

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Rinaldo D'Alonzo

CUSTODE:

Avv. Michele Franchella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/03/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Manlio Capece

CF:CPCMNL75T05L113G

con studio in TERMOLI (CB) Via De Gasperi, 50

telefono: 3333453713

email: ing.manliocapece@gmail.com

PEC: manlio.capece@ingpec.eu

tecnico incaricato: Ing. Manlio Capece

Pagina 1 di 21



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2025

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

A negozio a TERMOLI Via Traversa Madonna delle Grazie snc, della superficie commerciale di 79,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile (locale commerciale) è posto al piano terra dell'edificio e vi si accede da una porta finestrata posta a sinistra del portone d'ingresso dell'edificio per chi guarda frontalmente l'edificio. Il locale commerciale è ampio e luminoso in quanto ha pareti finestrate su due lati quello principale d'accesso con due infissi e quello laterale con un infisso. Il locale è al grezzo: sono presenti gli intonaci ma mancano pavimenti, rivestimenti e impianti e tinteggiature. All'interno del locale è stato realizzato un piccolo bagno con antibagno a servizio del locale. Il locale è dotato di un'area esterna (sub. 4) pavimentata con cemento stampato antistante l'ingresso e di un piccolo portico laterale pavimentato con pilastro, che garantisce una zona coperta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,15 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1350 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 64 mq, rendita 1.979,89 Euro, indirizzo catastale: TRAVERSA DI VIA MADONNA DELLE GRAZIE n. SNC, piano: T, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) derivante da Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/05/2019 Pratica n. CB0040018 in atti dal 07/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7185.1/2019)
Coerenze: L'immobile confina per un lato con sub 24 per un lato con sub 6 e per un lato con sub 46 e part. 1360
Al sub 25 è graffiato il sub 4 un' area scoperta esterna pavimentata con cemento stampato antistante l'ingresso principale del locale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

B Lastrico solare a TERMOLI Via Traversa Madonna delle Grazie snc, della superficie commerciale di 6,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di lastrico solare (area scoperta) adiacente al locale commerciale (corpo A) pavimentato di circa 66 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1350 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria F/5, classe 0, consistenza 66 mq, indirizzo catastale: TRAVERSA DI VIA MADONNA DELLE GRAZIE n. SNC, piano: T, intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED]) derivante da Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/05/2019 Pratica n. CB0040050 in atti dal 07/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7212.1/2019)
Coerenze: L'immobile confina per un lato con sub 25 per un lato con sub 24 e per un lato con

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,60 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:	€ 98.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.785,00
Data di conclusione della relazione:	15/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 05/10/2022 a Campobasso ai nn. nn.10841/967, a favore di Sig. [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Sentenza di Condanna del Tribunale di Larino del 12 settembre 2022 rep. n.627/2022.

Importo ipoteca: € 60.000,00.

Importo capitale: € 37.292,12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 04/09/2025 a Campobasso ai nn. nn. 9764/8108, a favore di sig. [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Larino UNEP dell'8 agosto 2025
rep. n.973

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:	€ 224,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 685,87
Millesimi condominiali:	47,048

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto della presente stima è stato edificato sulla attuale particella 1350 del foglio 12 di mq.1061 (millesessantuno), ex particella 1123 ex particella 310 che comprende le originarie particelle 1227 e 1232; Come si evince dalla Relazione Notarile a firma del Notaio [REDACTED] di Termoli

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2013), con atto stipulato il 25/07/2013 a firma di [REDACTED] ai nn. rep. n. 62426/22301 di repertorio, registrato il 14/08/2013 a Termoli ai nn. n. 1362/1T, trascritto il 16/08/2013 a Campobasso ai nn. 8151/6411.
Il titolo è riferito solamente a Terreno foglio 12 part. 1123

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/2015), con atto stipulato il 09/02/2015 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. n.81194/21837 di repertorio, registrato il 20/02/2015 a Termoli ai nn. n.391/1T, trascritto il 23/02/2015 a Campobasso ai nn. nn.2116/1771.
Il titolo è riferito solamente a Terreno fg. 12 part. 1232 e fg. 12 part. 1227

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 25/07/2013), con atto stipulato il 20/03/1963 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. n.94019 di repertorio, registrato il 08/04/1963 a Vasto ai nn. 1979, trascritto il 25/11/1963 a Campobasso ai nn. nn.14902/13945.
Il titolo è riferito solamente a Terreno fg. 12 particella 1123

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 20/03/2009), con atto stipulato il 01/10/2004 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. n.50671/15371 di repertorio, registrato il 06/10/2004 a Termoli, trascritto il 07/10/2004 a Campobasso ai nn. nn.,10604/8353.



Il titolo è riferito solamente a Terreni Fg. 12 part. 1232 e 1227



per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento (dal 20/03/2009 fino al 09/02/2015), con atto stipulato il 20/03/2009 a firma di Notaio [redacted] ai nn. rep. n.54307/15157 di repertorio, registrato il 24/03/2009 a San Severo ai nn. n. 1353, trascritto il 30/03/2009 a Campobasso ai nn. nn.3323/2560.

Il titolo è riferito solamente a Terreno Fg. 12 part. 1232 e 1227



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 80, intestata a [redacted] per lavori di Rilascio Permesso di Costruire per la costruzione di un edificio per civile abitazione con annessi locali commerciali, denominato "C1" nel Piano di Riassetto urbanistico in zona Piazza Giovanni Paolo II e sistemazione area adiacente all'isola, rilasciata il 30/07/2013 con il n. 80 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessun piano, in forza di delibera Piano di Riassetto Urbanistico approvato dal Comune di Termoli con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 19/12/2008 e successiva deliberazione n. 22 del 29/04/2009,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le sanzioni sono state calcolate in prima approssimazione salvo diversa determinazione dell'Ufficio tecnico comunale che istruirà la pratica

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno del locale commerciale è stato ricavato un piccolo bagno con antibagno allo stato rustico. Tale bagno non è presente nelle piante allegate al permesso di costruire. Inoltre si segnala che la pianta depositata e approvata in comune è difforme dallo stato di fatto rilevato. Il locale autorizzato risulta più ampio di come è stato realizzato. Tale difformità è dovuta al fatto che l'ingresso alla palazzina nel progetto autorizzato doveva essere posto sul propetto opposto a quello del locale commerciale. Tale sopstamento ha ridotto le dimensione del locale commerciale e pertanto l'immobile risulta non conforme con lo stato di progetto approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA a Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione ex art. 6 bis comma 5 DPR 380/2001: €1.000,00
- Spese tecniche presentazione pratica: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria in atti non è conforme con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo in quanto è presente un piccolo bagno con antibagno non riportato nella planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Atto di aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche atto di aggiornamento catastale: € 1.000,00
- Onere per atti di aggiornamento catastali: € 70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERMOLI VIA TRAVERSA MADONNA DELLE GRAZIE SNC

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TERMOLI Via Traversa Madonna delle Grazie snc, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile (locale commerciale) è posto al piano terra dell'edificio e vi si accede da una porta finestrata posta a sinistra del portone d'ingresso dell'edificio per chi guarda frontalmente l'edificio. Il locale commerciale è ampio e luminoso in quanto ha pareti finestrate su due lati quello principale d'accesso con due infissi e quello laterale con un infisso. Il locale è al grezzo: sono presenti gli intonaci ma mancano pavimenti, rivestimenti e impianti e tinteggiature. All'interno del locale è stato realizzato un piccolo bagno con antibagno a servizio del locale. Il locale è dotato di un'area esterna (sub. 4) pavimentata con cemento stampato antistante l'ingresso e di un piccolo portico laterale pavimentato con pilastro, che garantisce una zona coperta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,15 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1350 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 64 mq, rendita 1.979,89 Euro, indirizzo catastale: TRAVERSA DI VIA MADONNA DELLE GRAZIE n. SNC, piano: T, intestato a [redacted] derivante da Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/05/2019 Pratica n. CB0040018 in atti dal 07/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7185.1/2019)
- Coerenze: L'immobile confina per un lato con sub 24 per un lato con sub 6 e per un lato con sub 46 e part. 1360
- Al sub 25 è graffiato il sub 4 un' area scoperta esterna pavimentata con cemento stampato antistante l'ingresso principale del locale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Campomarino, Guglionesi, Montenero di Bisaccia, San Salvo (CH), Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
centro commerciale
spazi verde
scuola elementare
scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

autostrada distante 2500 m
autobus distante 100 m
ferrovia distante 1000 m



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile (locale commerciale) è posto al piano terra dell'edificio e vi si accede da una porta finestrata posta a sinistra del portone d'ingresso dell'edificio per chi guarda frontalmente l'edificio. Il locale commerciale è ampio e luminoso in quanto ha pareti finestate su due lati quello principale d'accesso con due infissi e quello laterale con un infisso. Il locale è al grezzo: sono presenti gli intonaci ma mancano pavimenti, rivestimenti e impianti e tinteggiature. All'interno del locale è stato realizzato un piccolo bagno con antibagno a servizio del locale. Il locale è dotato di un'area esterna (sub. 4) pavimentata con cemento stampato antistante l'ingresso e di un piccolo portico laterale pavimentato con pilastro, che garantisce una zona coperta.

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
Locale commerciale	79,00	x	100 %	=	79,00
Totale:	79,00				79,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1





Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/02/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Locale Commerciale
Indirizzo: Via Madonna delle Grazie
Superfici principali e secondarie: 295
Superfici accessorie:
Prezzo: 250.000,00 pari a 847,46 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/02/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Locale Commerciale
Indirizzo: Via Martiri della Resistenza
Superfici principali e secondarie: 94
Superfici accessorie:
Prezzo: 86.000,00 pari a 914,89 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/02/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Locale Commerciale
Indirizzo: Via de Nicola
Superfici principali e secondarie: 88
Superfici accessorie:
Prezzo: 109.000,00 pari a 1.238,64 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/02/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Locale Commerciale
Indirizzo: Via India, 27
Superfici principali e secondarie: 114
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.140,35 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/02/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it





Descrizione: Locale Commerciale
Indirizzo: Via Martiri della Resistenza
Superfici principali e secondarie: 37
Superfici accessorie:
Prezzo: 40.000,00 pari a 1.081,08 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/02/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Locale Commerciale
Indirizzo: P.zza Kennedy
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 159.000,00 pari a 1.445,45 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/02/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Locale Commerciale
Indirizzo: Via Polonia, 72
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo: 179.000,00 pari a 1.627,27 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate (25/02/2026)
Valore minimo: 1.000,00
Valore massimo: 1.800,00
Note: 1° Semestre 2025

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto della situazione del mercato immobiliare del Comune di Termoli, inoltre come riferimento si è consultata la Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare riferito al Comune di Termoli per il 1° semestre 2025 (ultimo dato disponibile) infine si è tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione complessivo dell'immobile tenuto conto anche che non sono stati realizzati pavimenti rivestimenti ed impianti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,00 x 1.200,00 = 94.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 94.800,00



€ 94.800,00

LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO B

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Trattasi di lastrico solare (area scoperta) adiacente al locale commerciale (corpo A) pavimentato di circa 66 mq

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
lastrico solare	66,00	x	10 %	=	6,60
Totale:	66,00				6,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il lastrico solare è stato considerato come una pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare e pertanto la superficie è stata computata al 10% come da DPR 23 marzo 1998, n. 138

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,60 x 1.200,00 = **7.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.920,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima comparativa monoparametrica (o stima sintetica monoparametrica) è un procedimento estimativo, basato sul confronto di mercato, che determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso l'impiego di un unico parametro di confronto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Comune di Termoli, agenzie: Operatori del mercato immobiliare della città di Termoli, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate

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	negozio	79,00	0,00	94.800,00	94.800,00
B	Lastrico solare	6,60	0,00	7.920,00	7.920,00
				102.720,00 €	102.720,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 4.070,00

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

€. 98.650,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 9.865,00

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:

€. 88.785,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a TERMOLI Via Traversa Madonna delle Grazie snc, della superficie commerciale di 26,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il garage è l'ultimo sulla sinistra scendendo dalla rampa e percorrendo la corsia comune. E' posto al piano interrato dell'immobile. Si tratta di un garage con porta basculante pavimentato e intonacato. E' presente impianto di illuminazione. Si nota umidità di risalita vicino alla porta del garage e una infiltrazione in corrispondenza della finestra della bocca di lupo. Si segnala che l'autorimessa possiede il certificato di prevenzione incendi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1350 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 157,11 Euro, indirizzo catastale: TRAVERSA DI VIA MADONNA DELLE GRAZIE n. 78, piano: S1, intestato a [redacted] derivante da Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2025 Pratica n. CB0074657 in atti dal 07/10/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 74657.1/2025)
Coerenze: L'immobile confina per un lato con corsia di manovra condominiale per un lato con sub 44 e per gli altri due lati controterra

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26,00 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:	€. 10.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.324,00
Data di conclusione della relazione:	15/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

tecnico incaricato: Ing. Manlio Capece

Pagina 13 di 21

ASTE GIUDIZIARIE®

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2.1. Iscrizioni:

██████████ contro ██████████
██████████ derivante da Sentenza di Condanna del Tribunale di Larino del 12 settembre 2022 rep. n.627/2022.

Importo capitale: € 37.292,12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

contro [REDACTED]
derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Larino UNEP dell'8 agosto 2025
rep. n.973

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 324,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 364,32
Millesimi condominiali:	5,044

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:





Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto della presente stima è stato edificato sulla attuale particella 1350 del foglio 12 di mq.1061 (millesessantuno), ex particella 1123 ex particella 310 che comprende le originarie particelle 1227 e 1232; Come si evince dalla Relazione Notarile a firma del Notaio [REDACTED] di Termoli

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2013), con atto stipulato il 25/07/2013 a firma di Notaio [REDACTED] di Termoli ai nn. rep. n. 62426/22301 di repertorio, registrato il 14/08/2013 a Termoli ai nn. n. 1362/1T, trascritto il 16/08/2013 a Campobasso ai nn. 8151/6411.
Il titolo è riferito solamente a Terreno foglio 12 part. 1123

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/2015), con atto stipulato il 09/02/2015 a firma di Notaio [REDACTED] di Termoli ai nn. rep. n.81194/21837 di repertorio, registrato il 20/02/2015 a Termoli ai nn. n.391/1T, trascritto il 23/02/2015 a Campobasso ai nn. nn.2116/1771.
Il titolo è riferito solamente a Terreno fg. 12 part. 1232 e fg. 12 part. 1227

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 25/07/2013), con atto stipulato il 20/03/1963 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. n.94019 di repertorio, registrato il 08/04/1963 a Vasto ai nn. 1979, trascritto il 25/11/1963 a Campobasso ai nn. nn.14902/13945.
Il titolo è riferito solamente a Terreno fg. 12 particella 1123

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 20/03/2009), con atto stipulato il 01/10/2004 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. n.50671/15371 di repertorio, registrato il 06/10/2004 a Termoli, trascritto il 07/10/2004 a Campobasso ai nn. nn.,10604/8353.
Il titolo è riferito solamente a Terreni Fg. 12 part. 1232 e 1227

COSTRUZIONI ING. DEL RE S.R.L. con sede in Termoli (CB) Codice Fiscale 0161380070 [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento (dal 20/03/2009 fino al 09/02/2015), con atto stipulato il 20/03/2009 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. rep. n.54307/15157 di repertorio, registrato il 24/03/2009 a San Severo ai nn. n. 1353, trascritto il 30/03/2009 a Campobasso ai nn. nn.3323/2560.
Il titolo è riferito solamente a Terreno Fg. 12 part. 1232 e 1227

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 80, intestata a [REDACTED] per lavori di Rilascio Permesso di Costruire per la costruzione di un edificio per civile abitazione con annessi locali commerciali, denominato "C1" nel Piano di Riassetto urbanistico in zona Piazza Giovanni Paolo II e sistemazione area adiacente all'isola , rilasciata il 30/07/2013 con il n. 80 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

tecnico incaricato: Ing. Manlio Capece

Pagina 15 di 21

Nessun piano, in forza di delibera Piano di Riassetto Urbanistico approvato dal Comune di Termoli con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 19/12/2008 e successiva deliberazione n. 22 del 29/04/2009,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La Sanzione è stata calcolata ai sensi dell'art. 36 bis comma 5 lettera a del DPR 380/2001. Il contributo di costruzione è stato calcolato pari al 5% del costo di costruzione del garage oggetto della presente perizia. Il costo di costruzione è stato stimato in prima approssimazione pari a 600 €/mq pertanto $26 \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq} = € 15.600$ Contributo di costruzione $€ 15.600 \times 5\% = € 780$

Le sanzioni sono state calcolate in prima approssimazione salvo diversa determinazione dell'Ufficio tecnico comunale che istruirà la pratica

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il garage non è rappresentato nelle piante depositate e approvate in comune. Secondo quanto messo a verbale dall'amministratore della società una porzione di autorimessa nella quale ricade anche il box oggetto di stima è stata realizzata successivamente. Il garage in assenza di titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Termoli si deve considerare totalmente abusivo. Trattandosi di volumi totalmente interrati si ritiene che l'abuso sia sanabile salvo verificare che il garage interrato sia stato realizzato al di sotto di un'area di proprietà della società esecutata. La stima del costo della sanatoria si deve considerare preliminare e approssimativa in base alle informazioni in possesso dello scrivente CTU (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire a Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione ex art. 36 bis comma 5 lettera a del DPR 380/2001 (doppio del costo di costruzione + il costo di costruzione) fatti salvi altri oneri: € 2.340,00
- Spese tecniche presentazione pratica: € 3.000,00
- Spese tecniche pratica strutturale: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medio alti

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERMOLI VIA TRAVERSA MADONNA DELLE GRAZIE SNC

BOX SINGOLO



DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TERMOLI Via Traversa Madonna delle Grazie snc, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il garage è l'ultimo sulla sinistra scendendo dalla rampa e percorrendo la corsia comune. E' posto al piano interrato dell'immobile. Si tratta di un garage con porta basculante pavimentato e intonacato. E' presente impianto di illuminazione. Si nota umidità di risalita vicino alla porta del garage e una infiltrazione in corrispondenza della finestra della bocca di lupo. Si segnala che l'autorimessa possiede il certificato di prevenzione incendi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1350 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, rendita 157,11 Euro, indirizzo catastale: TRAVERSA DI VIA MADONNA DELLE GRAZIE n. 78, piano: S1, intestato a [redacted] derivante da Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2025 Pratica n. CB0074657 in atti dal 07/10/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 74657.1/2025)
- Coerenze: L'immobile confina per un lato con corsia di manovra condominiale per un lato con sub 44 e per gli altri due lati controterra

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Campomarino, Guglionesi, Montenero di Bisaccia, San Salvo (CH), Vasto (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
centro commerciale
spazi verde
scuola elementare
scuola media inferiore

ottimo ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2500 m
autobus distante 100 m
ferrovia distante 1000 m

★★★★★★★★★★
★★★★★★★★★★
★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il garage è l'ultimo sulla sinistra scendendo dalla rampa e percorrendo la corsia comune. E' posto al piano interrato dell'immobile. Si tratta di un garage con porta basculante pavimentato e intonacato. E' presente impianto di illuminazione. Si nota umidità di risalita vicino alla porta del garage e una infiltrazione in corrispondenza della finestra della bocca di lupo. Si segnala che l'autorimessa possiede il certificato di prevenzione incendi.



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
Garage	26,00	x	100 %	=	26,00
Totale:	26,00				26,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Garage

Indirizzo: Via Giappone, 85

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.500,00 pari a 715,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Garage

Indirizzo: Via Giappone, 85

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.500,00 pari a 716,22 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Garage

Indirizzo: Via Giappone, 85

Superfici principali e secondarie: 29

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.000,00 pari a 724,14 Euro/mq

COMPARATIVO 4

tecnico incaricato: Ing. Manlio Capece

Pagina 18 di 21



Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Garage
 Indirizzo: Via Cina, 50
 Superfici principali e secondarie: 88
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 60.000,00 pari a 681,82 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Garage
 Indirizzo: Via Giappone, 15
 Superfici principali e secondarie: 21
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 21.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: garage
 Indirizzo: Via Asia, 38
 Superfici principali e secondarie: 38
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 33.000,00 pari a 868,42 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate (25/02/2026)
 Valore minimo: 560,00
 Valore massimo: 840,00
 Note: 1° Semestre 2025



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto della situazione del mercato immobiliare del Comune di Termoli, inoltre come riferimento si è consultata la Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare riferito al Comune di Termoli per il 1° semestre 2025 (ultimo dato disponibile) infine si è tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione complessivo dell'immobile tenuto conto anche delle infiltrazioni descritte



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 700,00 = 18.200,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.200,00





Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 18.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima comparativa monoparametrica (o stima sintetica monoparametrica) è un procedimento estimativo, basato sul confronto di mercato, che determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso l'impiego di un unico parametro di confronto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Campobasso, conservatoria dei registri immobiliari di Campobasso, ufficio tecnico di Comune di Termoli, agenzie: Operatori del mercato immobiliare della città di Termoli, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate

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	box singolo	26,00	0,00	18.200,00	18.200,00
				18.200,00 €	18.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 7.840,00

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

€. 10.360,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 1.036,00

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

€. 9.324,00



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



data 15/03/2026



il tecnico incaricato
Ing. Manlio Capece



tecnico incaricato: Ing. Manlio Capece

Pagina 21 di 21

