



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Rinaldo D'ALONZO

CUSTODE:

Avv. Lucia SCARDERA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Manlio CAPECCE

CF: CPCMNL75T05L113G
con studio in TERMOLI (CB) Via del Molinello, 101
telefono: 087585046
email: ing.manliocapecce@gmail.com
PEC: manlio.capecce@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASACALENDA Via Adriatico 14, della superficie commerciale di **133,00** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di stima è costituito da un edificio in muratura su tre livelli composto da un piano seminterrato un piano terra ed un piano primo. E' presente anche un sottotetto non abitabile accessibile dal piano primo tramite una botola e una scala retrattile.

L'ingresso dell'abitazione avviene da via Adriatico 14. Al piano terra è presente un abiente unico composto da soggiorno cucina pranzo. Al piano terra è presente anche un bagno con water lavandino e lavatrice e con rivestimento in ceramica fino a 1,60 m circa. Tramite una scala si acceda al piano primo composto da tre camere da letto e un bagno con tutti i servizi e la doccia ed un rivestimento in piastrelle di ceramica fino a circa 2,10 m. Al piano seminterrato al quale si accede tramite scala interna è presente un vano destinato originariamente a cucina , un bagno non utilizzabile in quanto versa in uno stato di manutenzione scarso anche a causa delle rotture degli scarichi. Sono presenti anche altri due ambienti che non è stato possibile ispezionare.

Alcuni infissi sono in legno altri sono in alluminio. Lo stato di conservazione degli infissi è appena sufficiente. La porta d'ingresso principale è in legno.

I pavimenti dell'abitazione sono in piastrelle di ceramica. Il riscaldamento è autonomo tramite caldaia a gas metano con termosifoni in ghisa.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è più che sufficiente per quanto riguarda il piano terra e il primo mentre è scarso per quanto riguarda il seminterrato. Sono presenti infiltrazioni di acqua e muffe nei bagni e in corrispondenza degli infissi.

L'immobile presenta anche alcune lesioni al piano seminterrato (in particolare nel piano seminterrato). Tali lesioni potrebbero essere state causate dal terremoto del 2002 come riferito dalla proprietaria

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 365 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 281,99 Euro, indirizzo catastale: VIA ADRIATICO N.14, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2002 Pratica n. 166408 in atti dal 19/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30030.1/2002)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,00 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:	€. 47.470,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.470,00
Data della valutazione:	26/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile è occupato dalla *** DATO OSCURATO *** con due figli con lei conviventi

Con nota del 16/09/2024 l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Campobasso - Ufficio Territoriale di Termoli risulta che non sono presenti contratti d'affitto registrati.

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** attiva, stipulata il 11/01/2005 a firma di Notaio Colavita Luigi ai nn. Rep. N. 25500/4917 di repertorio, iscritta il 02/02/2005 a Campobasso ai nn. R.GEN N. 1089 R.PART. N. 153, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 74.000,00.

Importo capitale: € 37.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/11/2022 a Campobasso ai nn. R.GEN N. 13111 R.PART. N. 10707, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili



pignoramento, trascritta il 30/05/2024 a Campobasso ai nn. R.GEN N. 5678 R.PART. N.4767, 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:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La quota di 1/6 di *** DATO OSCURATO *** e le quote di 2/18 in capo rispettivamente a *** DATO OSCURATO *** sono state acquisite per denuncia di successione per il decesso della *** DATO OSCURATO *** (per la quota di 1/2) nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO ***) deceduta il 14/08/1998

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/2005), con atto stipulato il 11/05/2005 a firma di Notaio Colavita Luigi ai nn. rep. n. 25499/4913 di repertorio, trascritto il 02/05/2005 a Campobasso ai nn. r.gen. n. 1088 r.part. n. 767

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/2005), con atto stipulato il 11/05/2005 a firma di Notaio Colavita Luigi ai nn. rep. n. 25499/4913 di repertorio, trascritto il 02/05/2005 a Campobasso ai nn. r.gen. n. 1088 r.part. n. 767

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/08/1983 fino al 11/01/2005), con atto stipulato il 25/08/1983 a firma di Notaio Riccardo Riccardi ai nn. N. rep. 16531 di repertorio, trascritto il 19/09/1983 a campobasso ai nn. rr.gen n. 9193 R.PART N. 8013.
Il titolo è riferito solamente a Comune di Casacalenda fg. 51 part. 365 sub. 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 25/11/2004 fino al 11/01/2005), registrato il 25/11/2004 ai nn. N.REP. 54/5, trascritto il 21/03/2006 a Campobasso ai nn. R.GEN. n. 3213 R,part. n. 2368

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di denuncia di successione (dal 25/11/2004 fino al 11/01/2005), registrato il 25/11/2004 ai nn. N.REP. 54/5, trascritto il 21/03/2006 a Campobasso ai nn. R.GEN. n. 3213 R,part. n. 2368

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di denuncia di successione (dal 25/11/2004 fino al 11/01/2005), registrato il 25/11/2004 ai nn. N.REP. 54/5, trascritto il 21/03/2006 a Campobasso ai nn. R.GEN. n. 3213 R,part. n. 2368

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di denuncia di successione (dal 25/11/2004



fino al 11/01/2005), registrato il 25/11/2004 ai nn. N.REP. 54/5, trascritto il 21/03/2006 a Campobasso ai nn. R.GEN. n. 3213 R,part. n. 2368

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'immobile in oggetto è stata fatta richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Casacalenda dalla ricerca effettuata negli archivi dell'Ufficio non sono state ritrovate pratiche edilizie alla data di redazione della presente relazione il sottoscritto è ancora in attesa di comunicazione scritta da parte dell'ufficio tecnico

In data 12-02-2025 prot. N. 838/2025 è arrivata la comunicazione che negli archivi dell'Ufficio non sono state ritrovate pratiche edilizie si allega la comunicazione

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità in quanto presso il Comune di Casacalenda non sono state reperite pratiche edilizie riferite all'immobile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa rappresentazione del P.T. (piano terra) rispetto allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per esecuzione di opere interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €1.000,00
- Spese tecniche per pratica CILA in Sanatoria: €1.500,00
- Oneri tributi catastali per atti di aggiornamento: €70,00
- Spese tecniche per aggiornamento catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità in quanto presso il Comune di Casacalenda non



sono state reperite pratiche edilizie riferite all'immobile

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

BENI IN CASACALENDA VIA ADRIATICO 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASACALENDA Via Adriatico 14, della superficie commerciale di **133,00** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di stima è costituito da un edificio in muratura su tre livelli composto da un piano seminterrato un piano terra ed un piano primo. E' presente anche un sottotetto non abitabile accessibile dal piano primo tramite una botola e una scala retrattile.

L'ingresso dell'abitazione avviene da via Adriatico 14. Al piano terra è presente un abiente unico composto da soggiorno cucina pranzo. Al piano terra è presente anche un bagno con water lavandino e lavatrice e con rivestimento in ceramica fino a 1,60 m circa. Tramite una scala si acceda al piano primo composto da tre camere da letto e un bagno con tutti i servizi e la doccia ed un rivestimento in piastrelle di ceramica fino a circa 2,10 m. Al piano seminterrato al quale si accede tramite scala interna è presente un vano destinato originariamente a cucina , un bagno non utilizzabile in quanto versa in uno stato di manutenzione scarso anche a causa delle rotture degli scarichi. Sono presenti anche altri due ambienti che non è stato possibile ispezionare.

Alcuni infissi sono in legno altri sono in alluminio. Lo stato di conservazione degli infissi è appena sufficiente. La porta d'ingresso principale è in legno.

I pavimenti dell'abitazione sono in piastrelle di ceramica. Il riscaldamento è autonomo tramite caldaia a gas metano con termosifoni in ghisa.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è più che sufficiente per quanto riguarda il piano terra e il primo mentre è scarso per quanto riguarda il seminterrato. Sono presenti infiltrazioni di acqua e muffe nei bagni e in corrispondenza degli infissi.

L'immobile presenta anche alcune lesioni al piano seminterrato (in particolare nel piano seminterrato). Tali lesioni potrebbero essere state causate dal terremoto del 2002 come riferito dalla proprietaria

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 365 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 281,99 Euro, indirizzo catastale: VIA ADRIATICO N.14, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2002 Pratica n. 166408 in atti dal 19/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 30030.1/2002)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



agricola (i più importanti centri limitrofi sono Larino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è costituito da un edificio in muratura su tre livelli composto da un piano seminterrato un piano terra ed un piano primo. E' presente anche un sottotetto non abitabile accessibile dal piano primo tramite una botola e una scala retrattile.

L'ingresso dell'abitazione avviene da via Adriatico 14. Al piano terra è presente un abiente unico composto da soggiorno cucina pranzo. Al piano terra è presente anche un bagno con water lavandino e lavatrice e con rivestimento in ceramica fino a 1,60 m circa. Tramite una scala si acceda al piano primo composto da tre camere da letto e un bagno con tutti i servizi e la doccia ed un rivestimento in piastrelle di ceramica fino a circa 2,10 m. Al piano seminterrato al quale si accede tramite scala interna è presente un vano destinato originariamente a cucina, un bagno non utilizzabile in quanto versa in uno stato di manutenzione scarso anche a causa delle rotture degli scarichi. Sono presenti anche altri due ambienti che non è stato possibile ispezionare.

Alcuni infissi sono in legno altri sono in alluminio. Lo stato di conservazione degli infissi è appena sufficiente. La porta d'ingresso principale è in legno.

I pavimenti dell'abitazione sono in piastrelle di ceramica. Il riscaldamento è autonomo tramite caldaia a gas metano con termosifoni in ghisa.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è più che sufficiente per quanto riguarda il piano terra e il primo mentre è scarso per quanto riguarda il seminterrato. Sono presenti infiltrazioni di acqua e muffe nei bagni e in corrispondenza degli infissi.

L'immobile presenta anche alcune lesioni al piano seminterrato (in particolare nel piano seminterrato). Tali lesioni potrebbero essere state causate dal terremoto del 2002 come riferito dalla proprietaria

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	133,00	x	100 %	=	133,00
Totale:	133,00				133,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto della situazione del mercato immobiliare del comune di Casacalenda inoltre come riferimento si è consultata la Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare riferito al comune di Casacalenda per il 1° semestre 2024 (ultimo dato disponibile) infine si è tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione complessivo dell'immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 133,00 x 380,00 = 50.540,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.540,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.540,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Osservatorio del mercato immobiliare di Campobasso

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	133,00	0,00	50.540,00	50.540,00
				50.540,00 €	50.540,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.070,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 47.470,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 47.470,00



data 26/02/2025

il tecnico incaricato
Ing. Manlio CAPECCE

