



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Rinaldo d'Alonzo

CUSTODE:

Avv. Saverio Carfagna

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Angelo Perfetto

CF:PRFNGLS7T17G482W

con studio in TERMOLI (CB) Via degli Atleti, 11

telefono: 0875702203

fax: 0875702203

email: arch.perfetto@libero.it

PEC: angelo.perfetto@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2025

ASTE
GIUDIZIARIE® **LOTTO 1**ASTE
GIUDIZIARIE®**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a TERMOLI Via PO 120, della superficie commerciale di **93,82** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELLA ZONA: Comune florido di circa 35.000 abitanti il quale si affaccia sul mare Adriatico, unico porto sul mare della regione di cui fa parte (Regione Molise). La costruzione è ubicata in una zona residenziale, piuttosto amena, a circa 3.400 metri dal centro città. Urbanizzazione primaria e secondaria completa. Il terreno su cui insiste l'intero fabbricato, di cui fanno parte i due immobili pignorati (alloggio e garage), ha una forma irregolare. La posizione è ottima sotto l'aspetto delle comunicazioni, in quanto è collegata al centro cittadino dalla vecchia S.S. n° 483 di Guglionesi (ora viale Pertini). La zona è destinata prevalentemente ad area residenziale; è di recente sviluppo urbanistico ed è urbanizzata per circa il 85%. Lo sviluppo urbanistico di tutta l'area sembra ancora in atto; negozi, scuola e chiesa sono nel raggio massimo di circa 1.000 metri.

CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE

E' da premettere che nella presente relazione si valuteranno contemporaneamente sia l'appartamento a piano terreno (primo f.t.), compreso il giardino di pertinenza, che il garage al piano seminterrato. L'ossatura portante dell'intero complesso edilizio, di cui fanno parte i due immobili pignorati (abitazione e garage) e oggetto della presente procedura, è in calcestruzzo armato normale con murature di tamponamento in laterizio forato delle dimensioni di cm 12x25x25 e 8x25x25, con intercapedine d'aria e materiale di isolamento. I solai e le scale sono anch'essi in cls. armato del tipo misto gettati sul posto in casseri di legno opportunamente predisposti. I tramezzi divisorii interni degli alloggi sono a semplice fila di laterizi forati, delle dimensioni di 8x25x25, ed intonacati (si vedano gli allegati A, B, C, D e le fotografie n. 01/20).

Finiture esterne: facciata prevalentemente in intonaco rustico, rivestito con idropittura acrilvinilica per esterni di colore rosa (chiaro e scuro) con aggetti dei balconi di colore bianco (balconi e cornicione); balconi con soletta in c.a. e parapetti in muratura con sovrastante corrimano in ferro verniciato di colore rosso; serramenti esterni con avvolgibili, di peso medio, di colore grigio chiaro, con portoncino di ingresso (all'intero condominio) in profilato di alluminio anodizzato di colore bronzo oro. E' stata operata, sull'intero corpo di fabbrica, una manutenzione ordinaria dell'intero condominio (anno 2009 circa), ripitturando le facciate le quali hanno ridato nuovo vigore a tutto il fabbricato (si vedano le fotografie n. 01/04). La destinazione degli immobili (alloggio e garage), da quanto si può apprendere dai documenti catastali è: alloggio familiare urbano ubicato al piano terreno (primo f.t.), con area di pertinenza esterna destinata a giardino, e garage al piano seminterrato.

Finiture interne: soffitti e pareti intonacati con intonaco civile e pitturati con idropittura per interni nei vari colori (arancione e bianco); bagno rivestito in ceramica di colore avana chiaro, con striature, ad emulazione marmorea, nella parte bassa, delle dimensioni di cm 20x20, e rivestito fino ad una altezza di m 2,00 e pavimentato in ceramica di colore rosa striato delle dimensioni di cm 30x30 e avente apparecchi sanitari e rubinetteria di tipo normale/basso, con vasca, bidet, lavabo e wc. Il bagno suesposto si trova in uno stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente. I pavimenti di tutto l'alloggio sono in ceramica e corrono per l'intero appartamento, senza soluzione di continuità (compreso il bagno) e sono di dimensioni di cm 30x30 di colore rosa striato, ad emulazione

marmorea; serramenti in legno, con tamponatura in vetro di mm 4, con avvolgibili in PVC, del tipo leggero, e controinfissi in alluminio anodizzato di colore bronzo-oro.

Impianti generali di riscaldamento a termosifone, con impianto autonomo a gas metano [la caldaia, tipo "Hermann - Saunier/Duval", è ubicata sul balcone esistente ed è del tipo a "tiraggio forzato coassiale" di 24Kw/h] e radiatori in alluminio di tipo leggero, di acqua potabile collegata con acquedotto urbano, di ascensore, di energia elettrica, di telefono e di fognatura, citofono ed apriporta ed impianto di televisione centralizzato con prese interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno (primo f.t.), interno 2, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 314 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via Po n. 120 - Termoli, piano: Terreno (primo f.t.), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 10/11/1998, Pubblico ufficiale Notaio CARIELLO Sede TERMOLI (CB) Repertorio n. 40052 - UR Sede TERMOLI (CB) Registrazione n. 1422 registrato in data 26/11/1998 COMPRAVENDITA Voltura n. 5332.1/1998 - Prat. n. 163733 in atti dal 17/11/2001

Coerenze: le coerenze sono elencate da Nord, procedendo in senso orario, e sono le seguenti: corpo scala condominiale, proprietà aliena, su due lati, via Po, stessa proprietà e proprietà aliena.

All'appartamento è graffato un giardino di proprietà censito al Fg. 29 Part. 362 Sub. 7 (corte esclusiva). Immobili pignorati di proprietà dei [redacted] nato a Termoli in data 01.11.1966, e [redacted] nata a Termoli il giorno 12.05.1965, entrambi eseguiti nella presente esecuzione immobiliare per la quota di 1/2 ciascuno per il diritto di proprietà.

- foglio 29 particella 362 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 87,80 Euro, indirizzo catastale: Via Po n. 120 piano - Termoli, piano: S1 (seminterrato primo), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 10/11/1998, Pubblico ufficiale Notaio CARIELLO Sede TERMOLI (CB) Repertorio n. 40052 - UR Sede TERMOLI (CB) Registrazione n. 1422 registrato in data 26/11/1998 COMPRAVENDITA Voltura n. 5332.1/1998 - Prat. n. 163733 in atti dal 17/11/2001

Coerenze: le coerenze sono elencate da Nord, procedendo in senso orario, e sono le seguenti: terrapieno di proprietà condominiale su due lati, proprietà aliena, corridoio condominiale (disimpegno automobili) e via Po.

Immobili pignorati di proprietà dei Sigg. [redacted] nato a Termoli in data 01.11.1966, e [redacted] nata a Termoli il giorno 12.05.1965, entrambi eseguiti nella presente esecuzione immobiliare per la quota di 1/2 ciascuno per il diritto di proprietà.

- foglio 29 particella 362 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, indirizzo catastale: Via Po n. 120 - Termoli, piano: Terreno (primo f.t.) - corte esclusiva (graffato), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 10/11/1998, Pubblico ufficiale Notaio CARIELLO Sede TERMOLI (CB) Repertorio n. 40052 - UR Sede TERMOLI (CB) Registrazione n. 1422 registrato in data 26/11/1998 COMPRAVENDITA Voltura n. 5332.1/1998 - Prat. n. 163733 in atti dal 17/11/2001

Coerenze: le coerenze sono elencate da Nord, procedendo in senso orario, e sono le seguenti: corpo scala condominiale, stessa proprietà, proprietà aliena, proprietà condominiale su due lati.

Giardino (graffato), corte esclusiva, di proprietà dei Sigg. [redacted] entrambi eseguiti nella presente esecuzione immobiliare, per la quota di 1/2 ciascuno per il diritto di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.526,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.344,38
Data di conclusione della relazione:	10/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Il sottoscritto, Arch. Angelo Perfetto, C.T.U. nella presente procedura, ha constatato che alla data del sopralluogo, ovvero il giorno 06/09/2024 (si veda il verbale di inizio delle operazioni peritali), gli immobili pignorati, alloggio, giardino e garage, con le rispettive pertinenze, risultano essere occupati esclusivamente dai Sigg. Mugnano Antonio e Colonna Maria (esecutati nella presente procedura), con la loro famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gravami, nei riguardi dell'immobile in oggetto, alla data della presente relazione, relativamente alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie, presenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso (iscrizioni e trascrizioni contro):

1) iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 15077 registro particolare n. 2389 del 30/12/2006 di euro 112.875,00 a favore Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano codice fiscale 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Milano - Piazza Paolo Ferrari n. 10 Firmato Da: LUCA DELL'AQUILA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4152 2 contro [REDACTED] nato a Termoli l'1/11/1966 e [REDACTED] nata a Termoli il 12/5/1965 in virtù di atto per notar Lucia d'Erminio di Termoli del 15/12/2006 repertorio n. 9893. Mutuo di euro 75.250,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Termoli, alla Via Po, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 29 par t icelle graffate 362 sub. 13 e 314 sub. 7 natura A2 di 4,5 vani al piano T e particella 362 sub. 11 natura C6 di mq. 17 al piano S1, di cui i signori [REDACTED] signori risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno;

2) trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 5640 registro par ticolare n. 4746 del 21/5/2025 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158, contro [REDACTED] nato a Termoli l'1/11/1966 e [REDACTED] nata a Termoli il 12/5/1965 in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Larino del 28/4/2025 repertorio n. 604/2025. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Termoli alla Via Po n. 120, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 29 particelle 362 sub. 13 e 314 sub. 7 natura A2 di 4,5 vani e particella 362 sub. 11 natura C6 di mq. 17 al piano S1, di cui i signori [REDACTED] signori risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

DOPO AVER CONTROLLATO PEDISSEQUAMENTE LA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE PRODOTTA, DAL CREDITORE PROCEDENTE, E STILATA DAL NOTAIO LUCIA DELL'AQUILA DI ORTA DI ATELLA (CE), SI AFFERMA CHE VI E' CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI E NON ESISTONO LACUNE IN DETTA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE E QUINDI I CESPITI, STIMATI DAL SOTTOSCRITTO CTU E POSTI IN VENDITA IN UN UNICO LOTTO, POSSONO ESSERE VENDUTI.

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 15/12/2006 a firma di Notaio D'Erminio Lucia ai nn. 9893 di repertorio, iscritta il 30/12/2006 a Campobasso ai nn. 15077/2389, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 112.878,00.

Importo capitale: 75.250,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Termoli al Fg. 29 Part. 362 Sub. 13 (abitazione), al Fg. 29 Part. 362 Sub. 7 (corte esclusiva) ed al Fg. 29 Part. 362 Sub. 11 (garage).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/05/2025 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 604/2025 di repertorio, trascritta il 21/05/2025 a Campobasso ai nn. 5640/4746, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario del giorno 28/04/2025 con repertorio n. 604/2025..

La formalità è riferita solamente a Immobile sito in Termoli al Fg. 29 Part. 362 Sub. 13 (abitazione), al Fg. 29 Part. 362 Sub. 7 (corte esclusiva) ed al Fg. 29 Part. 362 Sub. 11 (garage).

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:	€ 2.463,03
Millesimi condominiali:	85,33

Ulteriori avvertenze:

L'amministratrice Sig.ra [redacted] riferisce che "Ci sono da versare delle quote che ancora non è disponibile l'importo per le spese dell'Avvocato Campopiano quale difensore per una causa persa nel condominio contro il signor [redacted] (si veda la corrispondenza tramite PEC, con la Sig.ra [redacted] allegata alla presente relazione).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Termoli distinte al Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 362 sub. 13 natura A/2, particella 314 sub. 7 natura A2 di 4,5 vani al piano T, particella 362 sub. 11 natura C6 di mq. 17 al piano S1, è pervenuta ai coniugi [redacted] nato a Termoli l'1/11/1966 e [redacted] nata a Termoli il 12/5/1965 in regime di comunione legale, dai coniugi [redacted] nata a Termoli il 4/2/1969 e [redacted] nato a Mafalda il 5/12/1961 in regime di comunione legale per la quota di un quarto di proprietà ciascuno e dai coniugi [redacted] nato a Mafalda il 7/6/1958 e [redacted] nata in Canada il 12/10/1968 in regime di comunione legale per la quota di un quarto di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar Giuseppe Cariello di Termoli del 10/11/1998 repertorio n. 40052, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 13/11/1998 ai nn. 11389 registro generale e 9089 registro particolare.

DOPO AVER CONTROLLATO PEDISSEQUAMENTE LA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE PRODOTTA, DAL CREDITORE PROCEDENTE, E STILATA DAL NOTAIO LUCIA DELL'AQUILA DI ORTA DI ATELLA (CE), SI AFFERMA CHE VI E' CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI E NON ESISTONO LACUNE IN DETTA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE E QUINDI I CESPITI, STIMATI DAL SOTTOSCRITTO CTU E POSTI IN VENDITA IN UN UNICO LOTTO, POSSONO ESSERE VENDUTI.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 10/11/1998 a firma di Notaio Giuseppe Cariello ai nn. 40052 di repertorio, trascritto il 13/11/1998 a Campobasso ai nn. 11389/9089.

Il titolo è riferito solamente a appartamento censito al Fg. 29 Part. 362 Sub. 13, graffato al Fg. 29 Part. 314 Sub. 7 (corte esclusiva) e al Fg. 29 Part. 362 Sub. 11 (garage). Di proprietà dei Sigg. [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno per il diritto di proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'alloggio pignorato nella presente procedura, compreso l'area di pertinenza (giardino), e censito presso il Catasto dei Fabbricati di Campobasso al Fg. 29 Part. 362 Sub. 13, del Comune di Termoli, non è di interesse artistico o storico e non è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n. 364 e 01 giugno 1939 n. 1089; riguardo, invece, la normativa urbanistico edilizia in vigore alla data del rilascio della "Concessione Edilizia" n° 9886 del giorno 08/08/1978 con successiva "Variante in corso d'Opera" n. 01 del giorno 06/01/1982, inerente il fabbricato per civile abitazione sito in Termoli in C.da Airino - Lottizzazione Villaggio Valentino - Isola n. 2 - Edificio Tipo B n. 22 - e successiva Concessione edilizia n. 76 relativa alle "Varianti in corso d'Opera" rilasciate alla Società CENTROSUD COSTRUZIONI SPA, in data 1° agosto 1985, quanto costruito (ovvero l'intero fabbricato) è in regola da un punto di vista Tecnico-Urbanistico-Edilizio e può essere venduto. Inoltre, per il cespite in narrativa, non risulta essere stata rilasciata la licenza di Agibilità (si vedano

all'uopo il documento allegato, alla presente relazione, e rilasciato dal Comune di Termoli, con le relative richieste dello scrivente).

E' da dichiarare, però, che all'interno dell'alloggio è stato commesso un lieve abuso edilizio sanabile, ad oggi, e precisamente: è stata tolta la tramezzatura che divideva l'ingresso dalla cucina, facendo diventare, il tutto, un unico ambiente. Detto abuso sarà sanabile presentando, presso il Comune di Termoli, una documentazione in realzione al Decreto Legge n. 69 del giorno 29 maggio 2024, cosiddetto "Piano salva casa", e con la variazione del Mod. 58 presso il, Catasto edilizio Urbano di campobasso con il Modello DOCFA, con un costo totale di Euro 2.000,00 (compreso la variazione catastale).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

IL SOTTOSCRITTO DICHIARA CHE L'IMMOBILE, OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, NON E' STATO REALIZZATO IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA E CHE IL FABBRICATO NON E' STATO FINANZIATO IN TUTTO O IN PARTE CON RISORSE PUBBLICHE (si veda il Certificato rilasciato dal Comune di Termoli, allegato alla presente relazione).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione del Mod. 58 presso l'UTE di Campobasso.: € 750,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Abbattimento di tramezzatura

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione: € 1.250,00

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

BENI IN TERMOLI VIA PO 120

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERMOLI Via PO 120, della superficie commerciale di **93,82** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

DESCRIZIONE DELLA ZONA: Comune florido di circa 35.000 abitanti il quale si affaccia sul mare Adriatico, unico porto sul mare della regione di cui fa parte (Regione Molise). La costruzione è ubicata in una zona residenziale, piuttosto amena, a circa 3.400 metri dal centro città. Urbanizzazione primaria e secondaria completa. Il terreno su cui insiste l'intero fabbricato, di cui fanno parte i due immobili pignorati (alloggio e garage), ha una forma irregolare. La posizione è ottima sotto l'aspetto delle comunicazioni, in quanto è collegata al centro cittadino dalla vecchia S.S. n° 483 di Guglionesi (ora viale Pertini). La zona è destinata prevalentemente ad area residenziale; è di recente sviluppo urbanistico ed è urbanizzata per circa il 85%. Lo sviluppo urbanistico di tutta l'area sembra ancora in atto; negozi, scuola e chiesa sono nel raggio massimo di circa 1.000 metri.

CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE

E' da premettere che nella presente relazione si valuteranno contemporaneamente sia l'appartamento a piano terreno (primo f.t.), compreso il giardino di pertinenza, che il garage al piano seminterrato. L'ossatura portante dell'intero complesso edilizio, di cui fanno parte i due immobili pignorati (abitazione e garage) e oggetto della presente procedura, è in calcestruzzo armato normale con murature di tamponamento in laterizio forato delle dimensioni di cm 12x25x25 e 8x25x25, con intercapedine d'aria e materiale di isolamento. I solai e le scale sono anch'essi in cls. armato del tipo misto gettati sul posto in casseri di legno opportunamente predisposti. I tramezzi divisorii interni degli alloggi sono a semplice fila di laterizi forati, delle dimensioni di 8x25x25, ed intonacati (si vedano gli allegati A, B, C, D e le fotografie n. 01/20).

Finiture esterne: facciata prevalentemente in intonaco rustico, rivestito con idropittura acrilvinilica per esterni di colore rosa (chiaro e scuro) con aggetti dei balconi di colore bianco (balconi e cornicione); balconi con soletta in c.a. e parapetti in muratura con sovrastante corrimano in ferro verniciato di colore rosso; serramenti esterni con avvolgibili, di peso medio, di colore grigio chiaro, con portoncino di ingresso (all'intero condominio) in profilato di alluminio anodizzato di colore bronzo oro. E' stata operata, sull'intero corpo di fabbrica, una manutenzione ordinaria dell'intero condominio (anno 2009 circa), ripitturando le facciate le quali hanno ridato nuovo vigore a tutto il fabbricato (si vedano le fotografie n. 01/04). La destinazione degli immobili (alloggio e garage), da quanto si può apprendere dai documenti catastali è: alloggio familiare urbano ubicato al piano terreno (primo f.t.), con area di pertinenza esterna destinata a giardino, e garage al piano seminterrato.

Finiture interne: soffitti e pareti intonacati con intonaco civile e pitturati con idropittura per interni nei vari colori (arancione e bianco); bagno rivestito in ceramica di colore avana chiaro, con striature, ad emulazione marmorea, nella parte bassa, delle dimensioni di cm 20x20, e rivestito fino ad una altezza di m 2,00 e pavimentato in ceramica di colore rosa striato delle dimensioni di cm 30x30 e avente apparecchi sanitari e rubinetteria di tipo normale/basso, con vasca, bidet, lavabo e wc. Il bagno suesposto si trova in uno stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente. I pavimenti di tutto l'alloggio sono in ceramica e corrono per l'intero appartamento, senza soluzione di continuità (compreso il bagno) e sono di dimensioni di cm 30x30 di colore rosa striato, ad emulazione marmorea; serramenti in legno, con tamponatura in vetro di mm 4, con avvolgibili in PVC, del tipo leggero, e controinfissi in alluminio anodizzato di colore bronzo-oro.

Impianti generali di riscaldamento a termosifone, con impianto autonomo a gas metano [la caldaia, tipo "Hermann - Saunier/Duval", è ubicata sul balcone esistente ed è del tipo a "tiraggio forzato coassiale" di 24Kw/h] e radiatori in alluminio di tipo leggero, di acqua potabile collegata con acquedotto urbano, di ascensore, di energia elettrica, di telefono e di fognatura, citofono ed apriporta ed impianto di televisione centralizzato con prese interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno (primo f.t.), interno 2, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 314 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via Po n. 120 - Termoli, piano: Terreno (primo f.t.), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 10/11/1998, Pubblico ufficiale Notaio CARIELLO Sede TERMOLI (CB) Repertorio n. 40052 - UR Sede

TERMOLI (CB) Registrazione n. 1422 registrato in data 26/11/1998 COMPRAVENDITA
Voltura n. 5332.1/1998 - Prat. n. 163733 in atti dal 17/11/2001

Coerenze: le coerenze sono elencate da Nord, procedendo in senso orario, e sono le seguenti:
corpo scala condominiale, proprietà aliena, su due lati, via Po, stessa proprietà e proprietà
aliena.

All'appartamento è graffato un giardino di proprietà censito al Fg. 29 Part. 362 Sub. 7 (corte
esclusiva). Immobili pignorati di proprietà dei Sigg. [REDACTED] nato a Termoli in data
01.11.1966, e [REDACTED] nata a Termoli il giorno 12.05.1965, entrambi eseguiti nella
presente esecuzione immobiliare per la quota di 1/2 ciascuno per il diritto di proprietà.

- foglio 29 particella 362 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17
mq, rendita 87,80 Euro, indirizzo catastale: Via Po n. 120 piano - Termoli, piano: S1
(seminterrato primo), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del
10/11/1998, Pubblico ufficiale Notaio CARIELLO Sede TERMOLI (CB) Repertorio n. 40052
- UR Sede TERMOLI (CB) Registrazione n. 1422 registrato in data 26/11/1998
COMPRAVENDITA Voltura n. 5332.1/1998 - Prat. n. 163733 in atti dal 17/11/2001

Coerenze: le coerenze sono elencate da Nord, procedendo in senso orario, e sono le seguenti:
terrapieno di proprietà condominiale su due lati, proprietà aliena, corridoio condominiale
(disimpegno automobili) e via Po.

Immobili pignorati di proprietà dei Sigg. [REDACTED] nato a Termoli in data
01.11.1966, e [REDACTED] nata a Termoli il giorno 12.05.1965, entrambi eseguiti nella
presente esecuzione immobiliare per la quota di 1/2 ciascuno per il diritto di proprietà.

- foglio 29 particella 362 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, indirizzo catastale: Via Po n.
120 - Termoli, piano: Terreno (primo f.t.) - corte esclusiva (graffato), intestato a *** DATO
OSCURATO *** , derivante da Atto del 10/11/1998, Pubblico ufficiale Notaio CARIELLO
Sede TERMOLI (CB) Repertorio n. 40052 - UR Sede TERMOLI (CB) Registrazione n. 1422
registrato in data 26/11/1998 COMPRAVENDITA Voltura n. 5332.1/1998 - Prat. n. 163733 in
atti dal 17/11/2001

Coerenze: le coerenze sono elencate da Nord, procedendo in senso orario, e sono le seguenti:
corpo scala condominiale, stessa proprietà, proprietà aliena, proprietà condominiale su due
lati.

Giardino (graffato), corte esclusiva, di proprietà dei Sigg. [REDACTED]
entrambi eseguiti nella presente esecuzione immobiliare, per la quota di 1/2 ciascuno per il
diritto di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985
ristrutturato nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in
un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Campobasso, ad Ovest; mentre
troviamo Vasto, a Nord, e Campomarino [poi San Severo (FG)] a Sud). Il traffico nella zona è locale,
i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: ★★★★★★
panoramicità: ★★★★★★
livello di piano: ★★★★★★
stato di manutenzione: ★★★★★★

esposizione: ★★★★★★
panoramicità: ★★★★★★
livello di piano: ★★★★★★
stato di manutenzione: ★★★★★★

luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

di stato dell'immobile: ★★★★★★
di stato della tenuta: ★★★★★★
di stato della tenuta: ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DISTRIBUZIONE E CONSISTENZA DELL'ALLOGGIO E DEL GARAGE

L'alloggio di cui si tratta, di proprietà dei Sigg. [REDACTED] comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno per il diritto di proprietà, è censito presso l'UTE di Campobasso al Fg. 29 Part. 314 Sub. 13 (int. n° 2) e Part. 362 Sub. 7 (graffato all'alloggio), si compone di ingresso/disimpegno, piccolo ripostiglio, cucina, corridoio, letto figlio, letto figlia, camera matrimoniale, bagno ed un balconcino di mq 9,00, con una superficie totale lorda di mq 65,00; all'alloggio è annessa, un'area di pertinenza adibita a giardino (ad uso esclusivo) con un piccolo orto, con una superficie totale di circa mq 68,00. Mentre il *garage*, ubicato al piano seminterrato, sempre in via Po n° 120, è censito al Fg. 29 Part. 362 Sub. 11. Ad esso si accede dalla prima saracinesca a sinistra per chi scende la rampa di accesso all'intera corsia dei garages; il garage è composto di un unico vano con una superficie lorda di mq 19,00 (si vedano gli allegati A, B, C, D e le fotografie n° 01/42). Il sopralluogo è stato eseguito dal sottoscritto in data 06/09/2025 (si veda il verbale di inizio delle operazioni peritali e le fotografie all'uopo allegate n° 01/42). Al fabbricato si accede da via Po e da questa attraverso un percorso pedonale, si arriva all'ingresso del fabbricato (in condominio) che contiene l'immobile da valutare. Attraverso l'androne ed il corpo scala si arriva al piano (1° f.t.) ed al portoncino di ingresso del cespite in narrativa. Il portoncino dell'appartamento, semiblandato, di normale fattura, ha un pannello esterno in legno di abete convenzionale. L'appartamento, come già accennato, è composto di ingresso/disimpegno, piccolo ripostiglio, cucina, corridoio, n. 3 camere da letto e bagno (distribuzione elencata in senso antiorario). I tramezzi divisori interni dell'alloggio sono a semplice fila di laterizi forati, delle dimensioni di cm 8x25x25, intonacati ad intonaco civile e pitturati, come già accennato, nei vari colori e finiture, tranne nel bagno dove sono rivestiti in ceramica e pitturati con tempera di colore bianco, per la parte superiore. La cucina è rivestita, in parte e su un lato (oltre una piccola porzione), in ceramica, fino ad un'altezza di cm 180, con quadrotte delle dimensioni di cm 20x20, di colore grigio chiaro, posate a 90° con il pavimento, mentre la parte superiore è stata trattata con idropittura acrilvinilica di colore bianco. I lavelli sono incassati nella cucina americana esistente, senza cappa di aspirazione. Sul muro di chiusura della cucina stessa, vi è un piccolo ripostiglio utilizzato per riporre oggetti di vario tipo. Gli infissi esterni dell'intero alloggio, sono costituiti da telai in legno e controtelai, sempre in legno, verniciati con pittura sintetica ad olio, per far risaltare le venature del legno, con semplici tamponature in vetro ed con avvolgibili esterni in PVC del tipo leggero; a protezione dagli agenti atmosferici esterni sono stati posati in opera contro-infissi in alluminio anodizzato, di primo grado, di colore bronzo-oro. Tutti gli infissi interni sono costituiti in tamburato di abete, compresi gli imbotti, con semplici pannelli esterni in legno di abete trattati con vernice sintetica trasparente. L'impianto idraulico sanitario ha tubazioni in ferro trafilato incassato, tranne nel bagno, dove sono in rame ricotto. Le apparecchiature igieniche sono di tipo medio/basso: esse hanno struttura e massa vetrosa; le rubinetterie erogano sia acqua calda che fredda. Esiste impianto di gas di città. L'impianto di riscaldamento (autonomo) è in rame crudo incassato. L'impianto

elettrico è completo di cassette di derivazione, tubi protettivi in plastica sottotraccia, conduttori ad isolamento in plastica, comandi e contatti in scatola e incassati; vi è impianto citofonico comunicante con l'ingresso e l'alloggio; vi è antenna televisiva con prese varie. L'illuminazione artificiale comprende numerosi punti luce, a soffitto, ovvero plafoniere, per ogni ambiente e da una a quattro prese per locale. L'alloggio è rifinito da un punto di vista estetico/formale in maniera "Insufficiente" ed il suo stato di conservazione e manutenzione è pure "Insufficiente". E' da considerare che l'appartamento, verosimilmente, non ha mai subito una manutenzione edilizia ordinaria. Inoltre si riscontrano, nell'alloggio, segni di infiltrazione pregressa, i quali hanno fatto scollare il film di finitura, in alcuni punti dell'appartamento. L'alloggio, quindi, è rifinito da un punto di vista estetico/formale in maniera "Insufficiente" ed il suo stato di conservazione e manutenzione è pure "Insufficiente". Lo stesso appartamento avrebbe bisogno di una manutenzione interna straordinaria per riportare lo stesso allo splendore iniziale. Attraverso una scala in ferro, alquanto depauperata, si arriva nel piccolo giardino, di proprietà. Anche il giardino lascia a desiderare. Infatti sembra essere abbandonato a se stesso. Vi sono delle piante ornamentali e alcuni alberi da frutto. Lo stesso giardino avrebbe bisogno di molta cura. Si è visitato, infine, il garage al piano seminterrato (Fg. 29 Part. 362 Sub. 11). Esso è composto di un solo vano, interamente in cemento armato (tranne la parte contigua alla corsia, la quale è costruita in laterocemento) pitturato a tempera di colore bianco, completamente dilavata. Esso è provvisto di energia elettrica senza impianto idrico. Anche questo cespite, si trova in uno stato di manutenzione e conservazione insufficiente. Il certificato A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) non è stato esibito dal proprietario verosimilmente per problemi logistici. Si precisa che verranno posti, in vendita in un unico lotto, l'appartamento, con il giardino di pertinenza, ed il garage al piano seminterrato.

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	
Intero alloggio al piano terreno (1° f.t.)	65,00	x	100 %	=	65,00
Bancone (stesso piano)	9,00	x	30 %	=	2,70
Giardino di pertinenza	68,00	x	25 %	=	17,00
Garage al piano seminterrato	19,00	x	48 %	=	9,12
Totale:	161,00				93,82

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO DI VALUTAZIONE: La determinazione del valore dell'immobile, oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stata effettuata secondo il metodo di stima sintetico comparativo, che consiste nel valutare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero nelle zone limitrofe; venduti in condizioni ordinarie di mercato e per i quali sono disponibili i prezzi di compravendita recenti riferiti ad uno stesso parametro unitario, il metro quadrato di superficie commerciale lorda, parametro utilizzato nelle compravendite. Pertanto sulla base della configurazione del bene, della misura rilevata in loco e della relativa planimetria, è stata calcolata la superficie commerciale lorda e quindi si è valutato l'immobile con un valore al mq lordo; quindi per quanto riguarda il singolo alloggio, compreso il giardino di pertinenza e il garage al piano seminterrato, si può stimare un valore venale compreso **fra gli Euro 1.300,00 e gli Euro 1.400,00 mq lordo e quindi Euro 1.300,00/mq lordo**, con i rispettivi indici percentuali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,82 x 1.300,00 = **121.966,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 121.966,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 121.966,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore stimato nella presente procedura dei cespiti pignorati [appartamento, giardino (graffato) e garage] oltre a provenire da informazioni accurate assunte in zona, sono frutto di esperienza e conoscenza concreta del mercato in questa area specifica ed in tutta la Provincia di Campobasso con circa 300 consulenze (CTU) espletate presso il Tribunale di Larino (Esecuzioni Immobiliari e Tribunale Fallimentare). L'intero lotto, ubicato al piano terreno con la relativa corte esclusiva (giardino) ed il garage, di proprietà esecutata, viene stimato con il metodo sintetico comparativo sulla base delle quotazioni correnti nella zona considerata alla data della presente C.T.U. e sulla scorta delle effettive, e reali, possibilità di realizzo degli immobili. Inoltre, il sottoscritto ha assunto delle informazioni in situ per orientarsi meglio nella valutazione effettiva reale; si fa anche esplicito riferimento allo studio continuo della "Rivista dell'Agenzia del Territorio", edita dalla stessa "Agenzia" che gestisce l'U.T.E., al testo O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), gestito anch'esso dalla Agenzia del Territorio, ed alla "Rivista del Consulente Tecnico" (edita dalla Casa Editrice Maggioli Editori). Altre fonti di informazione sono state quelle del FORM dell'applicazione Tribù Office T06.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio del registro di Termoli, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Termoli, agenzie: Termoli, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: FORM dell'applicazione Tribù Office T06

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	93,82	0,00	121.966,00	121.966,00
				121.966,00 €	121.966,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si tratta di quota indivisa, ma di esecuzione immobiliare per la quota di 1/1 dell'intero per il diritto di proprietà; i cespiti pignorati sono intestati ai due esecutati, Sigg. [REDACTED] per la loro rispettiva quota.

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:

€. 2.439,32

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:

€. 117.526,68

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 1% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 1.175,27

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 544,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 2.463,03

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:

€. 113.344,38

data 10/03/2026

il tecnico incaricato
Arch. Angelo Perfetto