successivo diritto di passaggio da portico, in parte comune a tutti gli immobili, individuato dai subalterni 16-22 (che consentono di accedere al locale contatori elettrici) ed in parte di proprietà esclusiva, individuato dal subalterno 21. Di conseguenza, a giustificazione di quanto sopra, la Part. 139 per la quota di 1/5 viene associata ed accorpata al presente lotto. La superficie dell'unità immobiliare è di 32 mq. L'altezza utile interna è di 2,87 metri. Lo spazio interno è costituito da un unico ambiente comprendente anche un locale igienico. La pavimentazione è in piastrelle ceramiche; le uniche due porte, quella del locale igienico e quella di ingresso,



sono in legno; le due finestre sono anch'esse in legno con sovrapposte grate esterne in ferro; le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura lavabile, quelle del bagno sono rivestite da piastrelle in ceramica. Il bagno è privo di aeroilluminazione naturale e dotato di elettro ventilazione meccanica. L'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica. Per quanto concerne il certificato di agibilità, all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta depositata una richiesta di agibilità presentata in data 19/08/2011 Prot. 25519, tuttavia non vi è alcuna certificazione che ne attesti il rilascio, non è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso per inespressa pronuncia del Comune entro i termini stabiliti. L'unità immobiliare è priva di impianto termico; l'utenza idrica dell'edificio è unica ed indivisa, non vi sono contatori autonomi per ogni singola unità immobiliare; la cisterna autoclave è in dotazione comune, ubicata in locale interrato non oggetto della procedura esecutiva; lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di una vasca di raccolta comune situata anch'essa su terreno attiguo non oggetto della procedura esecutiva. A tal proposito va evidenziato che le altre unità immobiliari costituenti l'edificio sono tutte dotate di corti esclusive di pertinenza, ragion per cui ognuna di esse potrà provvedere alla realizzazione di fosse biologiche indipendenti a servizio di ogni unità. L'immobile in oggetto, non disponendo di alcuna area di pertinenza dovrà necessariamente condividere la fossa biologica con altra unità immobiliare attigua partecipando ai costi per l'installazione. Laddove tale eventualità non fosse perseguibile verrà meno l'utilizzo del locale igienico presente, in tal caso sarebbe auspicabile un cambio di destinazione d'uso con passaggio dalla categoria catastale A/10 (ufficio) alla categoria catastale C/2 (deposito). Lo stato manutentivo-conservativo dell'unità immobiliare è sufficiente.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 80 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 449,32 Euro, indirizzo catastale: via Mincio, 143, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/05/2007 Pratica n. CB0174975 in atti dal 22/05/2007 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2072.1/2007)

B area urbana (strada) a TERMOLI via Mincio 143, quartiere contrada Passo San Rocco, della superficie commerciale di **420,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Rappresenta l'area di passaggio per accedere sia ad alcuni immobili costituenti l'edificio residenziale insistente sulla Particella 80 sia per accedere ad un capannone di altra proprietà ricadente sulla Particella 125. E' indentificata con la categoria catastale F/1 (area urbana). Trattasi di un tratto di strada asfaltato che segue un andamento in graduale declivio da ovest, a monte, fino a scendere verso est, a valle, dove è posizionato il cancello di accesso. La larghezza della strada è di 5 metri per una superficie complessiva di 420 metri quadrati. Ai suoi margini vi è da un lato la recinzione costituita da basamento e sovrastanti paletti in calcestruzzo armato prefabbricati, la stessa che delimita l'area dell'edificio insistente sulla Particella 80, dall'altro lato vi è un cordolo basso costituito da grossi elementi in pietra. La recinzione nel tratto a valle presenta evidenti fenomeni di distacco dal resto della recinzione con accenni di ribaltamento rispetto alla linea di confine, causa il presumibile cedimento del terreno attiguo.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 80 sub. 139 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 420 mq, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE AREA URBANA (n. 1842.1/2009) Pratica n. CB0120702 in atti dal 29/05/2009
Coerenze: Foglio 39 Part. 80; Foglio 39 Part. 202; Foglio 39 Part. 125.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	452,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.900,00
Data di conclusione della relazione:	22/04/2025

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 **giudiziale** attiva del 20/07/2012 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 148 di repertorio, iscritta il 28/12/2012 a Campobasso ai nn. 13614/1126, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 369.343,11.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED] su Termoli Foglio 39 Particella 139.

A margine risultano: IPOTECA GIUDIZIALE NN. 8827/938 DEL 05/09/2017 derivante da decreto ingiuntivo del 20/07/2012 emesso da TRIBUNALE DI LARINO Sede LARINO (CB) Numero di repertorio 148/2012

ipoteca **giudiziale** attiva del 22/07/2013 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 4630/2013 di



repertorio, iscritta il 03/10/2013 a Campobasso ai nn. 9361/994, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 87.000,00.

Importo capitale: € 68.124,52

ipoteca **giudiziale** attiva del 20/07/2012 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) ai nn. 148/2012 di repertorio, iscritta il 05/09/2017 a Campobasso ai nn. 8827/938, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica alla formalità del 28/12/2012 nn. 13614/1126 ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 369.343,11

ipoteca **giudiziale** attiva del 02/05/2013 a firma di Tribunale di Larino (CB) sezione distaccata di Termoli (CB) ai nn. 146/2013 di repertorio, iscritta il 18/09/2017 a Campobasso ai nn. 9188/984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 02/05/2013.

Importo ipoteca: € 370.000,00.

Importo capitale: € 331.702,71

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 28/08/2024 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) ai nn. 1086 di repertorio, trascritto il 24/09/2024 a Campobasso ai nn. 9793/8254, 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 23/11/2012 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) ai nn. 0 di repertorio, trascritta il 06/12/2012 a Campobasso ai nn. 12851/10171, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione

domanda giudiziale del 29/01/2013 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) sezione distaccata di Termoli (CB) ai nn. 183 di repertorio, trascritta il 05/11/2013 a Campobasso ai nn. 10467/8119, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione

domanda giudiziale del 24/07/2015 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) sezione distaccata di Termoli (CB) ai nn. 2063/4 di repertorio, trascritta il 24/07/2015 a Campobasso ai nn. 7193/5699, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca donazione.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED] su Termoli Foglio 39 Particella 139

domanda giudiziale del 24/07/2015 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) sezione distaccata di Termoli (CB) ai nn. 2063/1 di repertorio, trascritta il 24/07/2015 a Campobasso ai nn. 7190/5696, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca donazione.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED] su Termoli Foglio 39 Particella 80 Sub. 19 Particella 80 Sub.24 Particella 80 Sub. 27, Termoli Foglio 39 Particella 80 Sub. 8

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 09/08/2012), con atto stipulato il 09/08/2012 a firma di Notaio [REDACTED] Termoli (CB) ai nn. 61688/21699 di repertorio, trascritto il 13/08/2012 a Campobasso ai nn. 8754/6983.

A margine risulta annotazione a trascrizione nn. 9075/1311 del 13/09/2017 derivante da revocazione del 31/08/2017 emesso da Tribunale di Larino (CB) numero di repertorio 422/2017

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 07/10/1985 fino al 09/08/2012), con atto stipulato il 07/10/1985 a firma di Notaio [REDACTED] Termoli (CB), trascritto il 05/11/1985 a Campobasso.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà del terreno su cui sorgono gli immobili

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **2067**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un fabbricato in Contrada Passo San Rocco a Termoli (CB), presentata il 03/10/1986 con il n. 27894/5956 di protocollo, rilasciata il 10/09/2010 con il n. 2067 di protocollo

S.C.I.A. N. **0021796**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria per modifiche interne, presentata il 05/07/2011 con il n. 0021796 di protocollo.

All'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata da [REDACTED] in data 19/08/2011 Prot. 0025519, tuttavia non risulta alcuna certificazione che ne attesti il rilascio. Non è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso per inespressa pronuncia del Comune entro i termini stabiliti per legge.

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 Agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione senza alcun titolo abilitativo di recinzione in cls che delimita tutta l'area di pertinenza dell'edificio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 succ.)



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

Trattandosi di interventi che riguardano parti comuni, oneri e costi di regolarizzazione dovranno essere ripartiti per ogni unità immobiliare previa richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria (art. 36 D.P.R. 380/01) e richiesta di Autorizzazione Paesaggistica. Per tali ragioni non vengono quantificati in questa fase.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MINCIO 143, QUARTIERE CONTRADA PASSO SAN ROCCO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a TERMOLI via Mincio 143, quartiere contrada Passo San Rocco, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è una unità immobiliare adibita ad ufficio ubicata nel Comune di Termoli (CB) alla via Mincio n.143. Detta unità immobiliare costituisce porzione di un intero edificio residenziale composto da piano terra, primo piano, sottotetto e un piccolo interrato. L'edificio venne realizzato senza alcun titolo edilizio nel periodo 1975/80 ma fu oggetto di modifiche ed interventi avvenuti in periodi successivi e regolarizzato mediante sanatoria/condono edilizio (Legge 47/1985). E' situato al di fuori del nucleo urbano, in contrada Passo San Rocco, un contesto prettamente agricolo con presenza di sporadici insediamenti residenziali. Ricade in zona E (agricola) del vigente P.R.G. comunale. Il fabbricato ha struttura costruttiva caratterizzata da ossatura centrale costituita da pilastri in calcestruzzo armato con travi di collegamento alle pareti perimetrali portanti, costituite queste da elementi in laterizio; i solai sono latero cementizi; le pareti perimetrali sono intonacate e rifinite con pittura al quarzo plastico bucciato, la copertura latero cementizia è costituita da tetto a padiglione con sovrastante manto in tegole. Il fabbricato è inquadrato all'interno di un'area delimitata da recinzione continua, del tipo a pettine, costituita da basamento e sovrastanti paletti in calcestruzzo armato prefabbricati. L'area recintata è formata da diverse corti esclusive a servizio delle singole unità immobiliari e da spazi verdi comuni adornati con varie essenze arboree. All'area si accede mediante due cancelli, uno centrale a servizio di due sole unità immobiliari, l'altro, più defilato, a servizio delle altre unità immobiliari. Quest'ultimo cancello a sua volta precede un tratto di strada asfaltata anch'essa compresa all'interno dell'area recintata. Detta strada è dotata di un autonomo identificativo catastale (Foglio 39 Part.139) e consente di accedere anche ad altra proprietà non oggetto della presente procedura.

L'unità immobiliare identificata al **Foglio 39 Part. 80 Subalterno 8** è ubicata al piano terra, sul lato sud-est del fabbricato. Sebbene appartenga alla categoria catastale A/10 (ufficio), allo stato attuale risulta adibita prevalentemente a deposito. Con riferimento al suo accesso è da premettere che l'intero edificio tra il 1985 ed il 2011 è stato oggetto di numerose variazioni catastali. Tali variazioni hanno riguardato accorpamenti e frazionamenti di immobili facenti capo ad un unico proprietario. Tuttavia nell'ultimo elaborato planimetrico depositato in catasto non vi è alcun riferimento a subalterni di pertinenza o a beni comuni



non censibili associabili all'immobile in questione né vi sono indicazioni riguardanti il cancello di accesso all'area recintata o il percorso da compiere per poter raggiungere detto immobile. Per ovviare alla situazione descritta l'accesso all'unità immobiliare si ritiene debba avvenire da cancello insistente sulla Part. 139 e successivo diritto di passaggio da portico, in parte comune a tutti gli immobili, individuato dai subalterni 16-22 (che consentono di accedere al locale contatori elettrici) ed in parte di proprietà esclusiva, individuato dal subalterno 21. Di conseguenza, a giustificazione di quanto sopra, la Part. 139 per la quota di 1/5 viene associata ed accorpata al presente lotto. La superficie dell'unità immobiliare è di 32 mq. l'altezza utile interna è di 2,87 metri. Lo spazio interno è costituito da un unico ambiente comprendente anche un locale igienico. La pavimentazione è in piastrelle ceramiche; le uniche due porte, quella del locale igienico e quella di ingresso, sono in legno; le due finestre sono anch'esse in legno con sovrapposte grate esterne in ferro; le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura lavabile, quelle del bagno sono rivestite da piastrelle in ceramica. Il bagno è privo di aeroilluminazione naturale e dotato di elettro ventilazione meccanica. L'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica. Per quanto concerne il certificato di agibilità, all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta depositata una richiesta di agibilità presentata in data 19/08/2011 Prot. 25519, tuttavia non vi è alcuna certificazione che ne attesti il rilascio, non è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso per inespressa pronuncia del Comune entro i termini stabiliti. L'unità immobiliare è priva di impianto termico; l'utenza idrica dell'edificio è unica ed indivisa, non vi sono contatori autonomi per ogni singola unità immobiliare; la cisterna autoclave è in dotazione comune, ubicata in locale interrato non oggetto della procedura esecutiva; lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di una vasca di raccolta comune situata anch'essa su terreno attiguo non oggetto della procedura esecutiva. A tal proposito va evidenziato che le altre unità immobiliari costituenti l'edificio sono tutte dotate di corti esclusive di pertinenza, ragion per cui ognuna di esse potrà provvedere alla realizzazione di fosse biologiche indipendenti a servizio di ogni unità. L'immobile in oggetto, non disponendo di alcuna area di pertinenza dovrà necessariamente condividere la fossa biologica con altra unità immobiliare attigua partecipando ai costi per l'installazione. Laddove tale eventualità non fosse perseguibile verrà meno l'utilizzo del locale igienico presente, in tal caso sarebbe auspicabile un cambio di destinazione d'uso con passaggio dalla categoria catastale A/10 (ufficio) alla categoria catastale C/2 (deposito). Lo stato manutentivo-conservativo dell'unità immobiliare è sufficiente.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 80 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 449,32 Euro, indirizzo catastale: via Mincio, 143, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/05/2007 Pratica n. CB0174975 in atti dal 22/05/2007 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 2072.1/2007)





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH), Campomarino (CB), Larino (CB). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti solo i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





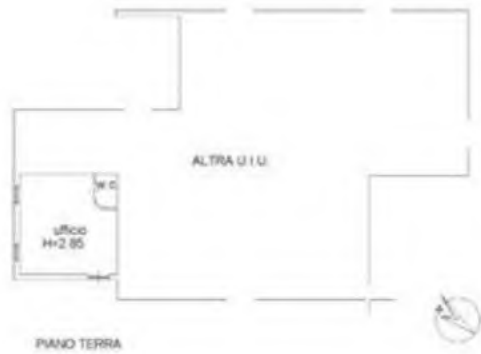
CONSISTENZA:

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

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie ufficio	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 600,00 = **19.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.200,00**

BENI IN TERMOLI VIA MINCIO 143, QUARTIERE CONTRADA PASSO SAN ROCCO

AREA URBANA (STRADA)

DI CUI AL PUNTO B

area urbana (strada) a TERMOLI via Mincio 143, quartiere contrada Passo San Rocco, della superficie commerciale di **420,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Rappresenta l'area di passaggio per accedere sia ad alcuni immobili costituenti l'edificio residenziale insistente sulla Particella 80 sia per accedere ad un capannone di altra proprietà ricadente sulla Particella 125. E' indentificata con la categoria catastale F/1 (area urbana). Trattasi di un tratto di strada asfaltato che segue un andamento in graduale declivio da ovest, a monte, fino a scendere verso est, a valle, dove è posizionato il cancello di accesso. La larghezza della strada è di 5 metri per una superficie complessiva di 420 metri quadrati. Ai suoi margini vi è da un lato la recinzione costituita da basamento e sovrastanti paletti in calcestruzzo armato prefabbricati, la stessa che delimita l'area dell'edificio insistente sulla Particella 80, dall'altro lato vi è un cordolo basso costituito da grossi



elementi in pietra. La recinzione nel tratto a valle presenta evidenti fenomeni di distacco dal resto della recinzione con accenni di ribaltamento rispetto alla linea di confine, causa il presumibile cedimento del terreno attiguo.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 80 sub. 139 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 420 mq, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE AREA URBANA (n. 1842.1/2009) Pratica n. CB0120702 in atti dal 29/05/2009
Coerenze: Foglio 39 Part. 80; Foglio 39 Part. 202; Foglio 39 Part. 125.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH), Campomarino (CB), Larino (CB). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti solo i servizi di urbanizzazione primaria.

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	420,00	x	100 %	=	420,00
Totale:	420,00				420,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dato il contesto insediativo extraurbano di riferimento, di natura prettamente agricolo, è pressochè improbabile ipotizzare che vi sia una reale domanda del mercato immobiliare per la categoria catastale che identifica l'immobile, ossia A/10 (ufficio). Tanto che la destinazione d'uso di ufficio generalmente non risulta compatibile per zone del territorio a destinazione agricola, salvo se risulti attinente alla conduzione di un fondo agricolo o di altre attività praticate in loco, cosa che in origine avveniva per l'immobile in questione. Essendo venuti meno i presupposti, ai fini di una corretta determinazione del suo valore commerciale sembra più verosimile equiparare la destinazione di ufficio con quella di abitazione. Sebbene anche per le abitazioni in questa zona non esista un vero e proprio mercato immobiliare di riferimento, da indagini effettuate presso operatori del settore immobiliare e dall'analisi della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2 semestre 2024) per tipologie residenziali situate in contesti extraurbani sono emersi valori di vendita pari a 570,00-850,00 €/mq. Con riferimento al caso specifico, fattori prevalenti ai fini della determinazione del valore commerciale sono risultati: l'ubicazione fuori dal contesto urbano in una zona priva dei servizi essenziali, l'epoca di costruzione, la condivisione delle utenze (l'utenza idrica dell'edificio è unica ed indivisa, non vi sono contatori autonomi per ogni singola unità immobiliare; lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di una vasca di raccolta comune situata, tra l'altro, su terreno attiguo non oggetto della procedura esecutiva. La cisterna autoclave è in dotazione comune, anch'essa ubicata in locale interrato non oggetto della procedura esecutiva. Alla luce di quanto esposto è plausibile attribuire all'immobile un valore di



vendita di euro 600,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	32,00	0,00	19.200,00	19.200,00
B	area urbana (strada)	420,00	0,00	3.500,00	700,00
				22.700,00 €	19.900,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 19.900,00

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: €. 19.900,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERMOLI via Mincio 143, quartiere contrada Passo San Rocco, della superficie commerciale di **164,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è una unità immobiliare per civile abitazione ubicata nel Comune di Termoli (CB) alla via Mincio n.143. Detta unità immobiliare costituisce porzione di un intero edificio residenziale composto da piano terra, primo piano, sottotetto e un piccolo interrato. L'edificio venne realizzato senza alcun titolo edilizio nel periodo 1975/80 ma fu oggetto di modifiche ed interventi avvenuti in periodi successivi e regolarizzato mediante sanatoria/condono edilizio (Legge 47/1985). E' situato al di fuori del nucleo urbano, in contrada Passo San Rocco, un contesto prettamente agricolo con presenza di sporadici insediamenti residenziali. Ricade in zona E (agricola) del vigente P.R.G. comunale. Il fabbricato ha struttura costruttiva caratterizzata da ossatura centrale costituita da pilastri in calcestruzzo armato con travi di collegamento alle pareti perimetrali portanti, costituite queste da elementi in laterizio; i solai sono latero cementizi; le pareti perimetrali sono intonacate e rifinite con pittura al quarzo plastico bucciato, la copertura latero cementizia è costituita da tetto a padiglione con sovrastante manto in tegole. Il fabbricato è inquadrato all'interno di un'area delimitata da recinzione continua, del tipo a pettine, costituita da basamento e sovrastanti paletti in calcestruzzo armato prefabbricati. L'area recintata è formata da diverse corti esclusive a servizio delle singole unità immobiliari e da spazi verdi comuni adornati con varie essenze arboree. All'area si accede mediante due cancelli, uno centrale a servizio di due sole unità immobiliari, l'altro, più defilato, a servizio delle altre unità immobiliari. Quest'ultimo cancello a sua volta precede un tratto di strada asfaltata anch'essa compresa all'interno dell'area recintata. Detta strada è dotata di un autonomo identificativo catastale (Foglio 39 Part.139) e consente di accedere anche ad altra proprietà non oggetto della presente procedura.

L'unità immobiliare identificata al **Foglio 39 Part. 80 Subalterni 20-28** è ubicata al piano sottotetto (o secondo piano) occupandone quasi tutta la superficie. L'accesso all'area recintata dell'edificio avviene da cancello centrale e vialetto pedonale/carrabile (Sub.14) condivisi con altra unità immobiliare. L'accesso all'abitazione è preceduto da corte esterna esclusiva (Sub.20) ed avviene attraverso l'utilizzo di un vano scala esclusivo, privo di ascensore, situato sul lato sud del fabbricato. La distribuzione degli spazi interni comprende un soggiorno ed una cucina formanti un ambiente unico privo di partizioni; da separato disimpegno si accede ad altra zona comprendente una camera da letto, due bagni ed altri vani pluriuso con altezze interne che non ne consentono un utilizzo a fini abitativi, bensì sono adibiti a ripostigli. L'altezza utile interna è variabile in quanto segue l'andamento inclinato delle falde di copertura, con misure oscillanti da un massimo di metri 2,85 ad un minimo di metri 1,00. L'unità immobiliare è dotata di due balconi, posti rispettivamente uno ad est del fabbricato, ad utilizzo esclusivo di soggiorno e cucina, l'altro ad ovest. Presenta finiture e dotazioni costituite da pavimentazione in granito sia nel soggiorno sia ai gradini del vano scale, in ceramica negli altri ambienti; le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura lavabile, quelle del bagno sono rivestite da piastrelle in



ceramica; le porte interne e quella di ingresso sono in legno; gli infissi esterni e le persiane sono in pvc. La corte di pertinenza esclusiva presenta parte della pavimentazione in betonelle autobloccanti e parte in manto stradale asfaltato. L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento, quello preesistente è stato dismesso, tuttavia sono ancora in essere alcuni radiatori. E' dotata di un camino; l'acqua calda sanitaria viene erogata mediante utilizzo di un boiler elettrico. Non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2021, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe C". Per quanto concerne il certificato di agibilità, all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta depositata una richiesta di agibilità presentata in data 19/08/2011 Prot. 25519, tuttavia non vi è alcuna certificazione che ne attesti il rilascio, non è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso per inespressa pronuncia del Comune entro i termini stabiliti. Gli impianti tecnologici seppur provvisti di certificazione di conformità datata 2011 sono stati oggetto di danneggiamenti e dismissioni, necessitano pertanto di opportune verifiche e adeguamenti. L'utenza idrica dell'edificio è unica ed indivisa, non vi sono contatori autonomi per ogni singola unità immobiliare; lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di una vasca di raccolta comune situata, tra l'altro, su terreno attiguo non oggetto di procedura esecutiva. La cisterna autoclave è in dotazione comune, anch'essa ubicata in locale interrato non oggetto di procedura esecutiva. La superficie dell'unità immobiliare è di 218 mq. misurata fino ad un'altezza di 1,50 metri, comprendente pertanto anche parti non aventi i requisiti minimi di abitabilità. La superficie della corte di pertinenza è di 338 mq. Lo stato manutentivo-conservativo dell'unità immobiliare è mediocre, si riscontrano evidenti segni di degrado al soffitto derivanti da infiltrazioni di acqua al piano di copertura e cattivo stato manutentivo degli infissi sia interni che esterni.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 80 sub. 20-28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 12 vani, rendita 1.518,38 Euro, indirizzo catastale: via Mincio, 143, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/08/2011 Pratica n. CB0156187 in atti dal 11/08/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10234.1/2011)

B area urbana (strada) a TERMOLI via Mincio 143, quartiere contrada Passo San Rocco, della superficie commerciale di **420,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Rappresenta l'area di passaggio per accedere sia ad alcuni immobili costituenti l'edificio residenziale insistente sulla Particella 80 sia per accedere ad un capannone di altra proprietà ricadente sulla Particella 125. E' indenticata con la categoria catastale F/1 (area urbana). Trattasi di un tratto di strada asfaltato che segue un andamento in graduale declivio da ovest, a monte, fino a scendere verso est, a valle, dove è posizionato il cancello di accesso. La larghezza della strada è di 5 metri per una superficie complessiva di 420 metri quadrati. Ai suoi margini vi è da un lato la recinzione costituita da basamento e sovrastanti paletti in calcestruzzo armato prefabbricati, la stessa che delimita l'area dell'edificio insistente sulla Particella 80, dall'altro lato vi è un cordolo basso costituito da grossi elementi in pietra. La recinzione nel tratto a valle presenta evidenti fenomeni di distacco dal resto della recinzione con accenni di ribaltamento rispetto alla linea di confine, causa il presumibile cedimento del terreno attiguo.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 80 sub. 139 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 420 mq, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE AREA URBANA (n. 1842.1/2009) Pratica n. CB0120702 in atti dal 29/05/2009
Coerenze: Foglio 39 Part. 80; Foglio 39 Part. 202; Foglio 39 Part. 125.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	584,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.370,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.300,00
Data di conclusione della relazione:	22/04/2025

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 **giudiziale** attiva del 20/07/2012 a firma di Tribunale di Larino (CB) ai nn. 148 di repertorio, iscritta il 28/12/2012 a Campobasso ai nn. 13614/1126, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 369.343,11.

La formalità è riferita solamente [REDACTED] su Termoli Foglio 39 Particella 139.

A margine risultano : IPOTECA GIUDIZIALE NN. 8827/938 DEL 05/09/2017 derivante da decreto ingiuntivo del 20/07/2012 emesso dal TRIBUNALE DI LARINO Sede LARINO (CB) Numero di repertorio 148/2012

ipoteca **giudiziale** attiva del 22/07/2013 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 4630/2013 di



repertorio, iscritta il 03/10/2013 a Campobasso ai nn. 9361/994, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 87.000,00.

Importo capitale: € 68.124,52

ipoteca **giudiziale** attiva del 20/07/2012 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) ai nn. 148/2012 di repertorio, iscritta il 05/09/2017 a Campobasso ai nn. 8827/938, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica alla formalità del 28/12/2012 nn. 13614/1126 ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 369.343,11

ipoteca **giudiziale** attiva del 02/05/2013 a firma di Tribunale di Larino (CB) sezione distaccata di Termoli (CB) ai nn. 146/2013 di repertorio, iscritta il 18/09/2017 a Campobasso ai nn. 9188/984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 02/05/2013.

Importo ipoteca: € 370.000,00.

Importo capitale: € 331.702,71

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 28/08/2024 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) ai nn. 1086 di repertorio, trascritto il 24/09/2024 a Campobasso ai nn. 9793/8254, 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 23/11/2012 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) ai nn. 0 di repertorio, trascritta il 06/12/2012 a Campobasso ai nn. 12851/10171, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione

domanda giudiziale del 29/01/2013 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) sezione distaccata di Termoli (CB) ai nn. 183 di repertorio, trascritta il 05/11/2013 a Campobasso ai nn. 10467/8119, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione

domanda giudiziale del 24/07/2015 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) sezione distaccata di Termoli (CB) ai nn. 2063/3 di repertorio, trascritta il 24/07/2015 a Campobasso ai nn. 7192/5698, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca donazione.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED] su Termoli Foglio 39 Particella 80 Sub. 20; Foglio 39 Particella 80 Sub. 28.

domanda giudiziale del 24/07/2015 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Larino (CB) sezione distaccata di Termoli (CB) ai nn. 2063/4 di repertorio, trascritta il 24/07/2015 a Campobasso ai nn. 7193/5699, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca donazione.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED] su Termoli Foglio 39 Particella 139

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 09/08/2012), con atto stipulato il 09/08/2012 a firma di Notaio [REDACTED] Termoli (CB) ai nn. 61688/21699 di repertorio, trascritto il 13/08/2012 a Campobasso ai nn. 8756/6985.

A margine risulta annotazione a trascrizione nn. 9077/1313 del 13/09/2017 derivante da revocazione del 31/08/2017 emesso da Tribunale di Larino (CB) numero di repertorio 422/2017

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 07/10/1985 fino al 09/08/2012), con atto stipulato il 07/10/1985 a firma di Notaio [REDACTED] Termoli (CB), trascritto il 05/11/1985 a Campobasso.

Il titolo è riferito solamente a piena proprietà del terreno su cui sorgono gli immobili

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **2067**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un fabbricato in Contrada Passo San Rocco a Termoli (CB), presentata il 03/10/1986 con il n. 27894/5956 di protocollo, rilasciata il 10/09/2010 con il n. 2067 di protocollo

S.C.I.A. N. **0021796**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria per modifiche interne, presentata il 05/07/2011 con il n. 0021796 di protocollo.

All'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata da [REDACTED] in data 19/08/2011 Prot. 0025519, tuttavia non risulta alcuna certificazione che ne attesti il rilascio. Non è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso per inespressa pronuncia del Comune entro i termini stabiliti per legge.

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 Agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione senza alcun titolo abilitativo di recinzione in cls che delimita tutta l'area di pertinenza dell'edificio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 succ.)



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

Trattandosi di interventi che riguardano parti comuni, oneri e costi di regolarizzazione dovranno essere ripartiti per ogni unità immobiliare previa richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria (art. 36 D.P.R. 380/01) e richiesta di Autorizzazione Paesaggistica. Per tali ragioni non vengono quantificati in questa fase.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA MINCIO 143, QUARTIERE CONTRADA PASSO SAN ROCCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERMOLI via Mincio 143, quartiere contrada Passo San Rocco, della superficie commerciale di **164,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di valutazione del presente lotto è una unità immobiliare per civile abitazione ubicata nel Comune di Termoli (CB) alla via Mincio n.143. Detta unità immobiliare costituisce porzione di un intero edificio residenziale composto da piano terra, primo piano, sottotetto e un piccolo interrato. L'edificio venne realizzato senza alcun titolo edilizio nel periodo 1975/80 ma fu oggetto di modifiche ed interventi avvenuti in periodi successivi e regolarizzato mediante sanatoria/condono edilizio (Legge 47/1985). E' situato al di fuori del nucleo urbano, in contrada Passo San Rocco, un contesto prettamente agricolo con presenza di sporadici insediamenti residenziali. Ricade in zona E (agricola) del vigente P.R.G. comunale. Il fabbricato ha struttura costruttiva caratterizzata da ossatura centrale costituita da pilastri in calcestruzzo armato con travi di collegamento alle pareti perimetrali portanti, costituite queste da elementi in laterizio; i solai sono latero cementizi; le pareti perimetrali sono intonacate e rifinite con pittura al quarzo plastico bucciato, la copertura latero cementizia è costituita da tetto a padiglione con sovrastante manto in tegole. Il fabbricato è inquadrato all'interno di un'area delimitata da recinzione continua, del tipo a pettine, costituita da basamento e sovrastanti paletti in calcestruzzo armato prefabbricati. L'area recintata è formata da diverse corti esclusive a servizio delle singole unità immobiliari e da spazi verdi comuni adornati con varie essenze arboree. All'area si accede mediante due cancelli, uno centrale a servizio di due sole unità immobiliari, l'altro, più defilato, a servizio delle altre unità immobiliari. Quest'ultimo cancello a sua volta precede un tratto di strada asfaltata anch'essa compresa all'interno dell'area recintata. Detta strada è dotata di un autonomo identificativo catastale (Foglio 39 Part.139) e consente di accedere anche ad altra proprietà non oggetto della presente procedura.

L'unità immobiliare identificata al **Foglio 39 Part. 80 Subalterni 20-28** è ubicata al piano sottotetto (o secondo piano) occupandone quasi tutta la superficie. L'accesso all'area recintata dell'edificio avviene da cancello centrale e vialetto pedonale/carrabile (Sub.14) condivisi con altra unità immobiliare. L'accesso all'abitazione è preceduto da corte esterna esclusiva (Sub.20) ed avviene attraverso l'utilizzo di un vano scala esclusivo, privo di ascensore, situato sul lato sud del fabbricato. La distribuzione degli spazi interni comprende un soggiorno ed una cucina formanti un ambiente unico privo di partizioni; da separato



disimpegno si accede ad altra zona comprendente una camera da letto, due bagni ed altri vani pluriuso con altezze interne che non ne consentono un utilizzo a fini abitativi, bensì sono adibiti a ripostigli. L'altezza utile interna è variabile in quanto segue l'andamento inclinato delle falde di copertura, con misure oscillanti da un massimo di metri 2,85 ad un minimo di metri 1,00. L'unità immobiliare è dotata di due balconi, posti rispettivamente uno ad est del fabbricato, ad utilizzo esclusivo di soggiorno e cucina, l'altro ad ovest. Presenta finiture e dotazioni costituite da pavimentazione in granito sia nel soggiorno sia ai gradini del vano scale, in ceramica negli altri ambienti; le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio e pittura lavabile, quelle del bagno sono rivestite da piastrelle in ceramica; le porte interne e quella di ingresso sono in legno; gli infissi esterni e le persiane sono in pvc. La corte di pertinenza esclusiva presenta parte della pavimentazione in betonelle autobloccanti e parte in manto stradale asfaltato. L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento, quello preesistente è stato dismesso, tuttavia sono ancora in essere alcuni radiatori. E' dotata di un camino; l'acqua calda sanitaria viene erogata mediante utilizzo di un boiler elettrico. Non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2021, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe C". Per quanto concerne il certificato di agibilità, all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta depositata una richiesta di agibilità presentata in data 19/08/2011 Prot. 25519, tuttavia non vi è alcuna certificazione che ne attesti il rilascio, non è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso per inespressa pronuncia del Comune entro i termini stabiliti. Gli impianti tecnologici seppur provvisti di certificazione di conformità datata 2011 sono stati oggetto di danneggiamenti e dismissioni, necessitano pertanto di opportune verifiche e adeguamenti. L'utenza idrica dell'edificio è unica ed indivisa, non vi sono contatori autonomi per ogni singola unità immobiliare; lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di una vasca di raccolta comune situata, tra l'altro, su terreno attiguo non oggetto di procedura esecutiva. La cisterna autoclave è in dotazione comune, anch'essa ubicata in locale interrato non oggetto di procedura esecutiva. La superficie dell'unità immobiliare è di 218 mq. misurata fino ad un'altezza di 1,50 metri, comprendente pertanto anche parti non aventi i requisiti minimi di abitabilità. La superficie della corte di pertinenza è di 338 mq. Lo stato manutentivo-conservativo dell'unità immobiliare è mediocre, si riscontrano evidenti segni di degrado al soffitto derivanti da infiltrazioni di acqua al piano di copertura e cattivo stato manutentivo degli infissi sia interni che esterni.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 80 sub. 20-28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 12 vani, rendita 1.518,38 Euro, indirizzo catastale: via Mincio, 143, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/08/2011 Pratica n. CB0156187 in atti dal 11/08/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10234.1/2011)





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH), Campomarino (CB), Larino (CB). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti solo i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono



panoramicità:

buono



livello di piano:

mediocre



stato di manutenzione:

mediocre



luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

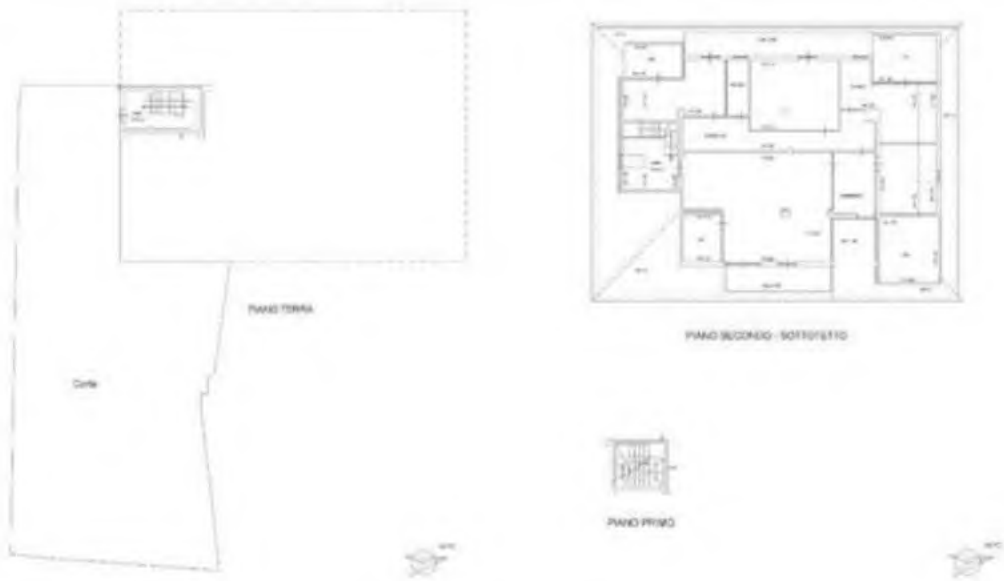


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda sottotetto calcolata fino ad un'altezza di 1,50 metri.	218,00	x	60 %	=	130,80
Superficie balcone lato est	12,50	x	30 %	=	3,75
Superficie balcone lato ovest	19,00	x	30 %	=	5,70
Superficie corte di pertinenza esclusiva (calcolata al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare)	218,00	x	10 %	=	21,80
Superficie corte di pertinenza esclusiva (calcolata al 2% per le superfici eccedenti la superficie dell'unità immobiliare)	120,00	x	2 %	=	2,40
Totale:	587,50				164,45





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 164,45 x 600,00 = 98.670,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 98.670,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 98.670,00

BENI IN TERMOLI VIA MINCIO 143, QUARTIERE CONTRADA PASSO SAN ROCCO

AREA URBANA (STRADA)

DI CUI AL PUNTO B

area urbana (strada) a TERMOLI via Mincio 143, quartiere contrada Passo San Rocco, della



superficie commerciale di **420,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Rappresenta l'area di passaggio per accedere sia ad alcuni immobili costituenti l'edificio residenziale insistente sulla Particella 80 sia per accedere ad un capannone di altra proprietà ricadente sulla Particella 125. E' indentificata con la categoria catastale F/1 (area urbana). Trattasi di un tratto di strada asfaltato che segue un andamento in graduale declivio da ovest, a monte, fino a scendere verso est, a valle, dove è posizionato il cancello di accesso. La larghezza della strada è di 5 metri per una superficie complessiva di 420 metri quadrati. Ai suoi margini vi è da un lato la recinzione costituita da basamento e sovrastanti paletti in calcestruzzo armato prefabbricati, la stessa che delimita l'area dell'edificio insistente sulla Particella 80, dall'altro lato vi è un cordolo basso costituito da grossi elementi in pietra. La recinzione nel tratto a valle presenta evidenti fenomeni di distacco dal resto della recinzione con accenni di ribaltamento rispetto alla linea di confine, causa il presumibile cedimento del terreno attiguo.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 80 sub. 139 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 420 mq, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE AREA URBANA (n. 1842.1/2009) Pratica n. CB0120702 in atti dal 29/05/2009
Coerenze: Foglio 39 Part. 80; Foglio 39 Part. 202; Foglio 39 Part. 125.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Vasto (CH), Campomarino (CB), Larino (CB). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti solo i servizi di urbanizzazione primaria.

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	420,00	x	100 %	=	420,00
Totale:	420,00				420,00



**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 700,00**

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. Tuttavia va evidenziato che per il contesto di natura prettamente agricolo in cui ricadono gli immobili non esiste un vero e proprio mercato immobiliare di riferimento. Ciò nonostante, da indagini effettuate presso operatori del settore immobiliare e dall'analisi della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2 semestre 2024) per tipologie residenziali situate in contesti extraurbani sono emersi valori di vendita pari a 570,00-850,00 €/mq. Con riferimento al caso specifico, fattori prevalenti ai fini della determinazione del valore commerciale sono risultati: l'ubicazione fuori dal contesto urbano in una zona priva dei servizi essenziali, l'epoca di costruzione, il cattivo stato manutentivo/conservativo, il carente livello degli impianti tecnologici, la condivisione delle utenze (l'utenza idrica dell'edificio è unica ed indivisa, non vi sono contatori autonomi per ogni singola unità immobiliare; lo scarico delle acque reflue avviene mediante utilizzo di una vasca di raccolta comune situata, tra l'altro, su terreno attiguo non oggetto della procedura esecutiva. La cisterna autoclave è in dotazione comune, anch'essa



ubicata in locale interrato non oggetto della procedura esecutiva. Alla luce di quanto esposto è plausibile attribuire all'immobile un valore di vendita di euro 600,00 per metro quadrato di superficie commerciale. Al valore di vendita così definito infine è stata applicata una riduzione approssimativa di euro 10.000,00 (non quantificabile con certezza in questa fase per ragioni tecniche che richiedono verifiche ed approfondimenti) in considerazione dei costi che bisognerà sostenere per rendere autonoma ogni unità immobiliare mediante la separazione e l'adeguamento degli impianti tecnologici.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	164,45	0,00	98.670,00	98.670,00
B	area urbana (strada)	420,00	0,00	3.500,00	700,00
				102.170,00 €	99.370,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
adeguamento, messa a norma e separazione degli impianti tecnologici (idrico, elettrico e scarico acque reflue)	-10.000,00
	10.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.370,00**

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:	€. 70,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.300,00

data 22/04/2025

il tecnico incaricato
ARCH. NESTORE NORBERTO FINIZIO

