



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

18/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. RINALDO D'ALONZO

CUSTODE:

DOTT. FRANCESCO COLAVITA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH. NESTORE NORBERTO FINIZIO

CF:FNZNTR66C16D643I

con studio in CAMPOMARINO (CB) Contrada Marinelle, 5

telefono: 3474502118

email: norberto.finizio@virgilio.it

PEC: nestorenorberto.finizio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERMOLI VIA PANTELLERIA 12, della superficie commerciale di **131,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente perizia di stima è una unità immobiliare per civile abitazione ubicata in una zona urbana semicentrale del Comune di Termoli. Detta unità immobiliare è posta al piano seminterrato di un edificio residenziale la cui epoca di costruzione risale al 1975-1977. L'edificio è costituito da un corpo edilizio che comprende un piano interrato, un piano seminterrato e due corpi emergenti aventi quattro piani ciascuno. I punti di accesso sono dislocati per lo più tra via Tremiti, via Pantelleria e via Isole Baleari. L'unità immobiliare in esame ha accesso dal civico n.12 di via Pantelleria, raggiungibile dopo aver disceso una rampa di scale che conduce al piano seminterrato dell'edificio. Quest'ultimo presenta struttura in cemento armato,OMPAGNATURE in laterizio, rivestimento esterno costituito da intonaco con finitura al quarzo. Lo stato conservativo/manutentivo è buono, tuttavia è stato deliberato l'affidamento di incarico per progettazione e direzione lavori a seguito di verifica preliminare di fattibilità per interventi relativi al miglioramento energetico e sismico dell'intero complesso edilizio in applicazione del D.Lgs.n.34/2020 convertito con modificazioni nella Legge n.77/2020.

L'unità immobiliare in oggetto usufruisce di duplice esposizione, a sud-ovest e a sud-est. Sebbene sia ubicata al piano seminterrato, la parte dell'unità immobiliare situata a sud-est, per via della attigua presenza della rampa di discesa condominiale che conduce ai box, risulta totalmente emergente rispetto al resto dell'unità immobiliare. La parte situata a sud-ovest presenta invece finestratura a nastro posta alla quota del piano stradale.

La distribuzione degli spazi interni ha subito modifiche rispetto alla originaria planimetria di progetto attraverso un intervento di ristrutturazione avvenuto nel 2011 autorizzato mediante pratica edilizia presentata al comune di Termoli. Tuttavia rispetto alla planimetria depositata nel 2011 sono state riscontrate ulteriori modifiche dovute alla presenza di una serie di pareti divisorie in cartongesso realizzate per creare un corridoio/disimpegno nella zona notte ed un ingresso indipendente rispetto all'ambiente soggiorno. Non risulta, peraltro, sia stata presentata alcuna pratica edilizia. Allo stato attuale l'unità immobiliare comprende un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, tre vani, due bagni, un altro vano cieco ed un piccolo locale ad uso ripostiglio ricavato nel sottoscala. L'altezza utile interna dei locali è di 2,75 metri, il solaio di copertura dell'unità immobiliare è libero da corpi edilizi poichè costituisce parte del lastrico solare condominiale a cui vi si accede dal piano terra. Sostanzialmente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione per via dei lavori di ristrutturazione totale effettuati nel 2011. Presenta finiture costituite da pavimenti in gres-ceramica effetto legno, di colore chiaro; le porte sono in legno tinta wengè; gli infissi esterni sono in pvc, dotati di avvolgibili sul fronte sud-est e di grate in ferro nella finestra posta alla quota del piano stradale. I due bagni presentano le pareti rivestite con piastrelle ceramiche e apparecchiature sanitarie costituite da lavabo, wc, bidet e vasca in uno; da lavabo, wc, bidet e doccia con idromassaggio nell'altro.

Gli impianti sono conformi alla normativa tecnica vigente. L'impianto termico è autonomo, con alimentazione mediante caldaia a gas-metano ed elementi radianti in alluminio e di split climatizzatore in una camera da letto. L'immobile non risulta provvisto del certificato di agibilità né dell'attestato di prestazione energetica. La sua superficie commerciale è di mq 131.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 166 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: via Tremiti n.4 (attuale via Pantelleria n.12),

piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/07/2011 Pratica n. CB0149572 in atti dal 28/07/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9817.1/2011)
Coerenze: via Pantelleria; rampa di discesa ai box; vano scale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 128.084,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 121.000,00
Data della valutazione:	29/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/01/2011 a firma di Notaio Luigi Colavita ai nn. 35062/10235 di repertorio, iscritta il 07/02/2011 a Campobasso ai nn. 1312 Reg. gen. 176 Reg. part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Importo ipoteca: euro 260.000,00.

Importo capitale: euro 129.545,77.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 20/05/2022 a Campobasso ai nn. 5662 Reg. gen. 4715 Reg. part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 566,73

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/09/2010), con atto stipulato il 02/09/2010 a firma di Notaio Luigi Colavita ai nn. 34597/9892 di repertorio, trascritto il 20/09/2010 a Campobasso ai nn. 10662 Reg. gen. 7172 Reg. part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/1980 fino al 06/12/2003), con atto stipulato il 01/08/1980 a firma di Notaio Giuseppe Macchiagodena di Termoli (CB), registrato il 20/08/1980 a Termoli (CB) ai nn. 1297, trascritto il 27/08/1980 a Campobasso ai nn. 7346 Reg. gen. 6303 Reg. part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/1980 fino al 06/12/2003), con atto stipulato il 01/08/1980 a firma di Notaio Giuseppe Macchiagodena di Termoli (CB), registrato il 20/08/1980 a Termoli (CB) ai nn. 1297, trascritto il 27/08/1980 a Campobasso ai nn. 7346 Reg. gen. 6303 Reg. part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18 già proprietario della quota di 9/18, in forza di denuncia di successione (dal 06/12/2003 fino al 02/09/2010), registrato il 24/08/2010 a Termoli (CB) ai nn. 380 vol.9990, trascritto il 11/10/2010 a Campobasso ai nn. 11472 Reg. gen. 7759 Reg. part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di denuncia di successione (dal 06/12/2003 fino al 02/09/2010), registrato il 24/08/2010 a Termoli (CB) ai nn. 380 vol.9990, trascritto il 11/10/2010 a Campobasso ai nn. 11472 Reg. gen. 7759 Reg. part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di denuncia di successione (dal 06/12/2003 fino al 02/09/2010), registrato il 24/08/2010 a Termoli (CB) ai nn. 380 vol.9990, trascritto il 11/10/2010 a Campobasso ai nn. 11472 Reg. gen. 7759 Reg. part.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di denuncia di successione (dal 06/12/2003 fino al 02/09/2010), registrato il 24/08/2010 a Termoli (CB) ai nn. 380 vol.9990, trascritto il 11/10/2010 a Campobasso ai nn. 11472 Reg. gen. 7759 Reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **4892**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due fabbricati in via Tremiti , rilasciata il 22/05/1974 con il n. 4892 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art.49 comma 4 bis della Legge n.122 del 30 luglio 2010 N. S.C.I.A. del 15/10/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa distribuzione degli spazi interni, presentata il 15/10/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della 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 B3 Completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di alcuni tramezzi in cartongesso realizzati senza alcun titolo abilitativo (normativa di riferimento: DPR 380/2011 e succ. modif.)

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

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

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. in sanatoria (spese tecniche e diritti, onorario, cassa previd. ed iva): €2.000,00
- Oblazione Comune di Termoli: €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di alcuni tramezzi in cartongesso in difformità rispetto alla planimetria catastale attuale

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale mediante Docfa: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA PANTELLERIA 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERMOLI VIA PANTELLERIA 12, della superficie commerciale di **131,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente perizia di stima è una unità immobiliare per civile abitazione ubicata in una zona urbana semicentrale del Comune di Termoli. Detta unità immobiliare è posta al piano

seminterrato di un edificio residenziale la cui epoca di costruzione risale al 1975-1977. L'edificio è costituito da un corpo edilizio che comprende un piano interrato, un piano seminterrato e due corpi emergenti aventi quattro piani ciascuno. I punti di accesso sono dislocati per lo più tra via Tremiti, via Pantelleria e via Isole Baleari. L'unità immobiliare in esame ha accesso dal civico n.12 di via Pantelleria, raggiungibile dopo aver disceso una rampa di scale che conduce al piano seminterrato dell'edificio. Quest'ultimo presenta struttura in cemento armato,OMPagnature in laterizio, rivestimento esterno costituito da intonaco con finitura al quarzo. Lo stato conservativo/manutentivo è buono, tuttavia è stato deliberato l'affidamento di incarico per progettazione e direzione lavori a seguito di verifica preliminare di fattibilità per interventi relativi al miglioramento energetico e sismico dell'intero complesso edilizio in applicazione del D.Lgs.n.34/2020 convertito con modificazioni nella Legge n.77/2020.

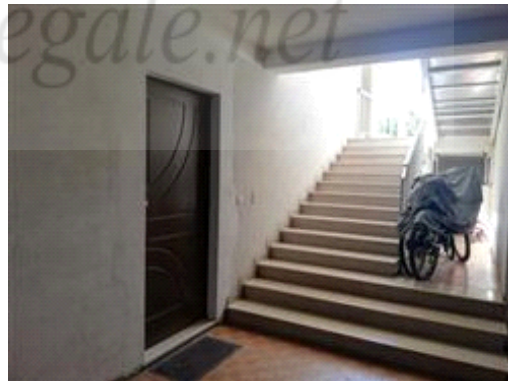
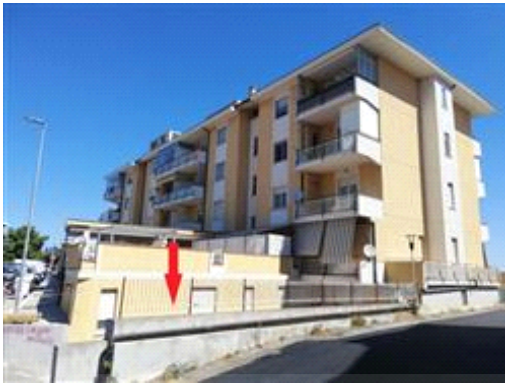
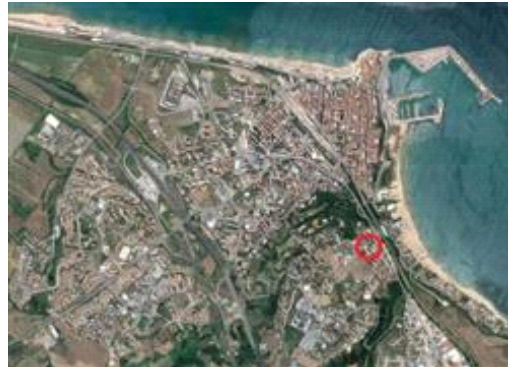
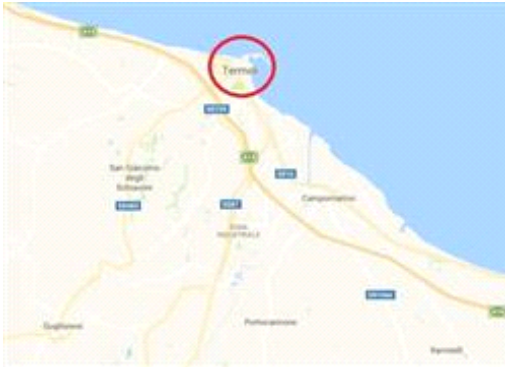
L'unità immobiliare in oggetto usufruisce di duplice esposizione, a sud-ovest e a sud-est. Sebbene sia ubicata al piano seminterrato, la parte dell'unità immobiliare situata a sud-est, per via della attigua presenza della rampa di discesa condominiale che conduce ai box, risulta totalmente emergente rispetto al resto dell'unità immobiliare. La parte situata a sud-ovest presenta invece finestratura a nastro posta alla quota del piano stradale.

La distribuzione degli spazi interni ha subito modifiche rispetto alla originaria planimetria di progetto attraverso un intervento di ristrutturazione avvenuto nel 2011 autorizzato mediante pratica edilizia presentata al comune di Termoli. Tuttavia rispetto alla planimetria depositata nel 2011 sono state riscontrate ulteriori modifiche dovute alla presenza di una serie di pareti divisorie in cartongesso realizzate per creare un corridoio/disimpegno nella zona notte ed un ingresso indipendente rispetto all'ambiente soggiorno. Non risulta, peraltro, sia stata presentata alcuna pratica edilizia. Allo stato attuale l'unità immobiliare comprende un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, tre vani, due bagni, un altro vano cieco ed un piccolo locale ad uso ripostiglio ricavato nel sottoscala. L'altezza utile interna dei locali è di 2,75 metri, il solaio di copertura dell'unità immobiliare è libero da corpi edilizi poichè costituisce parte del lastrico solare condominiale a cui vi si accede dal piano terra. Sostanzialmente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione per via dei lavori di ristrutturazione totale effettuati nel 2011. Presenta finiture costituite da pavimenti in gres-ceramica effetto legno, di colore chiaro; le porte sono in legno tinta wengè; gli infissi esterni sono in pvc, dotati di avvolgibili sul fronte sud-est e di grate in ferro nella finestra posta alla quota del piano stradale. I due bagni presentano le pareti rivestite con piastrelle ceramiche e apparecchiature sanitarie costituite da lavabo, wc, bidet e vasca in uno; da lavabo, wc, bidet e doccia con idromassaggio nell'altro.

Gli impianti sono conformi alla normativa tecnica vigente. L'impianto termico è autonomo, con alimentazione mediante caldaia a gas-metano ed elementi radianti in alluminio e di split climatizzatore in una camera da letto. L'immobile non risulta provvisto del certificato di agibilità né dell'attestato di prestazione energetica. La sua superficie commerciale è di mq 131.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 166 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: via Tremiti n.4 (attuale via Pantelleria n.12), piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/07/2011 Pratica n. CB0149572 in atti dal 28/07/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9817.1/2011)
Coerenze: via Pantelleria; rampa di discesa ai box; vano scale.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

- autobus distante 1,45 chilometri
- ferrovia distante 1,4 chilometri
- porto distante 2,3 chilometri
- autostrada distante 3,4 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

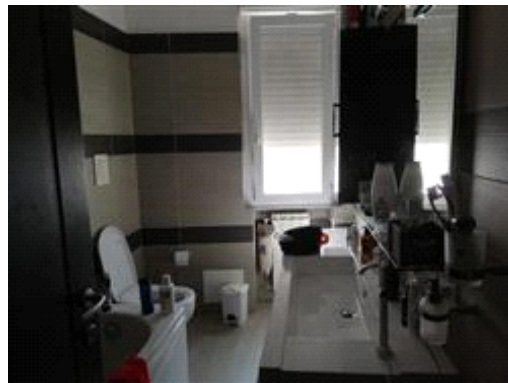
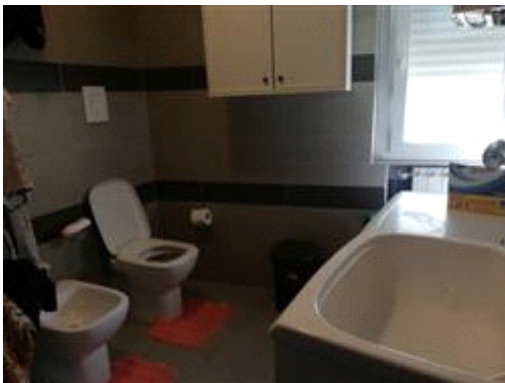
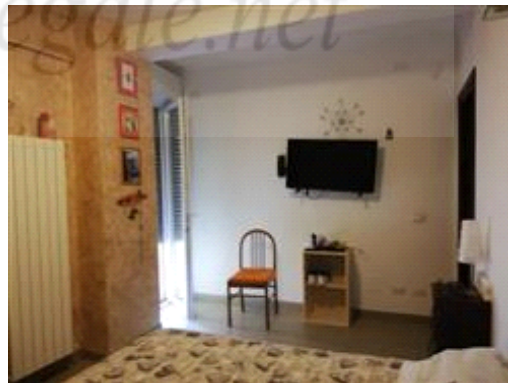
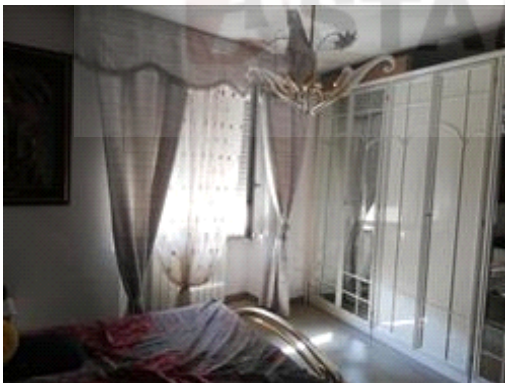
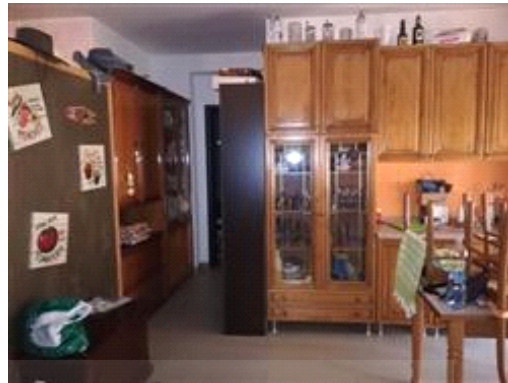
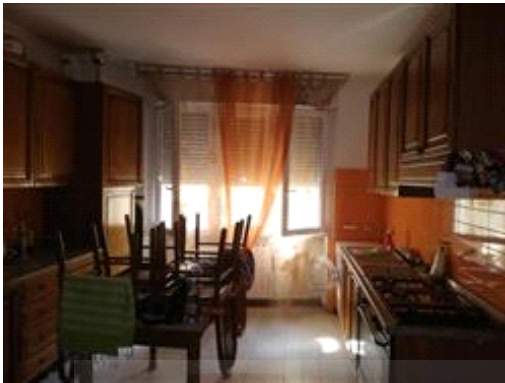
impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

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
appartamento	131,00	x	100 %	=	131,00
Totale:	131,00				131,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 131,00 x 1.000,00 = **131.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 131.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 131.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di pignoramento, il metodo di stima utilizzato è quello definito sintetico-comparativo. Ossia attraverso la considerazione del più probabile valore di mercato di beni immobili simili per tipologia, ubicazione, dotazione di servizi della zona di

riferimento, consistenza dimensionale, livello di piano, caratteristiche costruttive, stato conservativo ed epoca di costruzione. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2 semestre 2021) e Borsino Immobiliare, per la zona di riferimento, per immobili in fascia media è emerso un valore di vendita variabile tra 800,00 €/mq. e 1300,00 €/mq. Per il caso specifico si è adottato un valore di vendita pari a 1000,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di di Termoli (CB), agenzie: di Termoli (CB), osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 2 semestre 2021, ed inoltre: Annunci su riviste immobiliari e siti on line, tecnici del settore immobiliare e costruttori edili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	131,00	0,00	131.000,00	131.000,00
				131.000,00 €	131.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
indivisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.916,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 128.084,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 6.404,20**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 566,73**

Riduzione per arrotondamento: **€ 113,07**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 121.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 29/09/2022

il tecnico incaricato
ARCH. NESTORE NORBERTO FINIZIO

