

Studio Tecnico	Dr. Agr. Emilio Pietrolà	Tel./fax.:0874/825229
C.da Monterone, 7 86035 Larino (CB)		Cell. 393/3302415 Email: <a href="mailto:emiliopietrola@gmail.com">emiliopietrola@gmail.com</a> P.E.C.: <a href="mailto:emiliopietrola@cpap.sicurezzapostale.it">emiliopietrola@cpap.sicurezzapostale.it</a>

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LARINO

**COPIA**

*CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Oggetto:	Esecuzione Immobiliare N. 98/2013 R.G.Es.
Promossa da:	AMADA ITALIA S.r.l.
Contro	<input type="text"/>
Creditori intervenuti	<input type="text"/>
Data	Ottobre 2014
Data giuramento	10/09/2014
Giudice delle esecuzioni Dott. Rinaldo D'Alonzo	Udienza di comparizione delle parti 05/11/2014



## TRIBUNALE DI LARINO

### REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

**AMADA ITALIA S.r.l. +3**

contro:

**R.G.E. 98/2013**

**Giudice: Rinaldo D'Alonzo**

### ELABORATO PERITALE

del 28/10/2014

*Tecnico incaricato: Dottore agronomo Emilio Pietrolà  
iscritto all'Albo Agronomi della provincia di Campobasso al N. 168  
iscritto all'Albo del Tribunale di Larino al N. 17*

*CF: PTRMLE64C31F839V*

*con studio in Larino (CB) Cda Monterone, 7*

*telefono: 0874825229*

*fax: 0874825229*

*email: emiliopietrola@gmail.com*

*email (pec): emiliopietrola@epap.sicurezza postale.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegate.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 98/2013 Larino

**LOTTO 1**

BENI IN TERMOLI

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Termoli Cda Rivolta del Re sn, quartiere Nucleo industriale:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000  di **capannone industriale**, della superficie commerciale di **7.796,40** Mq.

Capannone industriale su due livelli, piano terra e primo piano e superficie esterna recintata e bitumata. il piano terra è destinato alla produzione di quadri ed apparecchiature elettriche, riparazione di macchine elettriche, sala mensa e depositi, mentre il primo piano è destinato ad uffici tecnici ed amministrativi, direzione e sala riunione.

Le dimensioni lorde della sagoma di massimo ingombro sono m. 37,00 per m. 73,00. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 9,00 al colmo e m. 7,90 alla gronda (Lavorazione quadri e tunnel di servizio zona carroponte), mentre la sala mensa, spogliatori operai e laboratorio analisi, tutti al piano terra hanno un'altezza di m. 3,27. Gli uffici posti al primo piano hanno un'altezza di m. 2,70 e sviluppano complessivamente circa mq 444. Il piazzale di servizio delle dimensioni di circa 7000 mq si presenta con pavimentazione bitumata e bordatura di aiole. All'interno della recinzione è presente la cabina ENEL delle dimensioni complessive di circa 13 mq.

I locali produttivi sono occupati con macchinari e materiali grezzi e finiti.

L'intero opificio si presenta in ottimo stato di manutenzione generale, finiture normali, ottima dotazione di uffici, buona dotazione di servizi, ottima dotazione di impianti generali, ottima dotazione di spazi circostanti e ottima possibilità destinazione d'uso a qualsiasi altra attività.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 265 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1007474, categoria D/1, consistenza 0, rendita 27.630,44 Euro, indirizzo catastale: Contrada Rivolta del Re snc, intestato a  derivante da atto pubblico del 21/03/2011  
Coerenze: A nord e ovest mappale 292 del foglio 47 del N.C.T. di Termoli, ad est mappali 266 e 291 del foglio 47 dell'N.C.T. di Termoli e a sud mappale 338 del foglio 47 dell'N.C.T. Tutte le proprietà risultano intestate al Consorzio di Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.
- foglio 47 particella 265 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Contrada Rivolta del Re snc, intestato a   derivante da atto pubblico del 21/03/2011  
Coerenze: A nord e ovest mappale 292 del foglio 47 del N.C.T. di Termoli, ad est mappali 266 e 291 del foglio 47 dell'N.C.T. di Termoli e a sud mappale 338 del foglio 47 dell'N.C.T. Tutte le proprietà risultano intestate al Consorzio di Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.
- foglio 47 particella 265 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 1007474, categoria D/1, consistenza 0, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: Contrada Rivolta del Re snc, intestato a  derivante da atto pubblico del 21/03/2011  
Coerenze: A nord e ovest mappale 292 del foglio 47 del N.C.T. di Termoli, ad est mappali 266 e 291 del foglio 47 dell'N.C.T. di Termoli e a sud mappale 338 del foglio 47 dell'N.C.T. Tutte le proprietà risultano intestate al Consorzio di Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.
- foglio 47 particella 265 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 1007474, consistenza 1610 mq,

indirizzo catastale: Contrada Rivolta del Re snc, intestato a [ ]  
[ ] derivante da atto pubblico del 21/03/2011

Coerenze: A nord e ovest mappale 292 del foglio 47 del N.C.T. di Termoli, ad est mappali 266 e 291 del foglio 47 dell'N.C.T. di Termoli e a sud mappale 338 del foglio 47 dell'N.C.T. Tutte le proprietà risultano intestate al Consorzio di Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.

- foglio 47 particella 265 sub. 6 (catasto fabbricati), partita 1007474, consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Rivolta del Re snc, intestato a [ ]  
[ ] derivante da atto pubblico del 21/03/2011

Coerenze: A nord e ovest mappale 292 del foglio 47 del N.C.T. di Termoli, ad est mappali 266 e 291 del foglio 47 dell'N.C.T. di Termoli e a sud mappale 338 del foglio 47 dell'N.C.T. Tutte le proprietà risultano intestate al Consorzio di Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.

Sub Graffato con il sub 3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 7.796,40
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.540.626,40
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.540.626,40
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 2.541.626,40
- Data della valutazione:	28/10/2014

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [ ] l. in qualità di proprietario

## 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 e spese della procedura:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/06/2000 a firma di Notaio Giuseppe Cariello ai nn. 42294 di repertorio, iscritta il 06/06/2000 a Cammobasso ai nn. 757, a favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona, contro [ ]  
[ ] derivante da Garanzia finanziamento.  
Importo ipoteca: € 516.456,90.

Importo capitale: € 258.228,45

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/12/2004 a firma di Notaio Giuseppe Cariello ai nn. 51515 di repertorio, iscritta il 07/01/2005 a Campobasso ai nn. 19, a favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa S.p.A., contro [ ]

[ ] derivante da Garanzia finanziamento.

Importo ipoteca: € 1.600.000,00.

Importo capitale: € 800.000,00

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/08/1997 a firma di Notaio Giuseppe Cariello ai nn. 38392 di repertorio, iscritta il 18/08/1997 a Campobasso ai nn. 816, a favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona, contro [ ]

[ ] derivante da Garanzia finanziamento.

Importo ipoteca: € 826331,04.

Importo capitale: € 413165,52

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/09/2012 a firma di Giudice di Pace ai nn. 12763/2012 di repertorio, iscritta il 08/03/2012 a Campobasso ai nn. 244, a favore di TNT Global Express S.p.A., contro [ ], derivante da Decreto Ingiuntivo Giudice di Pace di Torino.

Importo ipoteca: € 10.000,00

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/04/2013 a firma di tribunale di Piacenza ai nn. 1458/2013 di repertorio, iscritta il 10/04/2013 a Campobasso ai nn. 382, a favore di AMADA ITALIA S.r.l., contro [ ], derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 75.000,00

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/03/2012 a firma di Tribunale di Pescara ai nn. 780 di repertorio, iscritta il 29/01/2013 a Campobasso ai nn. 89, a favore di Galileo S.r.l., contro [ ], derivante da Atto giudiziario Tribunale di Pescara.

Importo ipoteca: € 17.200,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 25/06/2013 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 493 di repertorio, trascritta il 15/07/2013 a Campobasso ai nn. 5648, a favore di AMADA ITALIA S.r.l., contro [ ] derivante da Atto giudiziario Tribunale di Larino

#### 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 |

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto del Notaio dr. Giuseppe Cariello in data 21/03/2011 rep. n. 60483 e registrato a Termoli in data 23/03/2011 al n. 802 la società [ ] ha assunto la nuova denominazione in [ ] attuale proprietaria

#### 6.1. Attuale proprietario:

- [ ] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/1996), con atto stipulato il 20/11/1996 a firma di Notaio Giuseppe Cariello ai nn. 37434 di repertorio, registrato il 10/12/1996 a Termoli ai nn. 1664, trascritto il 18/12/1966 a Campobasso ai nn. 10652, in forza di atto di compravendita

#### 6.2. Precedenti proprietari:

- Consorzio di Sviluppo Industriale della valle del Biferno per la quota di 1000/1000, in forza di compravendita (dal 06/10/1980 fino al 20/11/1996), in forza di compravendita

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 103 e successive varianti, intestata a [ ] [ ] per lavori di Costruzione di uno stabilimento industriale, rilasciata il 06/05/1992 con il n. 103 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
In riferimento alla concessione edilizia n. 103 sono state prodotti da comune di Termoli i seguenti documenti: - Rilascio Rinnovo concessione edilizia n. 103 del 06/05/1992; - Concessione edilizia in variante n. 22 del 04/03/1997; - Concessione edilizia in variante n. 5 del 16/01/1998; - Richiesta certificato di abitabilità/agibilità in data 21/01/1998 ( non rilasciata).

#### 7.2. Situazione urbanistica:

- P.R.T. Consorzio Svil. Ind. valle del Biferno vigente, in forza di delibera Consiglio Regionale n. 432 del 29/10/2002, l'immobile ricade in zona Lotti insediati. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi allegato

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*

8.2. *Conformità catastale:*

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione S.C.I.A presso gli uffici comunali e DOCFA presso l'Agenzia del Territorio  
L'immobile risulta .  
Costi di regolarizzazione:
  - SCIA e DOCFA: 1.000,00 Euro

Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

**BENI IN TERMOLI CDA RIVOLTA DEL RE SN, QUARTIERE NUCLEO INDUSTRIALE  
CAPANNONE INDUSTRIALE**  
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 [ ] di **capannone industriale**, della superficie commerciale di **7.796,40 Mq.**

Capannone industriale su due livelli, piano terra e primo piano e superficie esterna recintata e bitumata. il piano terra è destinato alla produzione di quadri ed apparecchiature elettriche, riparazione di macchine elettriche, sala mensa e depositi, mentre il primo piano è destinato ad uffici tecnici ed amministrativi, direzione e sala riunione.

Le dimensioni lorde della sagoma di massimo ingombro sono m. 37,00 per m. 73,00. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 9,00 al colmo e m. 7,90 alla gronda (Lavorazione quadri e tunnel di servizio zona carroponte), mentre la sala mensa, spogliatori operai e laboratorio analisi, tutti al piano terra hanno un'altezza di m. 3,27. Gli uffici posti al primo piano hanno un'altezza di m. 2,70 e sviluppano complessivamente circa mq 444. Il piazzale di servizio delle dimensioni di circa 7000 mq si presenta con pavimentazione bitumata e bordatura di airole. All'interno della recinzione è presente la cabina ENEL delle dimensioni complessive di circa 13 mq.

I locali produttivi sono occupati con macchinari e materiali grezzi e finiti.

L'intero opificio si presenta in ottimo stato di manutenzione generale, finiture normali, ottima dotazione di uffici, buona dotazione di servizi, ottima dotazione di impianti generali, ottima dotazione di spazi circostanti e ottima possibilità destinazione d'uso a qualsiasi altra attività.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 265 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1007474, categoria D/1, consistenza 0, rendita 27.630,44 Euro, indirizzo catastale: Contrada Rivolta del Re snc, intestato a   derivante da atto pubblico del 21/03/2011  
Coerenze: A nord e ovest mappale 292 del foglio 47 del N.C.T. di Termoli, ad est mappali 266 e 291 del foglio 47 dell'N.C.T. di Termoli e a sud mappale 338 del foglio 47 dell'N.C.T. Tutte le proprietà risultano intestate al Consorzio di Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.
  - foglio 47 particella 265 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Contrada Rivolta del Re snc, intestato a   derivante da atto pubblico del 21/03/2011  
Coerenze: A nord e ovest mappale 292 del foglio 47 del N.C.T. di Termoli, ad est mappali 266 e 291 del foglio 47 dell'N.C.T. di Termoli e a sud mappale 338 del foglio 47 dell'N.C.T. Tutte le proprietà risultano intestate al Consorzio di Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.
  - foglio 47 particella 265 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 1007474, categoria D/1, consistenza 0, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: Contrada Rivolta del Re snc, intestato a   derivante da atto pubblico del 21/03/2011  
Coerenze: A nord e ovest mappale 292 del foglio 47 del N.C.T. di Termoli, ad est mappali 266 e 291 del foglio 47 dell'N.C.T. di Termoli e a sud mappale 338 del foglio 47 dell'N.C.T. Tutte le proprietà risultano intestate al Consorzio di Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.
  - foglio 47 particella 265 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 1007474, consistenza 1610 mq, indirizzo catastale: Contrada Rivolta del Re snc, intestato a  , derivante da atto pubblico del 21/03/2011  
Coerenze: A nord e ovest mappale 292 del foglio 47 del N.C.T. di Termoli, ad est mappali 266 e 291 del foglio 47 dell'N.C.T. di Termoli e a sud mappale 338 del foglio 47 dell'N.C.T. Tutte le proprietà risultano intestate al Consorzio di Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.
  - foglio 47 particella 265 sub. 6 (catasto fabbricati), partita 1007474, consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Rivolta del Re snc, intestato a   derivante da atto pubblico del 21/03/2011  
Coerenze: A nord e ovest mappale 292 del foglio 47 del N.C.T. di Termoli, ad est mappali 266 e 291 del foglio 47 dell'N.C.T. di Termoli e a sud mappale 338 del foglio 47 dell'N.C.T. Tutte le proprietà risultano intestate al Consorzio di Sviluppo Industriale della Valle del Biferno.
- Sub Graffato con il sub 3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Termoli, Larino, San Salvo, Vasto).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- vigili del fuoco	buono	★★★★★★★★
Collegamenti	- aeroporto distante 120 km	al di sopra della media	★★★★★★★★
	- autobus distante 1 km	al di sopra della media	★★★★★★★★
	- autostrada distante 6 km	al di sopra della media	★★★★★★★★
	- porto distante 12 km	nella media	★★★★★★★★
	- ferrovia distante 4 km	nella media	★★★★★★★★

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	nella media	★★★★★★★★
- esposizione:	nella media	★★★★★★★★
- luminosità:	al di sopra della media	★★★★★★★★
- panoramicità:	nella media	★★★★★★★★
- impianti tecnici:	al di sopra della media	★★★★★★★★
- stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★★★★★★★★
- servizi:	al di sopra della media	★★★★★★★★

*Descrizione dettagliata:*

Il piano terra si presenta suddiviso in ambienti quali:

- lavorazione quadri, locale quadri Enel, locale gruppo compressori, locale officina e servizi igienici per una dimensione lorda di m 37 x m 30;
- tunnel di servizio zona carroponte delle dimensioni m 37,00 x m 10,00;
- locale destinato ad officina elettromeccanica con annesso magazzino realizzato tramite una struttura in c.a. della larghezza di m 4,25 e altezza m 4,10;
- magazzino materie prime delle dimensioni di circa m 20,80 x m 14,00;
- magazzino prodotti finiti, laboratorio delle dimensioni di circa m 16,80 x m 10,50;
- locali destinati al personale quali servizi igienici e docce, ripostiglio, cucina, mensa, infemeria e ufficio delle dimensioni complessive lorde di circa m 18,30 x 9,60.

Il primo piano delle dimensioni complessive di m 12,20 x m 37,00 si presenta suddiviso in ambienti quali:

- uffici amministrativi, ufficio acquisti e gestione commesse, sala plotter e ed archivio, sala riunioni, segreteria, archivio, servizi igienici, uffici direttore tecnico ed amministrativi, sala ricreativa.

- delle componenti edilizie:

<i>cancello:</i> scorrevole realizzato in ferro con apertura scorrimento	al di sopra della media	★★★★★★★★
<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in alluminio	al di sopra della media	★★★★★★★★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in Pannelli in c.a.p. con coibentazione in Guaina bituminosa	nella media	★★★★★★★★
<i>pareti esterne:</i> costruite in pannelli in c.a.p.	al di sopra della media	★★★★★★★★

<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in manto bituminoso	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in pavimentazione industriale. pavimentazione piano terra aree di lavoro	nella media	★★★★★★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> a due ante realizzato in alluminio e vetro	nella media	★★★★★★★★★★
<i>scale:</i> esterne con rivestimento in nessuno	nella media	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in pvc. pavimentazione primo piano zona uffici	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
- degli impianti:		
<i>antifurto:</i> videocamere e rilevatori di movimento	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
<i>carroponte:</i>	nella media	★★★★★★★★★★
<i>citofonico:</i>	nella media	★★★★★★★★★★
<i>condizionamento:</i>	nella media	★★★★★★★★★★
<i>termico:</i> i diffusori sono in termoconvettori	nella media	★★★★★★★★★★
<i>idrico:</i> , la rete di distribuzione è realizzata in Consorzio di Sviluppo industriale	nella media	★★★★★★★★★★
<i>telefonico:</i>	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
<i>telematico:</i>	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
- delle strutture:		
<i>strutture verticali:</i> costruite in pilastri in c.a.	nella media	★★★★★★★★★★

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
capannone industriale piano terra	2.701,00	x	100 %	=	2.701,00
capannone industriale primo piano uffici	462,00	x	100 %	=	462,00
piazzale	7.000,00	x	66 %	=	4.620,00
cabina enel	13,40	x	100 %	=	13,40
<b>Totale:</b>	<b>10.176,40</b>				<b>7.796,40</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Osservazioni del mercato immobiliare:*

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
annuncio immobiliare		1300	0	303.390,00	233,38	%	233,38

annuncio immobiliare		1080	0	171.183,00	158,50	%	158,50
annuncio immobiliare	agenzia	300	0	250.000,00	833,33	%	833,33
annuncio immobiliare	agenzia	2600	0	850.000,00	326,92	%	326,92
annuncio immobiliare	agenzia	1600	0	900.000,00	562,50	%	562,50
annuncio immobiliare	agenzia	500	0	350.000,00	700,00	%	700,00
annuncio immobiliare	asta	3310	0	1.761.920,00	532,30	%	532,30

*Sviluppo valutazione:*

Il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche e in condizioni analoghe. Oltre alle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari si è anche tenuto conto in maniera significativa del particolare momento di grave difficoltà che attraversa il mondo dell'edilizia con particolare riferimento alla compravendita immobiliare e nel caso in esame della circostanza che il bene è occupato dal debitore esecutato.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale:  $7.796,40 \times 326,00 = 2.541.626,40$

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **2.541.626,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **2.541.626,40**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche e in condizioni analoghe. Oltre alle informazioni raccolte presso agenzie immobiliari si è anche tenuto conto in maniera significativa del particolare momento di grave difficoltà che attraversa il mondo dell'edilizia con particolare riferimento alla compravendita immobiliare e nel caso in esame della circostanza che il bene è occupato dal debitore esecutato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli, ed inoltre: Agenzie immobiliari, Operatori Tecnici del settore, Agenzia delle Entrate ed esperienza professionale personale.

*Valore di Mercato (OMV):*

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	7.796,40	0,00	2.541.626,40	2.541.626,40

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **2.540.626,40**

*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  
- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.540.626,40

data 28/10/2014

