



# TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

9/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

OMISSIS

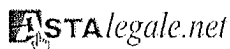
GIUDICE:

Dott. Rinaldo D'Alonzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

VITO CASACCIA

CF: CSCVTI81H30L113B

con studio in LARINO (CB) VIALE GIULIO CESARE N.39

telefono: 0874824229

fax: 0874824229

email: casacciavito@libero.it

PEC: vito.casaccia@ingpcc.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2021

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** negozio a TERMOLI Via Corsica (S.S. Europa 2) snc, della superficie commerciale di 223,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Bussis) Il negozio si articola in un unico ambiente. Le pavimentazioni sono in marmo.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati precedentemente al 1990 e adeguati nel tempo. Il negozio è intulizzato da oltre 10 anni. Gli accessi esterni sono della stessa tipologia del capannone, ovvero saracinesca in ferro.

Il civio di riferimento è il n.165 - 167 di via Corsica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,45 mt. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 431 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 223 mq, rendita 565.427,00 Euro, indirizzo catastale: Via Corsica, piano: T, intestato a Bussis con sede in TERMOLI, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1997 protocollo n. 24280 Voltura in atti dal 14/02/2003 Repertorio n.: 30268 Rogante: Bussis Sede: TERMOLI - Recupero da nota di Trascrizione (n.5726/1997)  
Coerenze: L'immobile ricade al centro di un'area di sua pertinenza. Tale area confina a Nord con la p.lla n.148, a Sud con la p.lla n. 86, ad Ovest con la p.lla n. 1085, strada vicinale di Linea, ad Est con la p.lla n.95. Il subalterno confina a Sud con il subalterno n.1 - Capannone artigianale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1995.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	223,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 213.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 213.080,00
Data della valutazione:	27/09/2021

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Come per il capannone il negozio è interamente occupato dal materiale invenduto e dalle scaffalature



in cui sono conservati oltre che dagli arredi del negozio. Sono riconducibili all'attività esercitata dalla  
 0745515

#### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/02/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Larino ai nn. Rep. 117 di repertorio, trascritta il 23/03/2021 a Campobasso ai nn. R.G. 2634 R.Part. 2129, a favore di EATON INDUSTRIES (ITALY) S.R.L., contro 0745515 \_\_\_\_\_, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Larino - Verbale di Pignoramento Immobili.

SEZIONE A CREDITO PARI AD EURO 50.725,38, OLTRE AL COSTO DELLA NOTIFICA, AGLI ULTERIORI INTERESSI LEGALI SULLA SOMMA DI EURO 24.385,61 DALLA DATA DEL 26 NOVEMBRE 2020 SINO AL SALDO EFFETTIVO, NONCHE' ALLE SUCCESSIVE SPESE. SEZIONE C.LA EATON INDUSTRIES (ITALY) S.R.L. AVEVA IN PRECEDENZA LA SEGUENTE DENOMINAZIONE SOCIALE: MOELLER ELECTRIC S.R.L., CON SEDE IN RODA NO (MI).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile in cui è sito il negozio non è costituito in condominio. L'area esterna è comune a tutti i subalterni della particella 431

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si allega certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c.



**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, per la quota di 1000/1000, in forza di Atto Pubblico - conferimento in società (dal 30/06/1997), con atto stipulato il 30/06/1997 a firma di Notaio \_\_\_\_\_ ai nn. Rep.30268/5298 di repertorio, trascritto il 22/07/1997 a Campobasso ai nn. R.Part. 5726 R.G. 7089

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza di costruzione N. **prot. 13223**, intestata a Sig. \_\_\_\_\_, per lavori di Costruzione di stabilimento industriale sulla S.S: Europa 2 km 546 + 400, rilasciata il 31/08/1971 con il n. 13223 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Prima edificazione del complesso del capannone

Licenza costruzione N. **prot. 22907**, intestata a sig. \_\_\_\_\_ per lavori di Ampliamento stabilimento artigianale in S.S. Europa 2, presentata il 10/09/1973, rilasciata **non ancora rilasciata**. Comunicazione di parere contrario per documentazione incompleta del 06/12/1974

Concessione edilizia N. **prot. 2421**, intestata a Sig. \_\_\_\_\_, per lavori di Ampliamento edificio artigianale in agro di Termoli lungo S.S. Europa 2, presentata il 12/02/1975 con il n. 2421 di protocollo, rilasciata il 24/07/1978, agibilità **non ancora rilasciata**.

Parere favorevole soprintendenza prot. 651 del 11/04/1975. Parere sanitario favorevole n. 5043 del 16/03/1977

Concessione edilizia N. **prot. 1244**, intestata a Sig. \_\_\_\_\_, per lavori di tinteggiatura opificio artigianale \_\_\_\_\_, lungo S.S. Europa 2, presentata il 05/07/1978 con il n. 1244 di protocollo, rilasciata il 24/07/1978, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **fascicolo 35/1980**, intestata a Sig. \_\_\_\_\_, per lavori di Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 2421 del 12/02/1975, rilasciata **non ancora rilasciata**

Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.2421 del 12/02/1975 N. **26/1981**, intestata a Sig. \_\_\_\_\_, per lavori di Ampliamento edificio artigianale, presentata il 16/12/1980, rilasciata il 04/09/2021, agibilità **non ancora rilasciata**.

Parere favorevole.

Concessione edilizia N. **6283/465**, intestata a Sig. \_\_\_\_\_, per lavori di Opere di ristrutturazione interna opificio artigianale, presentata il 13/03/1985, rilasciata il 28/03/1985 con il n. 6283/465 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **19/1985**, intestata a Sig. \_\_\_\_\_, per lavori di Modifica di prospetto, presentata il 17/10/1985, rilasciata il 11/03/1986 con il n. 1933/25817 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Rinnovata in data 14/12/1989. comunicazione di inizio lavori datata 10/12/1990

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **521876708**, intestata a Sig. \_\_\_\_\_, per lavori di condono per ampliamento di superficie, presentata il 28/03/1986 con il n. 8277/1321 di protocollo, rilasciata il 27/01/2010.

Rilasciato con concessione Edilizia in sanatoria n.2017

Concessione edilizia in sanatoria Art. 39 L.724/94 N. **5585/1640**, intestata a sig. \_\_\_\_\_, per lavori di Cambio destinazione d'uso da magazzino ad abitazione al piano sottotetto, presentata il 01/03/1995 con il n. 5585/1640 di protocollo, rilasciata il 27/01/2010



Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 2017, intestata a Sig. **PIRELLA**, per lavori di Opere abusive eseguite dal sig. **PIRELLA**, rilasciata il 27/01/2010.  
Il titolo è riferito solamente a Istanze di condono edilizio del 23/03/1986 e istanza di concessione edilizia in sanatoria del 01/03/1995

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 471 della Giunta Regionale del 13/06/1972 - Approvato ed Adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.48 del 28/04/1975, l'immobile ricade in zona D sotto zona 2 - PICCOLE INDUSTRIE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Superficie minima del lotto 2000 mq; Indice rapporto di copertura 1/3 mc/mq; N mah 8 ml; distacco minimo dai confini 8,00 ml. Sono consentite alloggio custode e dirigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Analizzato il certificato notarile, effettuate le ricerche ipotecarie non risulta osservata la continuità delle trascrizioni, antecedente la costituzione della "**PIRELLA**", per mancata trascrizione della accettazione espressa o tacita di eredità in morte di "**PIRELLA**" nonché quelle relative ai decessi dei signori "**PIRELLA**" e "**PIRELLA**". Di fatto alla morte del signor "**PIRELLA**", pieno ed esclusivo proprietario di azienda operante nel settore nell'attività di costruzione di impianti elettrici e commercio al minuto di materiale elettrico, gli eredi, coniuge e n.5 figli, continuavano l'attività aziendale sotto forma di società di fatto con la denominazione "**PIRELLA**".

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Legge 28/02/1985 e T.U. Edilizia d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge 30/12/1993 n.557 che disciplina la costituzione del catasto dei fabbricati e D. Min. finanze del 02/01/1998 n. 28 in tema di costituzione del catasto fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG e variante n. 471 della Giunta Regionale del 13/06/1972 - Approvato ed Adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.48 del 28/04/1975)  
L'immobile risulta **conforme**.

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 5 marzo 1990 n.46 e decreti attuativi)

L'immobile risulta **conforme**.

Gi impianti sono stati installati ante 1990 e sono stati adeguati nel corso degli anni

**BENI IN TERMOLI VIA CORSICA (S.S. EUROPA 2) SNC**





promossa da:

**NEGOZIO****DI CUI AL PUNTO A**

negozio a TERMOLI Via Corsica (S.S. Europa 2) snc, della superficie commerciale di **223,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Il negozio si articola in un unico ambiente. Le pavimentazioni sono in marmo.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati precedentemente al 1990 e adeguati nel tempo. Il negozio è intulizzato da oltre 10 anni.. Gli accessi esterni sono della stessa tipologia del capannone, ovvero saracinesche in ferro.

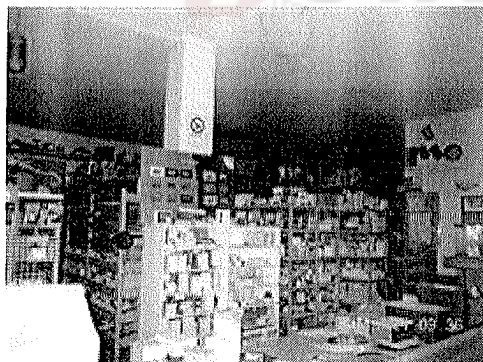
Il civio di riferimento è il n.165 - 167 di via Corsica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,45 mt. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 431 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 223 mq, rendita 565.427.00 Euro, indirizzo catastale: Via Corsica, piano: T, intestato a con sede in TERMOLI, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/1997 protocollo n. 24280 Voltura in atti dal 14/02/2003 Repertorio n.: 30268 Rogante: Sede: TERMOLI - Recupero da nota di Trascrizione (n.5726/1997)

Coerenze: L'immobile ricade al centro di un area di sua pertinenza. Tale area confina a Nord con la p.lla n.148, a Sud con la p.lla n. 86, ad Ovest con la p.lla n. 1085, strada vicinale di Linea, ad Est con la p.lla n.95. Il subalterno confina a Sud con il subalterno n.1 - Capannone artigianale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1995.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Pescara, Foggia). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Spiaggia di Rio vivo.

**SERVIZI**

centro commerciale

al di sopra della media 

negozi al dettaglio

buono 



promossa da:

ospedale	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 6 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 6 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
porto distante 4 km	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 8 km	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

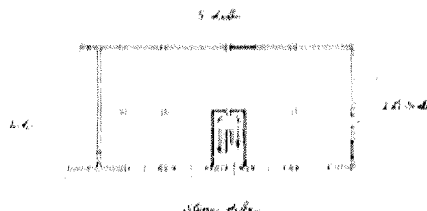
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Valutazione sulla superficie catastale lorda con superficie raggugliata del terrazzo esclusivo su lato mare	223,00	x	100 %	=	223,00
<b>Totale:</b>	<b>223,00</b>				<b>223,00</b>



STATALE

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

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il più probabile valore di mercato viene determinato dalla semplice operazione di calcolo tra valore unitario a mq. e superficie lorda esterna

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 223,00 x 1.200,00 = 267.600,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 267.600,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 267.600,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il procedimento di stima più rispondente è quello per confronto diretto o comparativa ed ad impressione di tipo mediata, ovvero basandosi non solo sull'esperienza diretta, ma anche su informazioni assunte in loco.

Da indagini eseguite in loco è emerso che il valore di appartamenti e garage della stessa tipologia degli immobili in esame, oltre che dal parametro tecnico superficie, espressa in mq., e dalle condizioni intrinseche, solo in alcuni casi è influenzato dalle condizioni estrinseche quali salubrità della zona, dai collegamenti e dalla vicinanza dei servizi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Campobasso, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli, agenzie: Termoli, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Quotazioni immobiliari anno 2020 II semestre - zona compresa tra autostrada e ferrovia

**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	negozio	223,00	0,00	267.600,00	267.600,00
				<b>267.600,00 €</b>	<b>267.600,00 €</b>

**ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:**

descrizione	importo
Il lotto 2 va separato dal lotto n.1 - negozio con chiusura della porta di comunicazione al piano terra e degli infissi al piano primo	-1.000,00
	<b>1.000,00 €</b>

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	<b>€. 53.520,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 213.080,00</b>

**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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 213.080,00</b>

