

**TRIBUNALE DI LARINO**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA  
(art. 490-570 e segg. c.p.c.)  
*I esperimento*

**Procedura esecutiva immobiliare n. 38/2024 R.G.Es.**

**Promossa da: KERMA SPV Srl.**

**contro il debitore esecutato: *OMISSIS*** (dati personali protetti ai sensi del D.L. 30/06/2003 n. 196)

Il sottoscritto avv. Michele Liguori, con studio in Larino (CB), alla via A. Marra n. 10, delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Larino, dott. Rinaldo d'Alonzo, giusta ordinanza di delega agli atti, vista la Legge 6 agosto 2015, n. 132 e il D.M. Giustizia del 15 ottobre 2015, n. 227, lette le circolari del G.E. emanate in *subiecta materia*, a mente degli artt. 569 e seguenti c.p.c.

**RENDE NOTO**

che il giorno **11 luglio 2026, alle ore 12.00**, è fissato il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per la

**VENDITA SENZA INCANTO**

delle unità immobiliari di seguito descritte che si terrà con modalità telematiche alle **ore 10.00** e seguenti del giorno **16 luglio 2026**, con postazione presso lo studio dello scrivente professionista delegato in Larino alla via Marra, n. 10

Nella detta data il professionista delegato procederà all'esame delle offerte.

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com)

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà (a pena di nullità dell'offerta) essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)).

**Il file contenente l'offerta, lasciato integro ed intatto (non deve essere aperto per un tentativo di lettura) dovrà essere sottoscritto con firma digitale ed inviato, a pena di nullità dell'offerta, all'indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)), anche tramite p.e.c. ordinaria**

L'eventuale gara tra offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **si terrà con modalità "sincrona telematica"** come di seguito descritta e in conformità alle disposizioni impartite con l'Ordinanza di delega e relativi allegati, della seguente unità immobiliare, come di seguito descritta:

**DESCRIZIONE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE**

**Tutti i lotti insistono in un complesso residenziale ubicato in Termoli (CB) alla via Madonna delle Grazie n. 54/A. Comprende 3 distinti edifici collocati all'interno di un'area pertinenziale comune, completamente recintata, a cui si accede da un cancello pedonale e da un cancello motorizzato per il transito veicolare. L'area di pertinenza è caratterizzata dalla presenza di percorsi pavimentati in pietra, di aiuole verdi con essenze arboree e di zone adibite al libero parcheggio delle auto dei residenti. Il piano interrato del complesso residenziale è costituito da un unico comparto che collega tra loro i tre edifici. Gli immobili sono stati realizzati nell'anno 2012, sono localizzati in una zona centrale del nucleo urbano, sono funzionali per la presenza di numerosi servizi, sono adiacenti alla stazione degli autobus urbani ed extraurbani e a pochi metri da un frequentato centro commerciale.**

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### **LOTTO UNO:**

**box singolo** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di 17,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il box ha forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale. E' situato a sinistra appena varcata la rampa di discesa che conduce al piano interrato. Ha superficie lorda di circa 17 mq. (consistenza 15 mq.) con altezza di metri 2,71, lunghezza di metri 5,75 e larghezza di metri 2,61 (che si riduce a metri 2,36 in corrispondenza di un pilastro attiguo ad una parete laterale). Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico, tuttavia quest'ultimo risulta disattivato. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

identificativo catastale:

**foglio 12 particella 1255 sub. 26** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 90,64 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc int. 1, piano S1

AVVERTENZE:

CONFORMITA' EDILIZIA.

Nessuna difformità

CONFORMITA' URBANISTICA

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE

Nessuna difformità

**Stato occupazione immobile: occupato con contratto preliminare non opponibile alla procedura. In fase liberazione.**

**PREZZO BASE : € 10.880,00** ( euro diecimilaottocentottanta/00) oltre iva se dovuta.

**OFFERTA MINIMA: 8.160,00** ( euro ottomilacentosessanta/00) oltre iva se dovuta.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO DUE**

**box singolo** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di 14,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il box ha forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale. Ha consistenza di 13 mq. e superficie lorda di 14 mq. (misure desunte dal dato catastale). L'altezza utile interna è di 2,71 metri, la lunghezza massima è di 4,45 (che si riduce a metri 4,25 in corrispondenza di un pilastro attiguo alla parete di fondo), larghezza non precisata, causa la presenza di accessori ed attrezzature che ne hanno impedito la rilevazione metrica. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Consistenza commerciale complessiva unità principali: 14,00 m<sup>2</sup> Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m<sup>2</sup>. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificativo catastale:

**foglio 12 particella 1255 sub. 28** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 78,55 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 4, piano S1

AVVERTENZE:

CONFORMITA' EDILIZIA.

Nessuna difformità

CONFORMITA' URBANISTICA

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE

Nessuna difformità

**Stato occupazione immobile: occupato con contratto di comodato precario. In fase liberazione.**

**PREZZO BASE : € 10.080,00** ( euro diecimilaottanta/00) oltre iva se dovuta.

**OFFERTA MINIMA: 7.560,00** ( euro settemilacinquecentosessanta/00) oltre iva se dovuta

\*\*\*\*\*

### **LOTTO TRE**

**box singolo** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di 36,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il box presenta forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale. Ha superficie lorda di circa 36 mq. (34 mq. la superficie utile interna) data da metri 9,27 di lunghezza, per metri 3,67 di larghezza, l'altezza utile interna è di metri 2,71. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico non collegato alla rete Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

**foglio 12 particella 1255 sub. 30** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 34mq, rendita 205,45 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 6, piano S1

AVVERTENZE:

CONFORMITA' EDILIZIA.

Nessuna difformità

CONFORMITA' URBANISTICA

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE

Nessuna difformità

**Stato occupazione immobile: occupato con contratto preliminare non opponibile alla procedura. In fase liberazione.**

**PREZZO BASE : € 20.160,00** ( euro ventimilacentosessanta/00) oltre iva se dovuta.

**OFFERTA MINIMA: 15.120,00** ( euro quindicimilacentoveventi/00) oltre iva se dovuta.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO QUATTRO**

**box singolo** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di 42,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Il box presenta forma trapezoidale e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale della larghezza di 3,73 metri comprendente anche una porta pedonale. Ha superficie utile interna di 37 mq. e superficie lorda di 42 mq, l'altezza utile interna è di 2,72 metri. Lunghezza e larghezza sono variabili per via della forma irregolare del locale che va restringendosi a mo di imbuto verso la parete di fondo. Lo spazio interno, data la presenza di due pilastri, è oltretutto poco funzionale. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio e sovrastante strato di resina verde, le pareti sono in blocchi di alveolater, rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

**foglio 12 particella 1255 sub. 31** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 37 mq, rendita 223,57 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 7, piano S1

AVVERTENZE:  
CONFORMITA' EDILIZIA.  
Nessuna difformità

CONFORMITA' URBANISTICA  
Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE  
Nessuna difformità

**Stato occupazione immobile: occupato con contratto preliminare non opponibile alla procedura.  
In fase di liberazione.**

**PREZZO BASE : € 21.840,00** ( euro ventunomilaottocentoquaranta/00) oltre iva se dovuta.  
**OFFERTA MINIMA: 16.380,00** ( euro sedicimilatrecentottanta/00) oltre iva se dovuta

\*\*\*\*\*

### **LOTTO CINQUE**

**box singolo** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di 21,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il box presenta forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale. Ha superficie utile interna di 19 mq. e superficie lorda di 21 mq. La lunghezza massima è di metri 6,80 (di metri 4,80 quella massima sfruttabile per l'accesso di autovetture data la presenza di un pilastro), la larghezza massima è di metri 2,78; l'altezza utile interna è di metri 2,71. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Lo stato manutentivo-conservativo è sufficiente. Il box necessita di interventi di ripristino di parte della pannellatura all'intradosso del soffitto costituita da pannelli in polistirene e cartongesso a causa del manifestarsi di infiltrazioni dal piano sovrastante.

Identificazione catastale:

**foglio 12 particella 1255 sub. 40** (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 19 mq, rendita 114,81 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 18, piano, S1

AVVERTENZE:  
CONFORMITA' EDILIZIA.  
Nessuna difformità

CONFORMITA' URBANISTICA  
Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE  
Nessuna difformità

**Stato occupazione immobile: occupato con contratto di comodato precario. In fase di liberazione.**

**PREZZO BASE : € 16.800,00** ( euro sedicimilaottocento/00) oltre iva se dovuta.  
**OFFERTA MINIMA: 12.600,00** ( euro dodicimilaseicento/00) oltre iva se dovuta

\*\*\*\*\*

## **LOTTO SEI**

**box singolo** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di 20,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il box presenta forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale. Ha superficie lorda di circa 20 mq. e superficie utile interna di 18 mq. con lunghezza di metri 6,37 e larghezza di metri 2,72; l'altezza utile interna è di metri 2,67. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

**foglio 12 particella 1255 sub. 43** (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 18 mq, rendita 108,77 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 21, piano: S1,

AVVERTENZE:

CONFORMITA' EDILIZIA.

Nessuna difformità

CONFORMITA' URBANISTICA

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE

Nessuna difformità

**Stato occupazione immobile: occupato con contratto preliminare non opponibile. In fase di liberazione.**

**PREZZO BASE : € 16.000,00** ( euro sedicimila/00) oltre iva se dovuta.

**OFFERTA MINIMA: 12.000,00** ( euro dodicimila/00) oltre iva se dovuta

\*\*\*\*\*

## **LOTTO OTTO**

**box singolo** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di 36,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il box presenta forma trapezoidale e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura manuale della larghezza di metri 3,30. Ha consistenza di 34 mq., superficie lorda di 36 mq. e altezza utile interna di 2,75 metri (Misure desunte dal dato catastale. Non è stato possibile procedere alla rilevazione metrica causa la presenza di mobilio ed attrezzature che ne hanno impedito l'accesso). Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico, tuttavia quest'ultimo risulta disattivato. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

**foglio 12 particella 1255 sub. 64** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 205,45 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 44, piano S1

AVVERTENZE:

CONFORMITA' EDILIZIA.

Nessuna difformità

CONFORMITA' URBANISTICA

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE

Nessuna difformità

**Stato occupazione immobile: occupato con contratto di locazione non opponibile. In fase di liberazione.**

**PREZZO BASE : € 20.160,00** ( euro ventimilacentosessanta/00) oltre iva se dovuta.

**OFFERTA MINIMA: 15.120,00** ( euro quindicimilacentoveventi/00) oltre iva se dovuta.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO DIECI**

**box singolo** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di 13,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il box presenta forma trapezoidale con parete di accesso obliqua rispetto alla parete di fondo. Le due pareti laterali interne hanno profondità diverse, misurano rispettivamente 3,50 metri e 4,50 metri, la larghezza è di 3,00 metri. Il box ha una superficie lorda di 13 mq., con altezza utile di metri 2,71. Data la forma e le dimensioni si presta meglio ad ospitare piccole autovetture quali citycar, moto, bici, accessori o eventualmente ad essere utilizzato come deposito. La porta di accesso è costituita da serranda metallica ad apertura manuale. Il piano di calpestio è costituito da battuto cementizio, ossia privo di pavimentazione, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico, tuttavia quest'ultimo risulta disattivato. Lo stato manutentivo-conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

**foglio 12 particella 1255 sub. 78** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 78,55 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 58, piano S1

AVVERTENZE:

CONFORMITA' EDILIZIA.

Nessuna difformità

CONFORMITA' URBANISTICA

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE

Nessuna difformità

**Stato occupazione immobile: occupato con contratto di comodato precario. In fase di liberazione.**

**PREZZO BASE : € 7.800,00** ( euro settemilaottocento/00) oltre iva se dovuta.

**OFFERTA MINIMA: 5.850,00** ( euro cinquemilaottocentocinquanta/00) oltre iva se dovuta.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO UNDICI**

**box singolo** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di 33,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il box presenta forma rettangolare e porta di accesso basculante in lamiera zincata ad apertura elettrica comandata a distanza. Ha superficie lorda di 33 mq. con lunghezza massima di 8,20 metri e larghezza massima di 4,15 metri; l'altezza utile interna è di metri 2,70. E' presente una piccola nicchia ad uso ripostiglio (non risultante né da planimetria di progetto né da planimetria catastale) avente altezza media inferiore a metri 1,50 ricavata sfruttando lo spazio sottostante di una scalinata attigua al box, quest'ultima a servizio dei piani superiori dell'edificio

condominiale denominato "edificio C". Il piano di calpestio è costituito da pavimentazione in ceramica, le pareti in blocchi di alveolater sono rifinite con rasante e tinteggiatura, l'intradosso del soffitto è rivestito da pannelli in polistirene e cartongesso. Il box è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico. Lo stato manutentivo conservativo del box può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

**foglio 12 particella 1255 sub. 80** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 181,28 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 61, piano S1

AVVERTENZE:

CONFORMITA' EDILIZIA.

NON CONFORME, MA REGOLARIZZABILE

CONFORMITA' URBANISTICA

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE

NON CONFORME, MA REGOLARIZZABILE

SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA': € 2.000,00

**Stato occupazione immobile: contratto di locazione non opponibile. In fase di liberazione.**

**PREZZO BASE : € 22.160,00** ( euro ventiduemilacentosessanta/00) oltre iva se dovuta.

**OFFERTA MINIMA: 16.620,00** ( euro sedicimilaseicentoventi/00) oltre iva se dovuta.

\*\*\*\*\*

## **LOTTO DODICI**

**deposito** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di 107,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il deposito è situato all'estremità nord del piano interrato, a ridosso della rampa di uscita. Parte della sua superficie è emergente rispetto al piano interrato con solaio di copertura lastricato. Il deposito è caratterizzato da forma irregolare e suddivisione interna variata rispetto al titolo autorizzato che ne prevedeva l'accesso da vano scala comune dell'edificio C. Di fatto l'accesso al deposito avviene unicamente da un piccolo vano attiguo racchiuso tra due porte tagliafuoco (identificato al sub.19 come bene comune non censibile adibito a centrale termica). Il deposito così come descritto ha una superficie lorda di 107 mq., (Desunta dal dato catastale per l'impossibilità di procedere alla rilevazione metrica causa la presenza di accessori ed attrezzature), l'altezza utile interna è di 2,45 metri ribassata con controsoffittatura in cartongesso. La pavimentazione è in ceramica. Il deposito usufruisce di aeroilluminazione naturale per la presenza di quattro finestre. E' dotato di un locale igienico con lavabo, wc e bidet. Dispone di impianto idrico ed impianto elettrico, quest'ultimo con corpi illuminanti incassati nel controsoffitto. Lo stato manutentivo conservativo del deposito può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

**foglio 12 particella 1255 sub. 82** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 107 mq, rendita 547,08 Euro, indirizzo catastale: via madonna delle Grazie snc, piano S1

AVVERTENZE:

CONFORMITA' EDILIZIA.

NON CONFORME MA REGLARIZZABILE

-Costo sommario di ripristino del punto di accesso in conformità al titolo edilizio rilasciato: €4.000,00

-Pratica edilizia per variata distribuzione degli spazi interni e realizzazione di un locale igienico: €1.500,00

-Oblazione: €1.000,00

#### CONFORMITA' URBANISTICA

Nessuna difformità

#### CONFORMITA' CATASTALE

NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE

Docfa (aggiornamento planimetria catastale in conformità al titolo edilizio rilasciato): €500,00

**Stato occupazione immobile: occupato con contratto di comodato non opponibile. In fase di liberazione.**

**PREZZO BASE : € 54.320,00** ( euro cinquantaquattromilatrecentoventi/00) oltre iva se dovuta.

**OFFERTA MINIMA: 40.740,00** ( euro quarantamilasettecentoquaranta/00) oltre iva se dovuta.

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO QUINDICI**

**studio** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di 107,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà L'unità immobiliare in oggetto è identificata con l'interno n.3. Usufruisce di tripla esposizione, rispettivamente a sud, a est e ad ovest. La suddivisione degli spazi interni ricalca appieno le tipologie immobiliari con destinazione d'uso a studio/ufficio. Prevede una sala d'attesa appena varcata la soglia di ingresso, adiacente alla quale vi sono un vano adibito a reception ed un locale igienico dotato di antibagno. Da separato disimpegno si accede a tre vani dedicati all'attività professionale che vi si svolge, un ripostiglio ed un altro locale igienico. Dispone, inoltre, di un'area di pertinenza esterna delimitata da recinzione, completamente pavimentata e accessibile anche dall'esterno mediante cancelletto privato. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità immobiliare è caratterizzata da pareti interne rifinite con intonaco civile liscio, tinteggiatura diversificata in ogni ambiente; la pavimentazione è del tipo igienico/antibatterico, lucida di formato quadrato, in ceramica effetto terrazzo veneziano con scaglie multicolorate; i servizi igienici hanno le pareti rivestite da piastrelle in ceramica, sono provvisti di finestra, dispongono di lavabo, wc, bidet e doccia; le porte interne sono in legno tinta ciliegio, del tipo tamburato, con inserti orizzontali in alluminio, il portoncino d'ingresso è blindato; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica; è dotata inoltre di videocitofono. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; la distribuzione è del tipo radiante sotto pavimento con contabilizzatori di gestione autonoma e allaccio alla rete del metano. Dispone inoltre di impianto di raffrescamento a soffitto. L'unità immobiliare non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 95 mq., l'altezza utile interna è di metri 2,65. L'area di pertinenza ha una superficie di 42,00 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente discreto.

Identificazione catastale:

**foglio 12 particella 1255 sub. 117** (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 2.633,93 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - Edificio C, interno 3, piano T

AVVERTENZE:

CONFORMITA' EDILIZIA.

Nessuna difformità

CONFORMITA' URBANISTICA

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE

Nessuna difformità

**Stato occupazione immobile: occupato con contratto di locazione non opponibile. In fase di liberazione.**

**PREZZO BASE : € 154.944** ( euro centocinquantaquattromilanovecentoquarantaquattro/00) oltre iva se dovuta.

**OFFERTA MINIMA: 116.208,00** ( euro centosedicimiladuecentootto/00) ) oltre iva se dovuta.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO SEDICI**

**appartamento** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di 135,10 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà L'unità immobiliare è situata al 2° piano dell'edificio A, identificata con l'interno n.9. Usufruisce di tripla esposizione, con affacci rispettivamente a est, a sud e ad ovest. La suddivisione degli spazi interni prevede un soggiorno, una cucina/pranzo con piccolo vano ripostiglio, mentre da separato disimpegno si accede alla zona notte, la quale comprende tre camere da letto, due servizi igienici e un vano lavanderia. Dispone, inoltre, di due balconi di cui uno sul lato est, l'altro sul lato sud dell'appartamento. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa è caratterizzata da pareti interne rifinite con intonaco civile liscio, tinteggiate prevalentemente con pittura effetto nuvolato; la pavimentazione è in ceramica, tinta chiara; le pareti dei due servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno tamburato, tinta noce, con inserti orizzontali in alluminio, quella della cucina/pranzo è scorrevole del tipo a scrigno, il portoncino d'ingresso è blindato; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica; è dotata inoltre di videocitofono. I due servizi igienici, provvisti entrambi di finestra, includono lavabo, wc, bidet e doccia in uno, lavabo, wc, bidet e vasca nell'altro. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; dispone inoltre di impianto di climatizzazione alimentato da una unità trialsplit a servizio del soggiorno e di due camere da letto. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta agli atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 130 mq., l'altezza utile interna di metri 2,71. La superficie dei balconi è di 17,00 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente discreto

Identificazione catastale:

**foglio 12 particella 1255 sub. 123** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 1.048,41 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - Edificio A interno 9, piano 2

AVVERTENZE:

CONFORMITA' EDILIZIA.

Nessuna difformità

CONFORMITA' URBANISTICA

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE

Nessuna difformità

**Stato occupazione immobile: contratto preliminare non opponibile. In fase di liberazione.**

**PREZZO BASE : € 226.960,00** ( euro duecentoventiseimilanovecentosessanta/00) oltre iva se dovuta.

**OFFERTA MINIMA: 170.220,00** ( euro centosettantamiladuecentoventi/00 ) oltre iva se dovuta.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO DICIASETTE**

**appartamento** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di 96,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 12 Part. 1255 Subalterno 146 è adibita a civile abitazione. E' situata al 3° piano dell'edificio B, identificata con l'interno n.19. Usufruisce di tripla esposizione, rispettivamente verso sud la zona giorno, comprendente soggiorno e separato cucinino, verso ovest e verso nord la zona notte, comprendente tre camere da letto e doppi servizi. L'appartamento dispone, inoltre, di due balconi. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, presenta pavimentazione in ceramica, tinta chiara; pareti interne rifinite con intonaco civile liscio con tinteggiatura chiara e limitatamente ad una parete del soggiorno e ad una parete della camera da letto, con pittura effetto spatolato dai toni più scuri; le pareti dei due servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,20 metri; le porte interne sono in legno tinta noce, del tipo tamburato, il portoncino d'ingresso è blindato, è dotata inoltre di videocitofono; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica. I due servizi igienici, provvisti entrambi di finestra, sono dotati di lavabo, wc, bidet e doccia, ad eccezione di uno che risulta privo del bidet. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; dispone inoltre di impianto di climatizzazione alimentato da una unità trialsplit a servizio del soggiorno e di due camere da letto. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di 90 mq., l'altezza utile interna di metri 2,71. La superficie dei balconi è di 20 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

**foglio 12 particella 1255 sub. 146** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 973,52 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - Edificio B interno 19, piano 3

AVVERTENZE:

CONFORMITA' EDILIZIA.

Nessuna difformità

CONFORMITA' URBANISTICA

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE

Nessuna difformità

**Stato occupazione immobile: libero ( l'occupante ha rilasciato l'immobile)**

**PREZZO BASE : € 153.216,00** ( euro centocinquantatreduecentosedici/00) oltre iva se dovuta.  
**OFFERTA MINIMA: 114.912,00** ( euro centoquattordicinecentododici/00 ) oltre iva se dovuta.

\*\*\*\*\*

## **LOTTO DICIOOTTO**

**appartamento** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di 63,70 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 12 Part. 1255 Subalterno 160 è adibita a civile abitazione. E' situata al 2° piano dell'edificio C, identificata con l'interno n.12. Presenta unico fronte espositivo ad ovest dove è presente un balcone. La suddivisione degli spazi interni prevede una zona giorno costituita da un unico ambiente openspace composto da soggiorno con angolo cottura e zona pranzo ed un piccolo vano ripostiglio uso lavanderia, mentre da separato disimpegno si accede alla zona notte la quale comprende una camera da letto con cabina armadio ed un servizio igienico. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa è caratterizzata da pareti interne rifinite con intonaco civile liscio, tinteggiate di bianco; la pavimentazione è caratterizzata da lastre quadrate in gres porcellanato, tinta chiara; il servizio igienico ha le pareti rivestite da piastrelle in ceramica, è provvisto di finestra, dispone di lavabo, wc, bidet e doccia; le porte interne sono in legno tamburato, tinta ciliegio, con inserti orizzontali in alluminio, quella del disimpegno zona notte è scorrevole del tipo a scrigno, il portoncino d'ingresso è blindato; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica; è dotata inoltre di videocitofono. L'unità abitativa è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; la distribuzione è del tipo radiante sotto pavimento con contabilizzatori di gestione autonoma e allaccio alla rete del metano. Dispone inoltre di impianto di climatizzazione costituito da due unità split a servizio del soggiorno e della camera da letto. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di circa 61 mq., l'altezza utile interna di metri 2,71. La superficie del balcone è di 9,00 mq. Lo stato manutentivo conservativo può ritenersi complessivamente discreto.

Identificazione catastale:

**foglio 12 particella 1255 sub. 160** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - Edificio C interno 12, piano 2

AVVERTENZE:  
CONFORMITA' EDILIZIA.  
Nessuna difformità

CONFORMITA' URBANISTICA  
Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE  
Nessuna difformità

**Stato occupazione immobile: contratto preliminare non opponibile. In fase di liberazione**

**PREZZO BASE : € 96.312,00** ( euro novantaseimilatrecentododici/00) oltre iva se dovuta.  
**OFFERTA MINIMA: 72.234,00** ( euro settantaduemiladuecentotrentaquattro/00 ) oltre iva se dovuta.

\*\*\*\*\*

## **LOTTO DICIANNOVE**

**appartamento** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di 106,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 12 Part. 1255 Subalterno 163 è adibita a civile abitazione. E' situata al 3° piano dell'edificio C, identificata con l'interno n.15. Usufruisce di tripla esposizione, con affacci rispettivamente a est, a sud e ad ovest. La suddivisione degli spazi interni prevede un soggiorno/pranzo con angolo cottura, in un unico ambiente openspace, mentre da separato disimpegno si accede alla zona notte la quale comprende due camere da letto, uno studio e doppi servizi igienici. Dispone, inoltre, di un balcone angolare che si sviluppa sui lati est e sud dell'appartamento. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa si connota per la presenza di pavimentazione in ceramica, tinta chiara; pareti interne rifinite con intonaco civile liscio, tinteggiatura chiara e, limitatamente al soggiorno ed alla camera da letto matrimoniale, con pittura effetto nuvolato; le pareti dei due servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,20 metri; le porte interne sono in legno tamburato, tinta noce, con inserti orizzontali in alluminio, quelle dei due servizi igienici e del disimpegno zona giorno/zona notte sono scorrevoli del tipo a scrigno, il portoncino d'ingresso è blindato, è dotata inoltre di videocitofono; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica. I due servizi igienici, provvisti entrambi di finestra sono dotati di lavabo, wc, bidet e doccia, ad eccezione di uno che risulta privo del bidet. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica a metano situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; dispone inoltre di impianto di climatizzazione alimentato da una unità trialsplit a servizio di soggiorno, camera da letto e studio. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 97 mq., l'altezza utile interna di metri 2,71. La superficie dei balconi è di 32 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente discreto

Identificazione catastale:

**foglio 12 particella 1255 sub. 163** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 823,75 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - Edificio C, interno 15, piano 3

AVVERTENZE:

CONFORMITA' EDILIZIA.

Nessuna difformità

CONFORMITA' URBANISTICA

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE

Nessuna difformità

**Stato occupazione immobile: occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura.  
Scadenza contratto di locazione 30.04.2027**

**PREZZO BASE : € 176.352,00** ( euro centosettantaseimilatrecentocinquadue/00) oltre iva se dovuta.

**OFFERTA MINIMA: 132.264,00** ( euro centotrentadueemiladuecentosessantaquattro/00) ) oltre iva se dovuta.

\*\*\*\*\*

## **LOTTO VENTI**

**appartamento** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di 115,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 12 Part. 1255 Subalterno 165 è adibita a civile abitazione. E' situata al 4° piano dell'edificio C, identificata con l'interno n.17. Usufruisce di tripla esposizione, con affacci rispettivamente a est, a nord e ad ovest. La suddivisione degli spazi interni prevede un ambiente unico formato da ingresso con soggiorno/pranzo, angolo cottura e un ripostiglio. Da separato disimpegno si accede alla zona notte, la quale comprende tre camere da letto e doppi servizi igienici. Dispone, inoltre, di due balconi di cui uno sul fronte nord dell'edificio, l'altro sul fronte ovest. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa si connota per la presenza di pavimentazione in ceramica tinta chiara; pareti interne con intonaco civile liscio non tinteggiate; le pareti dei due servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,20 metri; le porte interne sono in legno tamburato, tinta noce, con inserti orizzontali in alluminio, quelle dei due servizi igienici e del disimpegno zona giorno/zona notte sono scorrevoli del tipo a scrigno, il portoncino d'ingresso è blindato; è dotata inoltre di videocitofono; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica. I due servizi igienici, provvisti entrambi di finestra sono dotati di lavabo, wc, bidet e doccia, ad accezione di un servizio igienico che risulta privo del bidet. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; dispone inoltre di impianto di climatizzazione alimentato da una unità trialsplit a servizio del soggiorno e di due camere da letto. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di 109 mq., l'altezza utile interna di metri 2,71, la superficie dei balconi è di 21 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente buono, l'unità immobiliare, risulta non essere mai stata utilizzata da quando è stata realizzata, necessita tuttavia di opere di finitura e tinteggiatura alle pareti interne.

Identificazione catastale:

**foglio 12 particella 1255 sub. 165** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 973,52 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - Edificio C, interno 17, piano 4

AVVERTENZE:

CONFORMITA' EDILIZIA.

Nessuna difformità

CONFORMITA' URBANISTICA

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE

Nessuna difformità

**Stato occupazione immobile: libero**

**PREZZO BASE : € 184.480,00** ( euro centoottantaquattromilaquattrocentottanta/00) oltre iva se dovuta.

**OFFERTA MINIMA: 138.360,00** ( euro centotrentottomilatrecentosessanta/00 ) oltre iva se dovuta.

\*\*\*\*\*

## **LOTTO VENTUNO**

**appartamento** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di 83,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare censita in catasto urbano al Foglio 12 Part. 1255 Subalterno 184 è adibita a civile abitazione. E' situata al piano terra dell'edificio C, identificata con l'interno n.2. Usufruisce di tripla esposizione, con affacci rispettivamente a est, a sud e a nord. La suddivisione degli spazi interni prevede un

soggiorno/pranzo con angolo cottura in un unico ambiente openspace appena varcata la soglia di ingresso, da separato disimpegno si accede alla zona notte, la quale comprende due camere da letto e doppi servizi igienici. Dispone, inoltre, di ampia area di pertinenza esterna delimitata da recinzione perimetrale con cancello privato che ne consente l'accesso anche dall'esterno dell'unità immobiliare. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità abitativa si connota per la presenza di pavimentazione in ceramica dai toni chiari; pareti interne rifinite con intonaco civile liscio, tinteggiate di bianco; le pareti dei due servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,20 metri; le porte interne sono in legno tamburato, tinta noce, di cui due sono scorrevoli del tipo a scrigno, il portoncino d'ingresso è blindato; è dotata inoltre di videocitofono; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica. I due servizi igienici, provvisti di finestra e di portafinestra, sono dotati di lavabo, wc, bidet e doccia. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; dispone inoltre di impianto di climatizzazione alimentato da una unità triasplit a servizio del soggiorno e di due camere da letto. L'abitazione non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di 74 mq., l'altezza utile interna di metri 2,73. La superficie dell'area di pertinenza esterna è di 36 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente buono.

Identificazione catastale:

**foglio 12 particella 1255 sub. 184** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie n.54/A - Edificio C interno 2, piano T

AVVERTENZE:

CONFORMITA' EDILIZIA.

Nessuna difformità

CONFORMITA' URBANISTICA

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE

Nessuna difformità

**Stato occupazione immobile: occupato con contratto preliminare non opponibile. In fase di liberazione**

**PREZZO BASE : € 136.120,00** ( euro centotrentaseimilacentoveventi/00) oltre iva se dovuta.

**OFFERTA MINIMA: 102.090,00** ( euro centoduemilazeronovanta/00) ) oltre iva se dovuta.

\*\*\*\*\*

## **LOTTO VENTIDUE**

**studio** a TERMOLI via Madonna delle Grazie 54/A, della superficie commerciale di 101,60 mq. L'unità immobiliare è situata al piano terra dell'edificio B, identificata con l'interno n.2. E' caratterizzata da una suddivisione degli spazi interni che non ha subito modifiche o adeguamenti per l'attività che vi si svolge. La planimetria di progetto e lo stato di fatto riscontrato non evidenziano variazioni distributive eccetto un piccolo tramezzo in cartongesso nella zona cucina. Pertanto presenta una suddivisione degli spazi interni che prevede un soggiorno (oggi utilizzato come sala di attesa per gli utenti), un angolo cottura, tre vani e doppi servizi igienici. Dispone, inoltre, di ampia area di pertinenza esterna distribuita su più lati. Detta area è delimitata da recinzione perimetrale con cancello privato che ne consente l'accesso anche dall'esterno. L'unità immobiliare usufruisce di tripla esposizione, rispettivamente a est, a sud e ad ovest. A livello di finiture, dotazioni ed accessori, l'unità immobiliare è caratterizzata da pareti interne rifinite con intonaco civile liscio tinteggiate bianche; la pavimentazione è in ceramica dai toni chiari; le pareti dei due servizi igienici sono rivestite da piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno tamburato, tinta wengè con inserti

orizzontali in alluminio, di cui tre scorrevoli del tipo a scrigno; il portoncino d'ingresso è blindato; gli infissi esterni sono a taglio termico con vetrocamera, in legno nella parte interna, in alluminio all'esterno, gli avvolgibili sono in pvc ad apertura elettrica; è dotata inoltre di videocitofono. I due servizi igienici, provvisti entrambi di finestra, includono lavabo, wc, bidet e doccia. L'unità immobiliare è dotata di impianto centralizzato di riscaldamento alimentato da centrale termica situata al piano interrato e di impianto di acqua calda sanitaria alimentato da collettori termici e pannelli solari posti sul piano di copertura dell'edificio; la distribuzione è del tipo radiante sotto pavimento con contabilizzatori di gestione autonoma e allaccio alla rete del metano. E' dotata inoltre di impianto di climatizzazione alimentato da una unità trialsplit a servizio della sala di attesa e di due vani ufficio. L'unità immobiliare non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato, l'ultimo, scaduto nel 2022, attestava un indice di prestazione energetica classificabile nella "classe B" per un consumo di 24,23 Kwh/mq. anno. Gli impianti tecnologici sono conformi alle vigenti normative. Non è dato sapere se il certificato di agibilità sia stato rilasciato, tuttavia all'archivio pratiche edilizie del Comune di Termoli (CB) risulta in atti una richiesta di agibilità presentata in data 11/07/2012 relativa a tutti gli immobili del complesso residenziale, né è dato sapere se sia stata implicitamente accettata mediante il principio del silenzio-assenso. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 92 mq., l'altezza utile interna di metri 2,71. La superficie dell'area di pertinenza esterna è di circa 96 mq. Lo stato manutentivo-conservativo può ritenersi complessivamente buono.

#### Identificazione catastale:

**foglio 12 particella 1255 sub. 172** (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.931,55 Euro, indirizzo catastale: via Madonna delle Grazie snc - interno 2, piano T

#### AVVERTENZE:

CONFORMITA' EDILIZIA.

NON CONFORME MA REGOLARIZZABILE

CONFORMITA' URBANISTICA

Nessuna difformità

CONFORMITA' CATASTALE

NON CONFORME MA REGLARIZZABILE

variazione categoria catastale: €.1.000,00

**Stato occupazione immobile: occupato comunicazione disdetta del locatario. Libero alla vendita**

**PREZZO BASE : € 152,816,00** ( euro centocinquantaduemilaottocentesedici/00) oltre iva se dovuta.

**OFFERTA MINIMA: 114.612,00** ( euro centoquattordicimilaseicentododici/00 ) oltre iva se dovuta.

\*\*\*\*\*

#### SI AVVERTE CHE

per quanto non precisato nel presente avviso di vendita, ed in merito alla ulteriore descrizione immobiliare sopra indicata, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità e destinazione urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc., si richiamano la relazione di stima peritale del CTU incaricato (ed allegati) ed eventuali integrazioni depositate agli atti del fascicolo processuale ed in visione sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sul portale delle vendite pubbliche, sulla rivista delle vendite giudiziarie "News Paper Aste" e presso il professionista delegato, ove non in contrasto con il presente avviso.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss., alle condizioni riportate nelle Ordinanze del G.E. e relativi allegati a cui ci si riporta integralmente.

1) Ogni offerente – tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita – dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., entro le ore 12.00 dell'11 luglio 2026, offerta di acquisto.

Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobli.it](http://www.asteimmobli.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com): si veda il paragrafo sintesi delle modalità di partecipazione **allegato 1 al presente avviso ed alla ordinanza di vendita, da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto**) seguendo le indicazioni riportate a seguire e sul portale nonché contenute nel "Manuale Utente" disponibile sempre all'interno del portale indicato, oltre che presenti all'interno dell'annuncio pubblicato sui siti [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobli.it](http://www.asteimmobli.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it).

Dopo aver inserito i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica. **Il file contenente l'offerta, lasciato integro ed intatto (non deve essere aperto per un tentativo di lettura) dovrà essere sottoscritto con firma digitale ed inviato, a pena di nullità dell'offerta, all'indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)), anche tramite p.e.c. ordinaria.**

Nella pagina web iniziale **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** è disponibile il "Manuale Utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e contenente le indicazioni per la corretta compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e contenere:

- in caso l'offerente sia persona fisica - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, permesso o carta di soggiorno se straniero, recapito telefonico dell'offerente, il suo regime patrimoniale, in caso sia coniugato, con indicazione di tutte le generalità del coniuge, se in regime di comunione legale, alla quale vanno allegate le copie fotostatiche di un valido e non scaduto documento di identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge in caso di comunione) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
- in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- in caso l'offerente sia persona giuridica - i dati identificativi (ragione sociale o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico), nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del/dei legali rappresentanti che sottoscrivono l'offerta, alla quale vanno allegate sia una recente visura camerale, attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, che la fotocopia di un valido e non scaduto documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- in caso l'offerente sia minorenne - l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. All'offerta andrà allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e del provvedimento autorizzatorio;
- in caso l'offerente sia avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto;
- in caso l'offerente sia cittadino di altro stato, non facente parte della Comunità Europea, dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- gli offerenti dovranno altresì dichiarare, anche a mezzo di procuratore speciale, la propria residenza o eleggere domicilio in Larino, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria del Tribunale;
- la dichiarazione di aver letto al relazione di stima e di averne compreso il contenuto e, inoltre, di conoscere lo stato dell'immobile.

2) L'offerta inoltre dovrà contenere:

- a) l'indicazione della procedura, del giorno della vendita e del lotto per il quale si intende partecipare;
  - b) l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato;
  - c) le indicazioni circa il tempo (comunque non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, non prorogabili e non soggetti alla sospensione feriale dei termini processuali), il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
  - e) Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita (si veda "versamento della cauzione" di Allegato 1)
  - f) Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 DPR 445/200 e successive modifiche.
- 3) L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, e riportare con precisione le quote e i diritti e che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente che risulterà firmatario.
- 4) **Dovrà essere versata cauzione, a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto (a cui andrà aggiunta la somma di € 16,00 a titolo di pagamento dell'imposta di bollo) mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione", da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno di apertura delle buste. La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.**

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati sono di seguito riportati

TRIBUNALE DI LARINO P.E.I. N° 38/2024 R.G.ES.

BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE MOLISANE – FILIALE DI TERMOLI

IBAN: IT87 U050 3341 1300 0000 0115 467

**Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione, si consiglia di effettuare tutte le operazioni prescritte per la vendita con largo anticipo (almeno sei giorni prima) rispetto al termine ultimo fissato.**

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, conseguentemente saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono irrevocabili.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call center al n. 848 780013 dalle ore 9.30 alle 13.00 e dalle 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura di plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare *on line* entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, tramite la messaggistica del portale, agli offerenti ed agli interessanti che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, e nel contempo indicherà il nuovo orario previsto.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, Astalegale.net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, tramite SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

**Il professionista delegato procederà previa apertura dei plichi telematici all'esame delle offerte e all'eventuale gara tra gli offerenti all'udienza del **16 luglio 2026, ore 10.00 e seguenti** con modalità sincrona telematica. Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si**

svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, mentre, se il suo valore è inferiore in misura non superiore a un quarto, non si procederà ad aggiudicazione nel caso in cui sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta del prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA" secondo la definizione di cui all'art. 2 c. 1 lett. F del D.M. 23/02/2015 n° 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e\_mail ovvero mezzo messaggistica del portale.

Nel corso della gara, le offerte minime in aumento **non dovranno essere inferiori al 2% del prezzo offerto dal maggior offerente**, arrotondato per eccesso, a discrezione del professionista delegato.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **tre minuti**. La gara dovrà considerarsi chiusa quando sarà trascorso dall'ultima offerta/rilancio, **tre minuti dall'ultima offerta** senza che ci siano stati ulteriori rilanci.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario i cui costi saranno a carico degli stessi.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene sarà comunque aggiudicato a colui che risulterà il miglior offerente, anche in sua eventuale assenza.

Al fine dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., 3° co., si procederà come di seguito:

- il prezzo più alto determinerà, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, sarà preferita l'offerta presentata per prima.

In caso di offerte di acquisto inferiori rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'Ufficio riserva la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge. **Potranno formularsi anche offerte di acquisto inferiori al prezzo base ma non inferiori al prezzo minimo indicato, ma in tal caso il bene non verrà aggiudicato quando:**

- a. nel caso di unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o venga ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- b. nel caso di pluralità di offerte, tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Non verranno prese in considerazione istanze di assegnazione pervenute oltre i termini di legge o per le quali non sia visibile l'accredito bancario della cauzione

Non risulteranno visibili in sede di vendita e **non consentiranno dunque la partecipazione, le offerte che non saranno state trasmesse all'indirizzo pec sopra indicato nelle forme previste**

In caso di mancato versamento del saldo dovuto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate e sarà dichiarato inadempiente ai sensi dell'art. 587 del codice di procedura civile

L'offerta non sarà considerata efficace:

- se perviene oltre il termine sopra indicato;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata.

L'offerta si considera irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c..

Qualora la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi ragione, all'uopo, il professionista delegato provvede a fissare l'ulteriore vendita.

### CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima (ed allegati) depositata in atti (consultabile sui portali [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it)), che deve qui intendersi per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alle condizioni urbanistiche dei beni, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, molestie o pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio, che devono ritenersi comuni a norma di legge, anche in relazione alla legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e quali risultano, altresì dalla relazione del CTU in atti.

In ogni caso valgono le seguenti condizioni:

- gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, la cui cancellazione sarà eseguita a cura del professionista delegato;
- alla vendita giudiziaria non si applica la disciplina della garanzia per vizi della cosa, né quella della rescissione per lesione;
- si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi **all'anno in corso ed a quello precedente**;
- se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.;
- l'Ufficio non produrrà gli attestati di conformità degli impianti e di certificazione energetica.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001 ed all'art. 40, comma 6, della Legge 47/1985 e successive modifiche, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva. L'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 legge n. 47/1985, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 dalla notifica del decreto di trasferimento.

Secondo quanto previsto dal D.M.G. n. 227 del 15/10/2015, **le spese derivanti dal trasferimento del bene** (metà del compenso in favore del professionista delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione - imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali - trascrizione e voltura, spese necessarie per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale), **sono a carico dell'acquirente**.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene, **ad eccezione delle spese necessarie per le cancellazioni delle iscrizioni ipotecarie e del costo della metà del compenso dovuto al professionista delegato per la redazione del decreto di trasferimento**, saranno a carico dell'acquirente

L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o il termine minore eventualmente indicato nell'offerta d'acquisto), dovrà versare presso il professionista delegato il saldo del prezzo ed il fondo per le spese di trasferimento (presumibili nella misura del 15% del prezzo dell'aggiudicazione, o del 10% del prezzo di aggiudicazione qualora l'acquirente dichiari di volersi avvalere dei benefici fiscali "prima casa"), dedotta la cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: Tribunale di Larino **P.E.I. n. 38/2024** da Istituto di credito presente sulla piazza del Tribunale di Larino. Si avverte che in mancanza si procederà *ex art. 587 c.p.c.*

**Ove detta somma dovesse risultare insufficiente a coprire le spese di trasferimento, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di 15 giorni decorrenti dalla richiesta del professionista delegato.** Le somme di cui sopra potranno essere versate in alternativa tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura con iban: **IT87 U050 3341 1300 0000 0115 467**, dandone comunicazione al professionista delegato.

### **EVENTUALE ATTRIBUZIONE DIRETTA**

Gli eventuali offerenti interessati, hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto da parte di un Istituto di Credito delle somme erogate in favore della procedura e la contestuale iscrizione sul bene oggetto di vendita di una garanzia ipotecaria di primo grado in favore dell'Istituto erogante; a tal fine potranno essere contattati - tra gli altri - gli istituti di credito aderenti all'iniziativa promossa dall'ABI, presso le cui filiali potranno essere richieste maggiori informazioni. Un elenco di Banche risulterà pubblicato sulle riviste specializzate nel settore delle vendite immobiliari.

Qualora gravi sull'immobile ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, previa richiesta del creditore alla procedura, dovrà versare direttamente a tale istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito:

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 cpc (art. 41 comma IV, D.Lgs. n. 385/1993); entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'Istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto, entro 5 giorni (a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo fax), il proprio complessivo credito in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale Banca o Istituto; l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria e, perciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- entro 15 giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., (in caso di vendita senza incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma V, D.Lgs. 385/1993);

**Nel caso di vendita in più lotti**, ciascun aggiudicatario sarà tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto, le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di 15 giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c., (in caso di vendita senza incanto), *ex art. 41 comma 5, D.Lgs. 385/1993. Unitamente al decreto sarà comunicata nota analitica dell'importo da versare all'Istituto di credito.*

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato, mediante:

affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo del Tribunale di Larino;

pubblicazione dello stesso, per estratto, sulla rivista "Newspaper aste", con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi;

pubblicazione dello stesso, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art 173 bis disp. Att. cpc, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it); sul sito internet del Ministero della Giustizia in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche".

Si precisa che gli interessati possono prendere visione diretta degli immobili oggetto di vendita.

L'art. 560, comma 5, quarto periodo, cpc, in combinato disposto con il comma 4 bis dell'art. 4 D.L. 59/2016, introdotto in sede di conversione dalla L. 119/2016, prevede che la richiesta di visita venga formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (PVB) accessibile agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". Per prenotare occorre compilare obbligatoriamente i campi "cognome", "nome", "email", "conferma email", "telefono". Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode, avv. Michele Liguori, il quale entro quindici giorni dalla comunicazione della richiesta consentirà la visita dei beni in vendita, previo appuntamento con gli interessati.

Si precisa che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., tutte le attività connesse all'incanto tranne le vendite, che dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio, previo appuntamento e telefonando al numero 0874/824790 dalle ore 16.00 alle ore 19.00, dal lunedì al venerdì.

A completezza delle indicazioni precedenti e per tutte le informazioni e i chiarimenti circa le modalità di partecipazione alla vendita telematica, predisposizione ed invio dell'offerta, versamento della cauzione, assistenza, esame delle offerte, eventuale gara tra offerenti, aggiudicazione e per ogni altro eventuale incombente, si deve far riferimento agli allegati al presente avviso di vendita, all'Ordinanza e al suo allegato n°1 (modalità partecipazione alla vendita telematica), che devono considerarsi parte integrante del presente avviso e **che devono obbligatoriamente essere consultati**. Per ulteriori informazioni e istruzioni di carattere generale si rinvia altresì al "manuale utente" disponibile all'interno dei portali [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com).

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere acquisite in cancelleria o presso lo studio del professionista delegato/custode, avv. Michele Liguori, sito in Larino (CB) alla Via Marra n. 10, tel. 0874/824790 e\_mail: [michele65liguori@gmail.com](mailto:michele65liguori@gmail.com) - p.e.c. [avvmicheleliguori@puntopec.it](mailto:avvmicheleliguori@puntopec.it)

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Larino, 21 aprile 2026

Il Professionista delegato  
*avv. Michele Liguori*