



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

33/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Rinaldo D'Alonzo

CUSTODE:

avv. Marilena Astolfo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giovanni Di Tella

[REDACTED]

con studio in TERMOLI (CB) VIA CORSICA 66

telefono: 3479310858

email: archgditella@gmail.com

PEC: giovanni.ditella@archiworldpec.it





██████████ che vi risiede, unitamente ██████████
██████████ a titolo gratuito senza contratto di locazione. Agli
atti dell'Ufficio Anagrafe risulta che la ██████████ è iscritta all'indirizzo
via Provinciale n° 31 nel Comune di Ururi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni :

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** per atto notaio ██████████
██████████ del 26.06.2007- rep. nn° 56757/17623 – iscritta presso gli Uffici di
Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 02.07.2007 ai nn° 8004/1537 a
favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA con sede a Siena (C. Fis.:
00884060526) per capitale di € 108.000,00 oltre a interessi e spese per una somma
complessiva di € 216.000,00, durata 25 anni, e contro ██████████
(██████████ il ██████████ (C. Fis. ██████████) per i diritti pari a 1/1 di
piena proprietà su NCEU al Fg. 22, p.lla 43, sub. 7 sito nel comune di Ururi (CB).

Trascrizioni :

- **Verbale di pignoramento immobili** atto Uff. Giud. Tribunale di Larino del
26.06.2025 – rep. n° 129 – trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di
Campobasso in data 25.07.2025 ai nn° 8341/6939 a favore di Amco Asset
Management Company SpA con sede in Napoli (C. Fis.: 05828330638), domicilio
ipotecario eletto in Sovime Srl per Amco SpA Piazza G. Bovio n° 22 Napoli, e
contro ██████████ (C. Fis.: ██████████)
██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU al Fg. 22, p.lla 43, sub. 7
sito nel comune di Ururi (CB).

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, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, contro ██████████
Importo ipoteca: 216000,00.
Importo capitale: 108000,00.
Durata ipoteca: 25



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, contro [REDACTED]

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:

Attuale proprietario:

[REDACTED] nata a [REDACTED] C. Fis.: [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Precedenti Proprietari :

A [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del notaio [REDACTED] del 26.07.2007 – Rep. nn° 56756/17622 – trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 02.07.2007 ai nn° 8003/5732 da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C. Fis.: [REDACTED]) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C. Fis.: [REDACTED]) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Ururi (CB).

A [REDACTED] e [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, l'immobile di cui alla presente procedura è pervenuto per atto di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Larino, repertorio nn° 17/119 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 10.11.1964 ai nn° 14403/13614 da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in [REDACTED] in data [REDACTED] dell'immobile sito nel comune di Ururi (CB). Non si rileva accettazione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2007)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 01/12/1942 fino al



26/07/2007)

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 01/12/1942 fino al 26/07/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato costruito tra il 1968 e il 1970.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ururi sono stati reperiti:

- il nulla osta per esecuzione lavori edili n° 81 del 20.08.1968 rilasciato ai signori [REDACTED] per la realizzazione di una casa di civile abitazione;
- il nulla osta n° 673 del 02.12.1969 rilasciato ai signori [REDACTED] per autorizzare la maggiore altezza del fabbricato;
- il nulla osta n° 744 del 31.08.1970 rilasciato ai signori [REDACTED] per la costruzione di una copertura del vano scale in condominio;
- l'autorizzazione di abitabilità del 21.07.1971 rilasciata al sig. [REDACTED]

Non risultano agli atti del Comune di Ururi richieste di condono edilizio né l'attestazione di qualificazione e/o certificazione energetica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 81/1968, intestata a [REDACTED]

Nulla osta per opere edilizie N. 673/1969, intestata a [REDACTED]

Nulla osta per opere edilizie N. 744/1970, intestata a [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento edilizio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA CONFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA CONFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA CONFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: [REDACTED]

BENI IN URURI VIA PROVINCIALE 51

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URURI Via Provinciale 51, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare è parte di un complesso di case in linea nel centro urbano di Ururi. E' ubicata al piano primo, con accesso diretto da via Provinciale n° 31 (già n° 51), destinata ad abitazione.

Caratteristiche zona : centro urbano.

Caratteristiche zone limitrofe : aree residenziali.

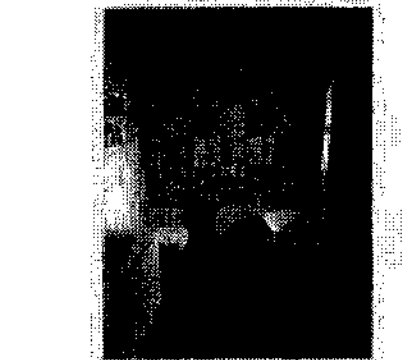
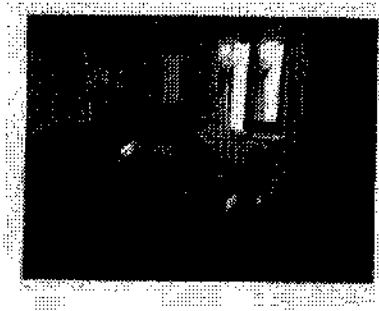
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 43 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via Provinciale 51, piano: 1, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C. Fis.: [REDACTED]) per i diritti di proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni.
Coerenze: da nord in senso antiorario, via Marina, proprietà [REDACTED], via Provinciale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
scuola elementare
scuola media inferiore

nella media ★★★★★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★★★★★



vigili del fuoco

nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus

nella media ★★★★★★★★★★

autostrada

nella media ★★★★★★★★★★

ferrovia

nella media ★★★★★★★★★★

superstrada

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è parte di un complesso di case in linea lungo la via Provinciale nel centro urbano del paese. Vi si accede direttamente dalla strada attraverso una corte ed una scala interne.

- Struttura in muratura portante. I pavimenti sono in marmette delle dimensioni di cm 40x40 per tutta la casa tipici del periodo di costruzione. I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi sono in legno e non sono muniti di vetrocamera, sono completati con tapparelle in plastica e esternamente da infissi in alluminio. I balconi affacciati su via Marina e via Provinciale sono anch'essi pavimentati con marmette delle dimensioni di cm 25x25 e presentano ringhiera metallica a disegno semplice.

- L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e con radiatori in ghisa. E' presente, nella sola camera matrimoniale uno split a parete per il condizionamento dell'aria. L'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente all'ingresso l'impianto citofonico. Non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti.

- Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate. Il portone d'ingresso è in alluminio e vetro a doppia anta. La scala interna che porta all'alloggio è rivestita in pietra di Trani e ha ringhiere metalliche a disegno semplice.

- Il tetto è a doppia falda, il manto di copertura è realizzato con tegole in laterizio del tipo "marsigliesi", le gronde ed i pluviali sono in lamiera zincata.

- L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa mq 142,00, con altezza utile interna pari a m 3,00, una superficie dei balconi pari a circa mq 10,00. La superficie netta è pari a circa mq 120,00.



<u>Destinazione</u>	<u>Sup. lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. comm.</u>	<u>Condizioni</u>
<u>Abitazione</u>	142,00	1	142,00	sufficienti
<u>Balconi</u>	10,00	0,5	5,00	sufficienti

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	ai di sotto della media	★★★★★★★★★★★★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette di cemento	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>scale:</i> esterna con rivestimento in pietra	nella media	★★★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> audio	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>condizionamento:</i> autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>fognatura:</i> separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato	nella media	★★★★★★★★★★★★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa	nella media	★★★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	★★★★★★★★★★★★
---	-------------	--------------

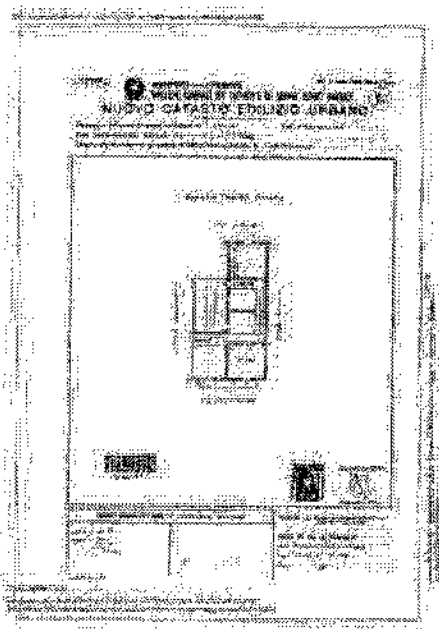
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	142,00	x	100 %	=	142,00
balconi	10,00	x	50 %	=	5,00
Totale:	152,00				147,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. comm.</u>	<u>€/mq</u>	<u>Valore</u>
Abitazione	142,00	1	142,00	600,00	€ 85.200,00
Balconi	10,00	0.5	5,00	600,00	€ 3.000,00
Totale					€ 88.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 88.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 88.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 88.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene la metodologia utilizzata per l'individuazione del più probabile valore di mercato è quella di tipo sintetico basata sulla comparazione con



altri beni aventi simili caratteristiche e compravenduti o in vendita nella zona di interesse, considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed in particolare sono state tenute in evidenza :

- la posizione dell'immobile, la sua esposizione, la viabilità circostante e la disponibilità di parcheggi;
- l'anno di completamento dei lavori, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, le finiture interne ed esterne;
- l'attuale andamento del mercato e, soprattutto, la regolarità urbanistica e catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, ufficio tecnico di Ururi, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare tecnici locali e banca dati quotazioni immobiliari

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	147,00	0,00	88.200,00	88.200,00
				88.200,00 €	88.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 13.230,00**

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

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

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: **€. 74.970,00**

data 26/02/2026

il tecnico incaricato
Giovanni Di Tella

