

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale n. 5/2024 - OMISSIS -

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO



Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale n. 5/2024 - OMISSIS -

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

In data 27 marzo 2026 il dott. Michele MASELLI, nella qualità di Curatore della procedura di liquidazione giudiziale in epigrafe, chiedeva al Giudice Delegato, dott.ssa Claudia CARISSIMI, l'autorizzazione a nominare il geom. Antonio PALLADINO ai fini della stima dei beni compresi nella procedura.

Con provvedimento del Giudice Delegato veniva concessa la suddetta autorizzazione. Il sottoscritto geom. Antonio PALLADINO, in data 13 aprile u.s., prestava giuramento di rito quale CTU, con assegnazione del termine di 90 giorni decorrenti dalla data del giuramento, con scadenza fissata al 13 luglio 2026.

Il CTU veniva pertanto incaricato di rispondere ai quesiti formulati dal Giudice, come di seguito riportati.

-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione i cui all'art. 567, 2° comma e c.p.c. : estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*
- 2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti).*
- 3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove è necessario:*
 - a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
 - b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*
- 4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine*



cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, ect.);*
- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
- la superficie commerciale ed utile;*
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
- tutti i riferimenti catastali attuali;*
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e della allegazione al decreto di trasferimento ex 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;*



- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti;

Al fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse;

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali, rispetto allo stato dei luoghi, ove è necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

-C-

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile sia libero o occupato, in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;*
- 2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito; 3) Determini il valore locativo del bene.*



Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'esecuzione nella perizia per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, titolo di provenienza e quanto altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

-esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

-servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

-domande giudiziali e giudizi in corso;

-vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

-sequestri penali ed amministrativi;

-canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie e servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n.8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9 disp. Att. cpc e specificatamente: sull'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie



già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'Amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

-E-

Regolarità edilizia e urbanistica

1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. n°380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. n°380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n°269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n°326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la



verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6 della legge n°47/85 ovvero dall'art.46, comma 5, del D.P.R. n°380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre le indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

-F-

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli art. 720, 722, 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondete al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.



Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi alla quota.

B) Risposta ai Quesiti

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, ricevuto l'incarico, ha preliminarmente proceduto all'esame degli atti del procedimento indicato in epigrafe e, successivamente, ha svolto i necessari accertamenti tecnici secondo le modalità e tempistiche di seguito riportate:

- in data 22 aprile 2026 ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Campobasso per l'acquisizione della documentazione catastale;
- in data 23 aprile 2026 ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Archivio Notarile di Campobasso per l'acquisizione di copia dell'atto di acquisto;
- in data 27 aprile 2026 ha effettuato sopralluogo presso i beni oggetto della procedura con il curatore dott. Michele MASELLI e il delegato alla vendita sig. Maurizio ESPOSITO, eseguendo rilievi metrici e fotografici;
- in data 14 maggio 2026 ha presentato istanza di accesso agli atti presso il SUE del Comune di Termoli per l'acquisizione della documentazione urbanistica;
- in data 9 giugno 2026 ha inoltrato richiesta all'Ufficio Tributi;
- in data 9 giugno 2026 ha effettuato sopralluogo presso il SUE del Comune di Termoli per la verifica della documentazione urbanistica, a seguito di avviso del responsabile dell'ufficio accesso atti; - in data 19 giugno 2026 ha effettuato un ulteriore sopralluogo presso il medesimo ufficio a seguito di riscontro negativo della documentazione urbanistica richiesta;



- in data 19 giugno 2026 ha effettuato sopralluogo presso lo stabile ove sono ubicati i beni, intrattenendo contatti con l'amministratore condominiale dott. Pino TORTORELLI al fine di accertare eventuali pendenze.
- in data 26 giugno 2026 sopralluogo presso la conservatoria dei registry immobiliare per acquisizione ispezioni ipotecarie.



- in data 11 luglio dopo diversi solleciti l'amministratore condominiale dott. Pino TORTORELLI inviava a mezzo pec I risultati delle pendenze Condominiali.

All'esito delle indagini svolte, della documentazione acquisita e delle verifiche effettuate, applicati i criteri tecnico-estimativi ritenuti più congrui al caso di specie, il sottoscritto procedeva alla stima dei beni oggetto di pignoramento, dando puntuale risposta a tutti i quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

-A-

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc

Con riferimento all'art. 567 c.p.c., si è stata prodotta la certificazione ipotecaria che ricostruisce integralmente il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Nella predetta relazione risultano riportati gli estremi catastali degli immobili oggetto della procedura, nonché tutte le formalità pregiudizievoli, le trascrizioni e le iscrizioni gravanti sugli stessi nel ventennio precedente.

E' stato acquisito copia dell'atto di acquisto dei beni stipulato in data 30.06.2011 nei locali della Banca dell'Adriatico S.p.A. in via XXIV Maggio, 42/44/48 di Campobasso dal Notaio dott. Marco DE BENEDITTIS. Sono state inoltre acquisite le planimetrie catastali attualmente depositate e le visure catastali storiche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Campobasso, documentazione indispensabile ai fini della corretta identificazione degli immobili e del confronto tra lo stato catastale attuale e quello storico, comprensivo delle eventuali variazioni intervenute nel tempo.

Dalla consultazione degli archivi catastali non risultano reperibili planimetrie pregresse. -B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

La presente valutazione tecnico-estimativa riguarda due unità immobiliari facenti parte di un complesso edilizio destinato a civili abitazioni e locali commerciali, con annessi garage e cantine, realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 185 del 27.07.2005 e della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 15307 del 14.05.2008 – lotto Y, avente ad oggetto una variante al predetto Permesso di Costruire.

I beni oggetto della presente valutazione sono i seguenti:

- Unità Immobiliare A: appartamento ad uso abitativo, ubicato al piano seminterrato primo, sito nel centro abitato del Comune di Termoli, alla Via Asia n. 1/N, scala F;
- Unità Immobiliare B: locale ad uso garage, ubicato al piano seminterrato terzo, sito nel centro abitato del Comune di Termoli, alla Via Asia n.1-3;

Tipologia e natura reale e catastale – riferimenti catastali attuali.

I beni risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati come di seguito indicato e, ai fini della presente relazione, sono identificati rispettivamente come:

- Immobile A: abitazione;



- Immobile B: garage;

Dati Identificativi						Dati di Classamento					
Immobile	Comune	Sez.	Fg.	P.IIa	Sub.	Piani	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
A	Termoli	U	21	936	221	S1	A/2	4	4 vani	79 m2	€ 506,13
B	Termoli	U	21	936	52	S3	C/6	3	24 m2	27 m2	€ 123,95

Intestazione:

Entrambi gli immobili risultano intestati ai sig.ri - OMISSIS -, nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, c.f.

- OMISSIS - per la quota di $\frac{1}{2}$ e - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - c.f.

- OMISSIS - per la quota di $\frac{1}{2}$.

Confini:

- Unità Immobiliare A – appartamento confina ingresso comune (sub. 266), vano scala comune (sub. 247) e altre u.i. (sub. 220 e 267);
- Unità Immobiliare B – garage: confina con la corsia di accesso su tre lati (sub. 269) e altra u.i. (sub. 51);

Calcolo delle superfici commerciale e utile:

Rif. Beni	Destinazione	Superficie Netta Utile (mq)	Superficie Comm.le Lorda (mq)
APPARTAMENTO Via Asia n.1/N Termoli (CB) FG.21 P.LLA 936 SUB. 221	Ingresso	3,65	67,30
	Pranzo / Soggiorno	18,38	
	Cucina	4,95	
	Camera	16,05	
	Bagno	4,37	
	Ripostiglio	4,80	
	Disimpegno	3,50	
	Corte Pavimentata	33,00	54,40
	Corte Pavimentata	21,40	
	Area a verde	30,60	30,60



GARAGE Via Asia n.1/N Termoli (CB) FG.21 P.LLA 936 SUB. 221	Garage	24,90	27,95
--	--------	-------	-------

Il criterio adottato per il calcolo delle superfici commerciali fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Allegato C.

Unità Immobiliare A – Appartamento sito al piano Seminterrato primo

1. Generalità e Collocazione

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un più ampio complesso edilizio a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzato da più corpi di fabbrica organizzati a corte. L'appartamento è ubicato al piano seminterrato primo (S1) e si sviluppa su un unico livello. L'accesso avviene tramite un portone d'ingresso di tipo blindato, che garantisce sicurezza ed isolamento.

2. Consistenza e Distribuzione Interna

L'unità si estende su una superficie utile calpestabile di circa 55,70 mq, distribuita secondo la seguente planimetria:

-Ingresso: Il portone blindato si apre direttamente su un disimpegno d'ingresso che funge da cerniera tra le diverse zone dell'abitazione. L'illuminazione è affidata a un punto luce a soffitto, mentre le finiture riprendono quelle del resto della zona giorno. È presente l'impianto video-citofonico a norma.



- Zona Giorno (Pranzo-Soggiorno): Si tratta dell'ambiente principale dell'abitazione, un ampio locale open space destinato a zona pranzo e area relax. Le pareti sono tinteggiate a tempera in un colore crema chiaro, che conferisce luminosità. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica di colore neutro (beige/grigio chiaro) posate a correre. L'arredo attuale, come mostrato nelle immagini, include un tavolo da pranzo in legno con sedie coordinate, un mobile tv sospeso con finitura in legno e vetro, e un divano ad angolo con rivestimento in tessuto. Questo ambiente gode di un'ampia apertura verso l'esterno tramite un infisso in alluminio/legno a taglio termico, con apertura a battente e tapparella manuale esterna, che conduce direttamente alla corte pavimentata.

- Angolo Cottura: Adiacente alla zona pranzo, si trova un angolo cottura funzionale e compatto, separato visivamente. Presenta un rivestimento murale in piastrelle di ceramica di colore chiaro, resistente. È attrezzato con mobili base e pensili, piano cottura, forno, lavello e frigorifero.
- Disimpegno Zona Notte: Dall'ingresso, un corridoio centrale disimpegna la zona notte, garantendo privacy.
- Ripostiglio: Un utile locale di servizio, accessibile dal disimpegno, destinato a dispensa e deposito, con scaffalature.
- Camera da Letto: Una camera matrimoniale spaziosa, con le medesime finiture di pavimentazione e tinteggiatura della zona giorno. È dotata di un'ampia finestra in alluminio/legno, protetta da tapparella manuale esterna, che si affaccia anch'essa sull'area esterna di pertinenza. È presente un punto luce a soffitto e la predisposizione per l'installazione di un condizionatore.
- Bagno: Il bagno completo di tutti i sanitari (Pozzi Ginori: lavabo sospeso con mobile sottostante, bidet, vaso con cassetta esterna) e di un box doccia. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica di colore terracotta, mentre le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di formato quadrato, di colore beige chiaro. La rubinetteria è di tipo normale (miscelatori monocomando). È presente un grande specchio rettangolare e un corpo scaldante a radiatore in alluminio, posizionato sotto la finestra (presente nell'immagine).

3. Pertinenze Esterne

L'appartamento gode del diritto d'uso esclusivo di un'ampia area esterna di pertinenza, accessibile sia dalla zona giorno che dalla camera da letto. Questa area è divisa in due zone distinte:

- Corte Pavimentata: Un'area spaziosa pavimentata con piastrelle antiscivolo in gres cromaticamente coordinate con la pavimentazione interna. Questa area è ideale per pranzare all'aperto.
- Area a Verde: Un piccolo giardino delimitato da aiuole e piante ornamentali, che contribuisce a creare un'atmosfera gradevole e rilassante.

4. Finiture e Impianti

Le finiture dell'unità immobiliare sono di buon livello e in buono stato di conservazione.



- Pavimenti: Piastrelle di ceramica di colore chiaro in tutti gli ambienti, ad esclusione del bagno dove sono di colore beige. Pavimentazione esterna in piastrelle antiscivolo.
- Rivestimenti: Piastrelle di ceramica in bagno e cucina.
- Pareti: Tinteggiate a tempera in colori chiari.
- Infissi: Infissi esterni in alluminio/legno a taglio termico con doppi vetri e tapparelle manuali esterne. Portone d'ingresso blindato. Porte interne in legno tamburato.
- Impianto di Riscaldamento: Autonomo, con caldaia a gas murale allocata in apposito box posizionato sulla parete di confine con l'altra unità immobiliare. Gli elementi radianti sono radiatori in alluminio.
- Impianto Elettrico: A norma, con punti luce e prese distribuiti funzionalmente in tutti gli ambienti. È presente l'impianto video-citofonico.

5. Considerazioni Finali

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni manutentive, con finiture coerenti e un layout funzionale. La presenza dell'ampia area esterna di pertinenza rappresenta un valore aggiunto significativo, conferendo all'appartamento caratteristiche paragonabili a quelle di un'unità indipendente. L'ubicazione al piano seminterrato, seppur parzialmente interrata, garantisce comunque una buona luminosità e aerazione naturale grazie alle ampie aperture verso la corte esterna. La zona è tranquilla e ben servita.

Unità Immobiliare B - Garage

Il bene oggetto di sopralluogo consiste in un locale ad uso autorimessa inserito in contesto condominiale. L'accesso carrabile avviene tramite porta metallica basculante ad un'unica anta, con apertura a ribalta verso l'alto, dotata di griglie di aerazione e sistema di chiusura centrale.

Il locale presenta struttura in cemento armato e tamponamenti perimetrali in blocchi di laterizio tinteggiati. La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale.

L'unità immobiliare si sviluppa in un unico ambiente di forma regolare, attualmente utilizzato anche come deposito di materiali vari non pertinenti alla destinazione d'uso (beni mobili, materiali lignei e attrezzature varie), disposti in modo non ordinato lungo le pareti e in parte al centro del vano. L'aerazione naturale è garantita da finestra alta con inferriata metallica. L'impianto elettrico appare minimale e non completamente incassato.

Lo stato manutentivo generale del locale è da ritenersi discreto, sebbene si rilevi presenza di disordine interno e utilizzo promiscuo rispetto alla destinazione tipica di autorimessa. Identificazione pregressa dei beni



I beni sono stati realizzati attraverso un piano di lottizzazione approvato in data 30.11.2004 con delibera n°1542 e in data 28.04.2005 è stata stipulata una convenzione urbanistica con il Comune di Termoli avente come oggetto l'impegno della ditta proprietaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio del citato piano di lottizzazione. Le aree interessate dal piano di lottizzazione - lotto Y hanno riguardato le seguenti particelle riportate in Catasto terreni al foglio n.21 p.lle n.757,758,870,875,876 e 394. Ecco il riepilogo dettagliato, suddiviso per particella, per la ricostruzione del ventennio (2004-2024), seguito dall'analisi della confluenza finale.

Tabella Riepilogativa (2004–2024)

Particella/e	Data Evento	Tipo Titolo	Estremi Titolo	Nota Trascriz. / Voltura	Note
870, 875, 876	15/04/2004	Donazione	Rep. 69517	Nota 4067.1/2004	Titolo origine liberale (A. Bagnoli).
394	07/02/2002	Cessione Area	Rep. 1085	Voltura 87430.1/2002	Proprietà Comune di Termoli.
394	28/04/2005	Retrocessione	Rep. 1409	Voltura 3707.1/2005	Rientro proprietà da Comune a privati.
394	03/11/2005	Compravendita	Rep. 74255	Nota 8577.1/2005	Trasferimento a - OMISSIS - S.r.l.
757, 758	03/11/2005	Compravendita	Rep. 74255	Nota 8576.1/2005	Primo titolo oneroso a - OMISSIS - S.r.l.
870, 875, 876	10/11/2005	Compravendita	Rep. 74324	Nota 8816.1/2005	Trasferimento a - OMISSIS - S.r.l.
Tutte	01/08/2007	Compravendita	Rep. 23878	Nota 7039.1/2007	Accorpamento in - OMISSIS -.

Riepilogo Cronologico per Particella (2004–2024)

Il periodo 2004-2007 è caratterizzato da una fase di consolidamento della proprietà. Mentre per le particelle 870, 875 e 876 l'origine del ventennio è segnata da un atto (donazione del 2004), le altre particelle (757, 758) la documentazione storica evidenzia che il titolo di provenienza immediatamente precedente al 2005 risale al frazionamento effettuato nel 1996. Non figurano, pertanto, ulteriori atti traslativi di proprietà o mutamenti della titolarità nel periodo compreso tra il 1996 e la compravendita del 2005.

Si evidenzia che, all'inizio del periodo di indagine (2004), la particella 394 non era in capo ai privati ma era intestata al Comune di Termoli in forza dell'atto di cessione di area del 07.02.2002 (Rep. 1085). Solo con l'atto di retrocessione del 28.04.2005 (Rep. 1409), gli eredi - OMISSIS - sono tornati pieni proprietari del cespite, condizione indispensabile affinché potessero successivamente alienare l'area alla società - OMISSIS - nel novembre dello stesso anno. Entro il 2007, tuttavia, la titolarità di tutti i lotti è confluita in capo al medesimo soggetto giuridico (" - OMISSIS -"), condizione necessaria per procedere alla successiva riorganizzazione catastale.



ANTONIO PALLADINO GEOMETRA

In data 20.08.2008, l'intero compendio immobiliare sopra elencato è stato oggetto di una variazione catastale definitiva mediante Tipo Mappale (pratica CB0145288). Questo atto ha comportato:

- La soppressione contestuale di tutte le particelle originarie (757, 758, 870, 875, 876, 394).
- La formazione della nuova particella 936 (Foglio 21), che costituisce l'esito finale del tipo mappale e della successiva riunione delle aree.

Dall'analisi delle visure aggiornate al luglio 2026, si evince che, a seguito del Tipo Mappale del 2008, non sono intervenuti ulteriori frazionamenti o variazioni catastali che abbiano interessato la particella 936 nel periodo residuo fino al 2024. La particella 936 risulta pertanto l'unità catastale di riferimento per la continuità del possesso e della proprietà nell'ultimo quindicennio del ventennio analizzato.

L'esame delle visure storiche del Catasto Urbano riferite ai singoli subalterni (221 e 52) ha consentito di ricostruire la seguente successione cronologica dei trasferimenti di proprietà:

Unità Immobiliare A – Appartamento sub. 221

Periodo	Soggetto Intestatario	Titolo di Provenienza
2008	- OMISSIS - CON SEDE IN - OMISSIS - C.F. - OMISSIS -, proprietà 1/1	Costituzione del 29/08/2008 pratica n.CB150953
2009	- OMISSIS - CON SEDE IN - OMISSIS - C.F. - OMISSIS -, proprietà 1/1	Variazione del 23/09/2009 pratica n.CB0202056 divisione e ultimazione fabbricato urbano
2011	- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, C.F. - OMISSIS -, proprietà in regime di comunione dei beni per 1/2 - OMISSIS - nata in - OMISSIS - il - OMISSIS -, C.F. - OMISSIS -, proprietà in regime di comunione dei beni per 1/2	Atto di Compravendita del 30.06.2011 rep. n.68620 del Notaio DE BENEDITTIS MARCO
2016	- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, C.F. - OMISSIS -, proprietà per un 1/2 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, C.F. - OMISSIS -, proprietà per 1/2	Atto del 19/02/2016 – Tribunale di Campobasso, rep. 1662 – Verbale di separazione consensuale – assegnazione beni trascrizione 7211.1/2016 reparto PI di Campobasso in atti 28/09/2016
2022		Variazione toponomastica

Periodo	Soggetto Intestatario	Titolo di Provenienza
2008	- OMISSIS - CON SEDE IN - OMISSIS - C.F. - OMISSIS -, proprietà 1/1	Costituzione del 29/08/2008 pratica n.CB150953

Unità Immobiliare B – Garage sub. 52



2009	- OMISSIS - CON SEDE IN - OMISSIS - C.F. - OMISSIS -, proprietà 1/1	Variazione del 23/09/2009 pratica n.CB0202056 divisione e ultimazione fabbricato urbano
2011	- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, C.F. - OMISSIS -, proprietà in regime di comunione dei beni per 1/2 - OMISSIS - nata in - OMISSIS - il - OMISSIS -, C.F. - OMISSIS -, proprietà in regime di comunione dei beni per 1/2	Atto di Compravendita del 30.06.2011 rep. n.68620 del Notaio DE BENEDITTIS MARCO
2016	- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, C.F. - OMISSIS -, proprietà per un 1/2 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, C.F. - OMISSIS -, proprietà per 1/2	Atto del 19/02/2016 – Tribunale di Campobasso, rep. 1662 – Verbale di separazione consensuale – assegnazione beni trascrizione 7211.1/2016 reparto PI di Campobasso in atti 28/09/2016
2022		Variazione toponomastica

Proprietà e correlazioni

Entrambe le unità immobiliari risultano intestate - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, C.F. - OMISSIS -, proprietà per un 1/2 - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, C.F. - OMISSIS -, proprietà per 1/2

La particella n. 936 del Catasto Fabbricati relativa alla Unità A e B risulta correlata alla medesima particella del Catasto Terreni.

Cronologia dei passaggi di proprietà

Le cronologie dei passaggi di proprietà sono riportate nelle tabelle sopra indicate, alle quali si rimanda integralmente per la ricostruzione dei trasferimenti.

Nota
1) ANNOTAZIONE del 20/08/2010 - Registro Particolare 1180 Registro Generale 9823 Pubblico ufficiale VENTRIGLIA ANTONIO Repertorio 60310/24026 del 27/07/2010 - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 646 del 2006 – Annotazione a iscrizione Restrizione beni.
2) ANNOTAZIONE del 20/08/2010 - Registro Particolare 1184 Registro Generale 9827 Pubblico ufficiale VENTRIGLIA ANTONIO Repertorio 60311/24027 del 27/07/2010 - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 645 del 2006 - Annotazione a iscrizione Frazionamento in quota.
3) ANNOTAZIONE del 01/07/2011 - Registro Particolare 918 Registro Generale 6813 Pubblico ufficiale VENTRIGLIA ANTONIO Repertorio 61497/24859 del 22/06/2011 - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 645 del 2006 - Annotazione a iscrizione – Restrizione beni.
4) TRASCRIZIONE del 05/07/2011 - Registro Particolare 5118 Registro Generale 7065 pubblico ufficiale DE BENEDITTIS MARCO Repertorio 68620/11759 del 30/06/2011 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
5) ISCRIZIONE del 05/07/2011 - Registro Particolare 1021 Registro Generale 7066 Pubblico ufficiale DE BENEDITTIS MARCO Repertorio 68621/11760 del 30/06/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
6) TRASCRIZIONE del 28/09/2016 - Registro Particolare 7211 Registro Generale 9450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 1662/2016 del 19/02/2016 ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: Annotazione n. 124 del 11/02/2021 (INEFFICACIA PARZIALE) Annotazione n. 869 del 09/08/2021 (INEFFICACIA PARZIALE) Annotazione n. 101 del 02/02/2022 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) Annotazione n. 1208 del 27/10/2023 (REVOCAZIONE)



7) TRASCRIZIONE del 26/10/2018 - Registro Particolare 8646 Registro Generale 10948 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LARINO Repertorio 1313 del 15/05/2018 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.
--

Formalità pregiudizievoli e oneri

Dalle visure ipotecarie risultano le formalità pregiudizievoli alle quali si rimanda per dettaglio dal 02.02.1987 al 25.06.2026 per entrambe le unità immobiliari (A e B – foglio 21 – p.lla 936 sub. 52 e sub.221) – protocollo richiesta CB26148 del 2026.

Ist. n. 68 dep. 14/07/2026

8) TRASCRIZIONE del 13/05/2019 - Registro Particolare 3642 Registro Generale 4692 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 2334 del 22/11/2018 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE - Annotazione n. 67 del 03/02/2026 (INEFFICACIA PARZIALE).
9) ANNOTAZIONE del 09/08/2021- Registro Particolare 869 Registro Generale 8376 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 481 del 18/06/2021 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7211 del 2016.
10) TRASCRIZIONE del 20/01/2022 - Registro Particolare 540 Registro Generale 622 Pubblico ufficiale UNEP - CORTE DI APPELLO DI CAMPOBASSO Repertorio 2591/2021 del 26/07/2021 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.
11) ANNOTAZIONE del 27/10/2023 - Registro Particolare 1208 Registro Generale 11657 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 713/2023 del 29/09/2023 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – REVOCAZIONE - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7211del 2016.
12) TRASCRIZIONE del 03/02/2026 - Registro Particolare 878 Registro Generale 1032 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO repertorio 8/2024 del 15/04/2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.
13) ANNOTAZIONE del 03/02/2026 - Registro Particolare 67 Registro Generale 1033 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 274/2025 del 22/09/2025 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3642 del 2019.

La ricostruzione storica delle formalità ipotecarie e delle trascrizioni riguardanti le particelle catastali interessate dal Piano di Lottizzazione "Lotto Y", successivamente confluite nella particella n. 936, sita nel Comune di Termoli (CB), è stata effettuata mediante ispezione ipotecaria telematica (protocollo di richiesta n. CB 28253 del 13/07/2026).



Per maggiore chiarezza espositiva, i cespiti sono stati suddivisi in due distinti gruppi Gruppo A (Particelle 757, 758, 394) ○ La particella 394 origina da una "Cessione di diritti reali a titolo gratuito" (2002), perfezionata tramite "Retrocessione" nel 2005. ○ Tutte le particelle del gruppo risultano assoggettate a "Convenzione Edilizia" trascritta il 18/05/2005 (Rep. 1409, dal pubblico ufficiale CAPIRCHIO). ○ La proprietà definitiva è consolidata tramite atto di "Compravendita" del 12/11/2005 (Rep.

74255, Notaio Greco). • Situazione Ipotecaria: ○ Le particelle risultano gravate dalle iscrizioni del 05/04/2006 (Reg. Part. 645 e 646) a garanzia di mutuo. ○ La garanzia è stata oggetto di "Rinnovazione" in data 12/03/2026 (Iscrizione n. 251), mantenendo inalterata la priorità della garanzia reale.

2.2 Gruppo B (Particelle 870, 876, 875) ○ Il titolo di provenienza principale è costituito dalla "Donazione Accettata" del 13/05/2004 (Rep. 69517, Notaio Greco), che imprime una natura liberale al titolo originario. ○ Successiva "Compravendita" in data 21/11/2005 (Rep. 74324, Notaio Greco).

○ Le particelle sono state assoggettate a "Regolamento di Condominio" il 27/07/2010 e alla "Costituzione di rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso" (Annotazione n. 1277 del 2007), elementi che ne indicano la natura di beni facenti parte di un complesso organizzato.

• Situazione Ipotecaria: ○ Analoga al Gruppo A, con iscrizioni ipotecarie del 05/04/2006 (Reg. Part. 645 e 646) e successiva rinnovazione nel 2026.

Per entrambi i gruppi immobiliari, il debito ipotecario ha subito una gestione dinamica caratterizzata da:

- Operazioni che hanno permesso il frazionamento della garanzia. In particolare, le numerose annotazioni tra il 2010 e il 2018 indicano una ripartizione del debito.
- Estinzioni parziali (Art. 40-bis D.Lgs 385/1993): Dal 2011 al 2026, si registra una serie sistematica di comunicazioni di estinzione parziale dell'obbligazione. Tali annotazioni, gestite con procedura telematica ex DL 7/2007, confermano che il capitale mutuato è stato oggetto di costante ammortamento. L'ultima cancellazione parziale risulta datata 28.04.2026.

Alla data dell'ispezione (13/07/2026), si rileva che:

1. Gli immobili presentano una continuità dei titoli di provenienza, sebbene per il Gruppo B si debba tenere conto del titolo donativo originario (2004).
2. Gli immobili sono gravati dalle iscrizioni ipotecarie del 2006, regolarmente rinnovate nel 2026. Non si rilevano pregiudizievoli di altra natura (pignoramenti o sequestri).



3. L'ammontare del debito garantito dall'ipoteca è in costante fase di riduzione per effetto delle

numerose cancellazioni parziali registrate nel corso dell'ultimo decennio.

-C-

Stato di possesso dell'immobile

1) Accerti se l'immobile sia libero o occupato.....;

In sede di sopralluogo effettuato in data 27 aprile 2026, i due beni non risultavano occupati da soggetti diversi dagli attuali intestatari, sebbene sia verosimile un utilizzo degli stessi come casa vacanze da parte dei medesimi.

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione regolarmente registrati riferiti all'immobile in oggetto.

Alla luce di quanto sopra, gli immobili sono liberi da persone e da rapporti locativi opponibili a terzi.

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito;

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro non risultano contratti di locazione registrati relativi ai beni oggetto della presente procedura espropriativa, con la conseguenza che non sono state versate imposte annuali sui relativi canoni e non sussistono elementi utili per la valutazione della congruità di eventuali canoni di locazione.

3) Determini il valore locativo dei beni.



Ai fini della determinazione del più probabile valore locativo dell'immobile, sono state analizzate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferite al 2° semestre 2025, relative al Comune di Termoli, zona OMI C1 (fascia semicentrale – area compresa tra la linea ferroviaria e la rete autostradale), nonché le quotazioni desunte dal Borsino Immobiliare per la medesima area, come riportato nelle tabelle che seguono. Le quotazioni OMI costituiscono valori di riferimento espressi in intervalli minimi e massimi, distinti per tipologia immobiliare e stato di conservazione, e rappresentano un utile supporto nell'attività estimativa, da integrare con l'analisi delle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di stima.



Osservatorio Mercato Immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CAMPOBASSO
Comune: TERMOLI
Fascia/zona: Semicentrale/ZONA COMPRESA FRA LA LINEA FERROVIARIA E LA RETE AUTOSTRADALE
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400	L	3,6	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	3,3	4,9	L
Box	NORMALE	560	840	L	3,2	4,8	L

Borsino Immobiliare



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 3,13	Valore medio Euro 4,10	Valore massimo Euro 5,06
-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------



Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo Euro 2,47	Valore medio Euro 3,28	Valore massimo Euro 4,09
-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------

Dall'esame delle caratteristiche intrinseche (superficie, distribuzione interna, livello delle finiture, stato di manutenzione e vetustà) ed estrinseche (ubicazione, contesto urbanistico, dotazione di servizi e grado di appetibilità della zona), gli immobili oggetto di stima risultano riconducibili alla fascia media del mercato, presentando un ottimo stato manutentivo e una recente realizzazione. Tenuto conto delle risultanze delle fonti consultate, integrate con l'analisi del mercato immobiliare locale e con il principio estimativo del confronto di mercato, il più probabile canone di locazione è stato determinato assumendo il valore medio-massimo



ANTONIO PALLADINO GEOMETRA

Destinazione	Superficie Netta Utile (mq)		Superficie Commerciale ai fini locativi (mq)	
Ingresso	3,65	55,70	Abitazione vani princ. ad uso residenziale calcolati al 100% della superficie	55,70
Pranzo / Soggiorno	18,38			
Cucina	4,95			
Camera	16,05			
Bagno	4,37			
Ripostiglio	4,80			
Disimpegno	3,50			
Corte Pavimentata		33,00	Pertinenze ad uso esclusivo comunicanti calcolate al 30% fino a 25 mq e 10% per i mq eccedenti	8,30
			30% di 25 mq + 10% di 8 mq	
Corte Pavimentata		21,40	Pertinenze ad uso esclusivo comunicanti calcolate al 30% fino a 25 mq	7,50
Area a verde		30,60	Giardini ad uso esclusivo (calcolata al 15% fino a estensione pari a superficie abitazione)	4,59
Totale superficie commerciale ai fini locativi TOTALE MQ				76,09

dell'intervallo delle quotazioni rilevate, ritenuto maggiormente rappresentativo delle caratteristiche qualitative e dello stato conservativo degli immobili oggetto di stima. Unità Immobiliare A – Appartamento

Canone di locazione mensile = superficie calpestabile (mq) × canone locativo unitario (€/mq)

Canone di locazione mensile = 76,09 mq × € 5,05/mq = € 384,00 (arrotondato)

Canone di locazione annuo lordo (Unità Immobiliare A) = € 384,00 × 12 mensilità = € 4.608,00

Unità Immobiliare B – Garage

Destinazione	Superficie Netta Utile (mq) ai fini locativi
Garage	24,90

Ist. n.
68
dep.

14/07/2026

Canone di locazione mensile = 24,90 mq × € 4,44/mq = € 110,56

Canone di locazione annuo lordo (Unità Immobiliare B) = € 110,56 × 12 mensilità = € 1.326,00 (arrotondato)



Esistenza di formalità, vincoli oneri anche di natura condominiale

Dalle visure ipotecarie acquisite risultano le formalità pregiudizievoli descritte nei paragrafi precedenti della presente relazione.

In particolare, risultano trascritte domande giudiziali aventi ad oggetto la revoca di atti soggetti a trascrizione (trascrizioni del 26/10/2018, del 13/05/2019 e del 20/01/2022), nonché le relative annotazioni di inefficacia parziale e di revocazione, come meglio specificato nell'elenco delle formalità.

Fermo restando quanto sopra, dagli accertamenti eseguiti non risultano:

- diritti reali di godimento (usufrutto, superficie, enfiteusi) o diritti personali di godimento (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi, ulteriori rispetto a quelli risultanti dalle formalità sopra descritte;
- servitù attive o passive non risultanti dagli atti esaminati;
- vincoli di natura storico-artistica, architettonica, paesaggistica, archeologica, urbanistica o amministrativa, né provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; • sequestri penali o amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali, diritti di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

In merito alle informazioni di cui all'art. 173-bis, comma 1, n. 9, delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile, la situazione delle pendenze condominiali riferite agli attuali intestatari catastali, - OMISSIS - e - OMISSIS -, risulta essere la seguente:

ELENCO PENDENZE	IMPORTO
Esercizio 2026 rate scadute 1 e 2	€ 158,56
Esercizio seconda transazione impresa pulizie Fatmir Behluli	€ 106,55
Esercizio rinnovo conformità antincendio autorimesse	€ 151,23
Esercizio lavori straordinari previsti in perizia dell'ingegnere CREATORE + grondaie	€ 73,10
Esercizio nuova barra automatica	€ 14,81
Esercizio fondo cassa debiti	€ 346,21
TOTALE	€ 850,46

Si segnala inoltre che, per l'esercizio 2026, sono previste ulteriori due rate con scadenza al 1° settembre 2026 e al 1° novembre 2026, per un importo complessivo di € 158,53.

In merito alle pendenze l'ufficio Tributi del Comune di Termoli ha riscontrato le seguenti pendenze:



Per il sig. - OMISSIS -

Imposta	Anno	Numero	Data avv.	Relativo a	Ric.	Totale	1
I.M.U.	2024	4	03-07-2026	VERSAMENTO		193,00	
I.M.U.	2023	14	03-07-2026	VERSAMENTO		567,00	
I.M.U.	2022	557	03-07-2026	VERSAMENTO		567,00	

Per la sig.ra - OMISSIS -

Imposta	Anno	Numero	Data avv.	Relativo a	Ric.	Totale	
I.M.U.	2024	5	03-07-2026	VERSAMENTO		193,00	
I.M.U.	2023	15	03-07-2026	VERSAMENTO		567,00	
I.M.U.	2022	558	03-07-2026	VERSAMENTO		567,00	

Per completezza si comunicano anche le somme maturate in corso di procedura costituenti un debito prededucibile.

Anno 2024 (acconto e saldo) = € 935,00

Anno 2025 (acconto e saldo) = € 1.122,00

Anno 2025 (acconto) = € 561,00



Importo Complessivo

Sommando l'IMU accertata (2.654,00 €) e i debiti prededucibili (2.618,00 €), si ottiene un totale di:

€ 2.654,00 + € 2.618,00 = € 5.272,00

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica**Accertamenti effettuati**

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Termoli, l'Archivio Notarile e dall'esame della documentazione catastale disponibile, gli immobili oggetto di procedura esecutiva risultano realizzati in forza del Permesso di Costruire n. 185 del 2005 e successive varianti.

A seguito di specifica istanza presentata dallo scrivente e terminata l'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, è stata reperita copia conforme del Permesso di Costruire unitamente agli elaborati grafici a corredo.

Documentazione catastale acquisita Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio sono state acquisite le planimetrie di primo accatastamento:

- Unità immobiliare A: planimetria prot. n. CB0202056 del 23/09/2009; - Unità immobiliare B: planimetria prot. n. CB0202056 del 23/09/2009.

Verifiche di conformità urbanistico-edilizia

Dall'esame della documentazione urbanistica e catastale reperita si è riscontrato la piena conformità urbanistica e catastale per entrambi gli immobili.

Difficoltà riscontrate**Unità Immobiliare A**

Sono state riscontrate lievi difficoltà interne, consistenti in: demolizione di una parete divisoria tra la zona soggiorno pranzo e la cucina. Le difficoltà risultano riconducibili a interventi interni non strutturali.

Unità Immobiliare B

Non sono state rilevate difficoltà tra stato dei luoghi e planimetria catastale di primo accatastamento.

Regolarizzabilità urbanistica

Le difficoltà riscontrate sull'unità immobiliare A sono sanabili.

La regolarizzazione potrà essere effettuata mediante presentazione di CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001.

Ai sensi dell'art. 40 della L. 47/1985 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, la regolarizzazione potrà essere attivata dall'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento. Stima dei costi



ANTONIO PALLADINO GEOMETRA

Voce	Importo
Onorario professionale a vacanza ai sensi del D.M. 17/06/2016 (15 vacanze × 50,00 €) per progettazione in sanatoria (rilievo, relazione, elaborati grafici, modelli)	€ 750,00
Sanzione amministrativa	€ 1.000,00
Diritti di segreteria	€ 20,00
Varie (cassa professionale e I.V.A.)	€ 210,75
TOTALE COMPLESSIVO arrotondato Euro mille novecentottanta	€ 1.980,00

La presente stima deve intendersi puramente indicativa e previsionale. Gli importi riportati potranno subire variazioni in funzione di eventuali ulteriori accertamenti tecnici, richieste dall'Amministrazione competente.

Aggiornamento catastale

A seguito della regolarizzazione urbanistica, sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale mediante presentazione di DOCFA di variazione, al fine di allineare la planimetria catastale allo stato legittimo dell'immobile.

Stima costi aggiornamento catastale (Unità immobiliare A)

Voce	Importo
Onorario professionale	€ 400,00
Diritti catastali	€ 70,00
Varie (cassa professionale e I.V.A.)	€ 112,00
TOTALE COMPLESSIVO Euro cinquecento dodici	€ 512,00

Conclusioni

Le verifiche condotte evidenziano tuttavia, per entrambe le unità, una sostanziale coerenza tra stato dei luoghi e planimetrie catastali di primo impianto, con la sola presenza di lievi difformità interne riferite all'Unità A, risultate verosimilmente sanabili.

- F -

Formazione del lotto



Il sottoscritto esperto stimatore, all'esito dei rilievi effettuati e dell'approfondito esame della documentazione catastale e urbanistico-edilizia, pur dando atto dell'autonomia funzionale e catastale delle singole unità, ritiene che la modalità di vendita più opportuna per il compendio oggetto di liquidazione giudiziale sia la formazione di un unico lotto, comprensivo sia dell'appartamento che del locale garage.

Tale determinazione scaturisce dalle seguenti considerazioni tecnico-economiche:

Il locale garage, sebbene catastalmente autonomo, risulta funzionalmente asservito all'unità abitativa sita nel medesimo complesso immobiliare (Via Asia n. 1N). La configurazione dei beni riflette un modello abitativo standard, in cui la disponibilità di uno spazio di rimessaggio privato costituisce un elemento intrinseco di valorizzazione dell'appartamento;

La vicinanza fisica delle due unità all'interno del medesimo stabile favorisce una gestione unitaria e ne facilita l'interesse da parte di potenziali acquirenti, che solitamente ricercano la soluzione 'casa più posto auto/garage'.

La vendita in unico lotto evita la frammentazione del bene e risponde meglio alle logiche di mercato locale, dove l'abitazione, privata della sua naturale pertinenza, subirebbe una flessione di appetibilità commerciale. Al contrario, l'accorpamento garantisce una maggiore omogeneità dell'offerta, rendendo compendio più competitivo.

LOTTO UNICO

- Unità Immobiliare A : appartamento posto al piano seminterrato primo, sito nel centro abitato del Comune di Termoli, alla Via Asia n. 1N, individuato al N.C.E.U. al Foglio 21, particella 936, sub 221;
- Unità Immobiliare B : locale garage posto al piano seminterrato terzo, sito nel centro abitato del Comune di Termoli, alla Via Azia n. 1N, individuato al N.C.E.U. al Foglio 21, particella 936, sub 52.

Pro quota – divisibilità in natura e formazione lotti

Dall'esame della documentazione catastale e degli atti disponibili non risulta che le unità immobiliari sono oggetto di liquidazione giudiziale pro-quota risultando i beni già identificati come unità immobiliari autonome e catastalmente definite.

Ne consegue che:

- la formazione del lotto coincide con le unità immobiliari come sopra individuate;
- non si rendono necessari frazionamenti catastali né pratiche urbanistico-edilizie ai fini della vendita;
- G –

Valore del bene e costi

Fonti e criteri di stima per i fabbricati

Per la stima del valore di mercato dei beni espropriati sono stati adottati due metodi:

1. Stima sintetico-comparativa.



Questo metodo si basa sui prezzi rilevati in transazioni di beni analoghi, situati nella stessa area e venduti in normali condizioni di mercato.

Fonti consultate:

- Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che forniscono valori minimi e massimi per ogni zona e tipologia immobiliare.
- Borsino immobiliare.
- Valutazioni di agenzie immobiliari locali, che analizzano domanda e offerta di immobili simili.

Parametri considerati:

- Consistenza commerciale: superficie, ubicazione, epoca di costruzione, accessibilità, destinazione d'uso, stato conservativo e conformità normativa.
- Stato conservativo: le quotazioni OMI adottate riguardano immobili in buone condizioni e costruiti da oltre quattro anni.

Calcolo delle consistenze

Il calcolo delle consistenze è stato effettuato secondo la normativa vigente, in particolare DPR 138/1998 (Allegato C).

La Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) è stata calcolata ponderando le superfici vendibili e considerando:

- la somma delle superfici coperte lorde, inclusi i muri perimetrali;
- le superfici ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini;
- le superfici delle pertinenze (cantine, posti auto, soffitte, box, ecc.).

2. Stima analitica (capitalizzazione dei redditi).

Questo metodo calcola il valore basandosi sui benefici economici futuri che l'immobile può generare, rappresentati dal canone annuo di locazione.

Il valore di mercato ("Vm") è calcolato mediante la formula:

$$VV_{mm} = \frac{R}{rc}$$

dove:

- (R) è il reddito annuo equivalente al canone di locazione al netto delle spese operative (incidenza delle spese operative stimate nella misura 20% del canone annuo lordo); - (rc) è il saggio di capitalizzazione.

Per il calcolo del canone di locazione viene utilizzata la superficie calpestabile quindi la superficie effettivamente utilizzabile all'interno dell'unità escludendo i muri e per le pertinenze sono state utilizzate le regole specifiche stabilite dal Decreto n.138/1998 con i coefficienti specifici.



Calcolo del più probabile valore di mercato A) STIMA SINTETICO COMPARATIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARI

Per la determinazione del valore unitario di mercato sono state prese a riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), quelle del Borsino Immobiliare e i valori desunti da indagini di mercato presso agenzie immobiliari operanti nel territorio. Il confronto tra le diverse fonti ha consentito di individuare un valore medio ritenuto congruo in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Unità Immobiliare A – AppartamentoSuperficie e coefficienti di ragguaglio

Rif. Beni	Destinazione	Superficie Netta Utile (mq)	Superficie Comm.le Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio %	Superficie Comm.le Ragguagliata (mq)
APPARTAMENTO Via Asia n.1/N Termoli (CB) FG.21 P.LLA 936 SUB. 221	Ingresso	3,65	67,30	100 % (vani princ. ad uso residenziale)	67,30
	Pranzo / Soggiorno	18,38			
	Cucina	4,95			
	Camera	16,05			
	Bagno	4,37			
	Ripostiglio	4,80			
	Disimpegno	3,50			
	Corte Pavimentata	33,00	33,00	30% fino a 25 mq e 10% per i mq eccedenti	8,30
				(pertinenze ad uso esclusivo comunicanti)	
				30% di 25 mq + 10% di 8 mq	
	Corte Pavimentata	21,40	21,40	30% di 25 mq	7,50
	Area a verde	30,60	30,60	15% (giardini ad uso esclusivo)	4,59
TOTALE MQ					87,69

(04.C) riferimenti elaborato grafico per calcolo superfici

Valori normali OMI





Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **827**

Valore medio

Euro **1.089**

Valore massimo

Euro **1.351**

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400	L	3,6	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	3,3	4,9	L
Box	NORMALE	560	840	L	3,2	4,8	L

Borsino Immobiliare

Si è adottato il valore medio delle quotazioni rilevate, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. A tali valori si aggiungono quelli dei prezzi di mercato reperiti presso agenzie del settore che, per immobili simili, si attestano intorno a € 1800,00/mq.

Fonti per abitazioni di tipo civile	Valori rilevati (€/mq)
O.M.I. (2° semestre 2025)	€/mq 1'400,00
Borsino immobiliare	€/mq 1.351,00
Agenzie	€/mq 1.800,00
Valore medio €/mq arrotondato	€/mq 1'500,00

Pertanto si ritiene congruo adottare il valore unitario medio di € 1.500,00/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è dato da:

$$V_m = \text{Sup.} \times \text{prezzo medio (€/mq)} = 87,69 \text{ mq} \times € 1.500,00/\text{mq} = € 131.500,00 \text{ arrotondato}$$

Euro cento trentuno mila cinquecento

Unità Immobiliare B – Garage

Superficie e coefficienti di ragguaglio

Rif. Beni	Destinazione	Superficie Netta Utile (mq) AI FINI LOCATIVI	Superficie Commerciale Lorda (mq) AI FINI COMMERCIALI
GARAGE Via Asia n.1/N - Termoli (CB) FG.21 P.LLA 936 SUB. 221	Garage	24,90	27,95

(04.C) riferimenti elaborato grafico per calcolo superfici



Valori normali OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: TERMOLI

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA COMPRESA FRA LA LINEA FERROVIARIA E LA RETE AUTOSTRADALE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400	L	3,6	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	3,3	4,9	L
Box	NORMALE	560	840	L	3,2	4,8	L

Borsino Immobiliare

 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo Euro 463	Valore medio Euro 613	Valore massimo Euro 764

Si è adottato il valore medio delle quotazioni rilevate, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. A tali valori si aggiungono quelli dei prezzi di mercato reperiti presso agenzie del settore che, per immobili simili, si attestano intorno a € 868,00/mq.

Fonti per abitazioni di tipo civile	Valori rilevati (€/mq)
O.M.I. (2° semestre 2025)	€/mq 840,00
Borsino immobiliare	€/mq 764,00
Agenzie	€/mq 868,00
Valore medio €/mq in cifra tonda	€/mq 820,00

Pertanto si ritiene congruo adottare il valore unitario medio di € 820,00/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è dato da:

$V_m = \text{Sup.} \times \text{prezzo medio (€/mq)} = 27,95 \text{ mq} \times € 820,00 / \text{mq} = € 22.900,00$ arrotondato

Euro venti duemila novecento



ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Ai fini della stima per capitalizzazione del reddito, è stato assunto il canone di locazione annuo lordo determinato nei paragrafi precedenti, detraendo le spese ordinarie poste a carico del proprietario (quali assicurazione, manutenzione ordinaria, amministrazione, periodi di sfritto e altri oneri). Tali spese sono variabili in funzione della tipologia e della destinazione d'uso dell'immobile.

In assenza di dati analitici sulle spese a carico della proprietà, è stata assunta un'incidenza forfettaria pari al 15% del canone annuo lordo, valore comunemente adottato nella prassi estimativa per immobili a destinazione residenziale e autorimesse (garage).

Unità Immobiliare A – Appartamento

Il canone di locazione annuo lordo, determinato nei paragrafi precedenti è pari € 4.608,00.

Dal canone lordo vengono detratte le spese medie di gestione e manutenzione, stimate convenzionalmente nel 15% del canone annuo:

Spese medie (15%)

$$€ 4.608,00 \times 15\% = € 691,20$$

Pertanto, il canone annuo netto risulta pari a:

Canone netto annuo

$$€ 4.608,00 - € 691,20 = € 3.916,80$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Per la determinazione del valore di mercato mediante il procedimento della capitalizzazione del reddito è stato assunto il saggio medio di capitalizzazione ricavato dai dati O.M.I. relativi al 2° semestre 2025, come riportato nella tabella seguente.

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni Civili	Normale	4.32 %	4.63 %

Il saggio medio di capitalizzazione risulta pertanto:

$$rr_{mm} = \frac{4.32 + 4.63}{2} = 4.475\% \approx 4.47\%$$

Determinazione del valore di mercato

Applicando il metodo della capitalizzazione diretta del reddito:

$$VV_{mm} = \frac{RR_{nn}}{rr_{mm}}$$

dove:

- VV_{mm} = valore di mercato;
- RR_{nn} = canone annuo netto;



- rr_{mm} = saggio medio di capitalizzazione.

Sostituendo i valori:

$$VV_{mm} = \frac{€ 3.916,80}{0.0447} = € 87.624,16$$

0.0447 Arrotondando:

Valore di mercato dell'unità immobiliare = € 87.600,00

Unità Immobiliare B – Garage

Il canone di locazione annuo lordo, determinato nei paragrafi precedenti è pari € 1.326,00.

Dal canone lordo vengono detratte le spese medie di gestione e manutenzione, stimate convenzionalmente nel 15% del canone annuo:

Spese medie (15%)

$$€ 1.326,00 \times 15\% = € 198,90$$

Pertanto, il canone annuo netto risulta pari a:

Canone netto annuo

$$€ 1.326,00 - € 198,90 = € 1.127,10$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Per la determinazione del valore di mercato mediante il procedimento della capitalizzazione del reddito è stato assunto il saggio medio di capitalizzazione ricavato dai dati O.M.I. relativi al 2° semestre 2025, come riportato nella tabella seguente.

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Garage	Normale	6.86 %	6.86 %

Il saggio medio di capitalizzazione risulta pertanto:

$$rr_{mm} = \frac{6.86 + 6.86}{2} = 6.86\%$$

Determinazione del valore di mercato

Applicando il metodo della capitalizzazione diretta del reddito:

$$VV_{mm} = \frac{RR_{nn}}{rr_{mm}}$$

dove:

- VV_{mm} = valore di mercato;
- RR_{nn} = canone annuo netto;
- rr_{mm} = saggio medio di capitalizzazione.

Sostituendo i valori:

$$VV_{mm} = \frac{€ 1.127,10}{0.0686} = € 16.430,02$$

0.0686 Arrotondando:



Valore di mercato dell'unità immobiliare = € 16.400,00 VALUTAZIONE DI VALORE DI MERCATO

I valori ottenuti con la stima per capitalizzazione del reddito vengono successivamente confrontati con quelli determinati mediante la stima sintetico-comparative delle due unità immobiliari. Il più probabile valore finale di mercato degli immobili è assunto pari alla media aritmetica dei risultati ottenuti con i due procedimenti estimativi, ritenuti entrambi idonei a rappresentare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento.

Unità Immobiliare A – Appartamento

Procedimento di stima	Più probabile valore di mercato
A) Sintetico comparativo	€ 131.500,00
B) Analitico per capitalizzazione dei redditi	€ 87.600,00
Valore mercato in cifra tonda	€ 109.500,00

Euro cento novemila cinquecento

Procedimento di stima	Più probabile valore di mercato	Unità
A) Sintetico comparativo	€ 22.900,00	
B) Analitico per capitalizzazione dei redditi	€ 16.400,00	
Valore mercato in cifra tonda	€ 19.650,00	

Immobiliare B – Garage

Euro diciannovemila seicentocinquanta

CONCLUSIONI SULLA CONGRUITA' DEL VALORE DI MERCATO

La valutazione degli immobili, ottenuta mediante l'applicazione del metodo sintetico-comparativo e del metodo reddituale, risulta congrua e coerente con l'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

Stima sintetico comparativa:

Il valore ottenuto è fondato sull'analisi di compravendite di immobili analoghi per caratteristiche tipologiche, ubicazione e stato conservativo, e rispecchia le condizioni correnti del mercato.

Stima per capitalizzazione dei redditi:

Il valore risultante è inferiore rispetto al metodo comparativo, in quanto basato sulla redditività potenziale dell'immobile. L'assenza di locazione in essere incide sulla riduzione del valore stimato.

Stima Finale:

La media dei due procedimenti consente di ottenere un valore finale equilibrato, ritenuto rappresentativo del più probabile valore di mercato in condizioni ordinarie.

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEL LOTTO



LOTTO UNICO	
Appartamento ad uso abitativo, ubicato al piano seminterrato primo, sito nel centro abitato del Comune di Termoli, alla Via Asia n. 1/N, scala F; particella 936, sub. 221, piano S1, vani 4, classe 4, rendita € 506,13	€ 109.500,00
a detrarre costi per la sanatoria	€ 1.980,00
a detrarre costi per l'aggiornamento catastale	€ 512,00
Locale ad uso garage, ubicato al piano seminterrato terzo, sito nel centro abitato del Comune di Termoli, alla Via Asia n.1-3, foglio 21, particella 936, sub. 52, piano S3, 24 m2, classe 3, rendita € 123,95	€ 19.650,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEL LOTTO arrotondato	€ 126.600,00

(Euro cento ventiseimila seicento)

DEPOSITO DELLA RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Il presente elaborato peritale, completo degli allegati prodotti, sarà depositato nel registro informatico del procedimento in modalità telematica tramite il sistema PCT (Processo Civile Telematico).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio dichiara che la presente relazione si compone di n. 32 pagine, oltre a n. 1 fascicolo contenente la seguente documentazione:

01. Atto di acquisto
02. Atto separazione consensuale
03. Ispezione ipotecaria
04. Elaborati grafici
 - a. Rappresentazione grafica- Individuazione dei beni
 - b. Rappresentazione grafica/planimetrica dello stato di fatto rilevato con calcolo superfici commerciali dello stato di fatto



- c. Difformità urbanistiche/catastali dello stato di fatto
- 05. Documentazione fotografica
 - a. Planimetria punti di scatto fotografici
 - b. Documentazione fotografica
- 06. Documentazione catastale
- 07. Atti sportello unico edilizia (S.U.E.)
- 08. Atti ufficio tributi
- 09. Atti Amministrazione Condominiale
- 10. Verbale di sopralluogo congiunto
- 11. Scheda sintetica (Lotto)

Tanto il sottoscritto doveva relazionare in virtù del mandato conferitogli.

Campobasso, 12.07.2026

L'esperto stimatore
geom. Antonio Palladino

