



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G. 55/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

dott. Rinaldo d'Alonzo

CUSTODE:

avv. Katia Giovi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/01/2026

TECNICO INCARICATO:

Michele Laviano

CF:LVNMHL50H06B550U

con studio in CAMPOMARINO (CB) LARGO DEL COLLE 6

email: michelelaviano@virgilio.it

PEC: michele.laviano@ingpec.eu

tecnico incaricato: Michele Laviano

Pagina 1 di 20



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI R. G. 55/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A bar a CASACALENDA Largo Mercato snc, quartiere centro, della superficie commerciale di **74,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Locale commerciale a livello strada (corso Roma) adibito a bar, parte integrante di una vecchia costruzione nel centro di Casacalenda, costituita di tre piani e sottotetto di cui due seminterrati. Ha struttura in muratura, tetto a due falde con due lucernai e risulta completamente intonacata e tinteggiata.

Il locale ha una pavimentazione in gress porcellanato mentre la veranda sul retro ha una pavimentazione in ceramica. Le porte di accesso sono in alluminio, Il riscaldamento/raffrescamento è ottenuto mediante inverter. Il locale è comunicante con altra proprietà non pignorata attraverso tre aperture mentre le due verande, una della particella 119 sub 3 e l'altra della particella 1193 sub 3 costituiscono corpo unico ed è utilizzata dall'attività in essere come pure i locali comunicanti e sovrastanti non di proprietà. L'impianto elettrico risulta a norma ed è comune alla proprietà adiacente e sovrastante. Nel complesso l'immobile è in ottimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 119 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 64 mq, rendita 773,45 Euro, indirizzo catastale: Largo Mercato n. snc , piano: terra, intestato a nato a (CB) il , derivante da VARIAZIONE del 04/06/1996 in atti dal 04/06/1996 Ampliamento Frazionamento e Fusione Variazione Toponomastica (n. A00705.1/1996)
Coerenze: , c/so Roma, o aventi diritto.
Unità comunicante con altra proprietà adiacente non oggetto di pignoramento.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,54 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.178,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.000,00
Data di conclusione della relazione:	22/01/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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, stipulata il 22/03/2019 a firma di _____ ai nn. 1896/2719 di repertorio, iscritta il 25/03/2019 a Campobasso ai nn. 3064/366, a favore di _____, contro _____, derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 57.908,94.

Importo capitale: 28.954,47.

La formalità è riferita solamente ai Beni pignorati più altri.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 04/10/2022 a firma di _____ ai nn. 2476/2722 di repertorio, iscritta il 06/10/2022 a Campobasso ai nn. 10898/980, a favore di _____, contro _____, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 266.252,68.

Importo capitale: 133.126,34.

La formalità è riferita solamente a Beni Pignorati più altri.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 13/02/2022 a firma di Tribunale di Vasto ai nn. 42/2022 di repertorio, iscritta il 29/11/2022 a Campobasso ai nn. 13415/1196, a favore di _____, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 46.775,00.

La formalità è riferita solamente a Beni pignorati più altri.

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 20/03/2013 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 52/2013 di repertorio, iscritta il 08/04/2013 a Campobasso ai nn. 3675/369, a favore di _____, contro _____, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 155.000,00.

Importo capitale: 130.399,72.

La formalità è riferita solamente a Beni pignorati più altri.



Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 03/05/2012 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 3915/2012 di repertorio, iscritta il 26/09/2012 a Campobasso ai nn. 9812/783, a favore di _____, contro _____ to ingiuntivo.

Importo ipoteca: 71.402,65.

Importo capitale: 57.325,77.

La formalità è riferita solamente a Beni Pignorati più altri.

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 16/10/2008 a firma di notaio _____ ai nn. 47755/12466 di repertorio, iscritta il 23/10/2008 a Campobasso ai nn. 13095/2261, a favore di _____ contro _____, derivante da

Concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, stipulato il 17/09/2025 a firma del Tribunale di Larino al n. 1107 di repertorio, trascritto il 22/10/2025 a Campobasso ai nn. 11493/9535, a favore di _____ srl e per essa nella qualità di mandataria _____, contro _____ o, derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Beni Pignorati

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Condominio non costituito

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di Cessione di diritti reali pari a 1/2 (dal 22/02/2012), con atto stipulato il 22/02/2012 a firma di notaio _____ ai nn. 53787/17112 di repertorio, trascritto il 02/03/2012 a Campobasso ai nn. 2104/1685

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 02/08/1966 fino al 21/06/2007), con atto stipulato il 02/08/1966 a firma di notar _____ ai nn. 33353 di repertorio, registrato il 11/08/1966 ai nn. 1149, trascritto il 05/08/1966 a Campobasso ai nn. 9659/9021



& in regime di comunione dei beni per la quota di 1/1,
in forza di Compravendita (dal 21/06/2007 fino al 22/02/2012), con atto stipulato il 21/06/2007 a
firma di notaio ai nn. 44787/10482 di repertorio, trascritto il 03/07/2007 a Campobasso ai
nn. 8048/5761

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. **142** e successive varianti, intestata a , per lavori di
Manutenzione straordinaria, presentata il 23/04/1981 con il n. 1620 di protocollo, rilasciata il
03/04/1982.

Il titolo è riferito solamente a foglio 52 part 119 sub 3

Permesso di costruire in variante N. **22**, intestata a

, per lavori di Ristrutturazione e fusione di fabbricato in variante al P.C.38/2008, presentata il
17/12/2009 con il n. 6870 di protocollo, rilasciata il 26/01/2010, agibilità del 09/02/2010 con il n. 166
di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 52 part. 119 sub 3, sub 5 e altri

Permesso di Costruire N. **38** e successive varianti, rilasciata il 25/05/2008.

Documentazione non rinvenuta agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casacalenda.

Licenza di Costruzione N. **27** e successive varianti, intestata a , per lavori di
Completamento, presentata il 19/11/1971 con il n. 3204 di protocollo, rilasciata il 23/05/1972

Licenza di Costruzione N. **44** e successive varianti, intestata a , per lavori di
Costruzione di una veranda in largo Mercato, rilasciata il 18/12/1971

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile risulta conforme alla planimetria di cui al Permesso di Costruire in variante n. 22.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN CASACALENDA LARGO MERCATO snc, QUARTIERE CENTRO

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a CASACALENDA Largo Mercato snc, quartiere centro, della superficie commerciale di **74,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Locale commerciale a livello strada (corso Roma) adibito a bar, parte integrante di una vecchia costruzione nel centro di Casacalenda, costituita di tre piani e sottotetto di cui due seminterrati. Ha struttura in muratura, tetto a due falde con due lucernai e risulta completamente intonacata e tinteggiata.

Il locale ha una pavimentazione in gress porcellanato mentre la veranda sul retro ha una pavimentazione in ceramica. Le porte di accesso sono in alluminio. Il riscaldamento/raffrescamento è ottenuto mediante inverter. Il locale è comunicante con altra proprietà non pignorata attraverso tre aperture mentre le due verande, una della particella 119 sub 3 e l'altra della particella 1193 sub 3 costituiscono corpo unico ed è utilizzata dall'attività in essere come pure i locali comunicanti e sovrastanti non di proprietà. L'impianto elettrico risulta a norma ed è comune alla proprietà adiacente e sovrastante. Nel complesso l'immobile è in ottimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 119 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 64 mq, rendita 773,45 Euro, indirizzo catastale: Largo Mercato n. SNC , piano: terra, intestato a
derivante da VARIAZIONE del
amento e Fusione Variazione

Toponomastica (n. A00705.1/1996)

Coerenze: , c/so Roma, o aventi diritto.

Unità comunicante con altra proprietà adiacente e sovrastante non oggetto di pignoramento.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile ristrutturato nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato prodotto.

CONSISTENZA:

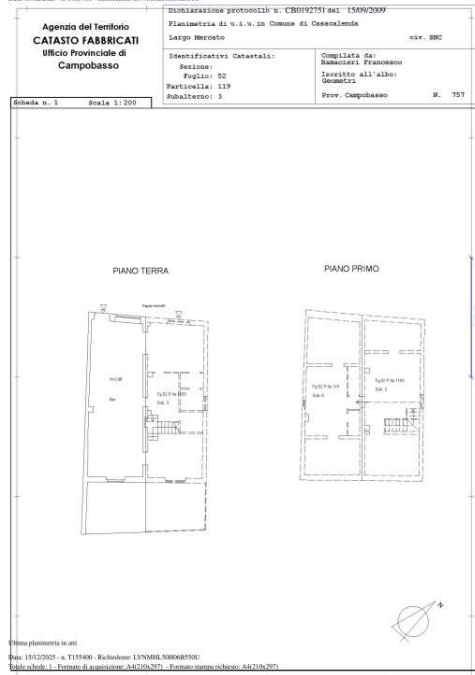
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

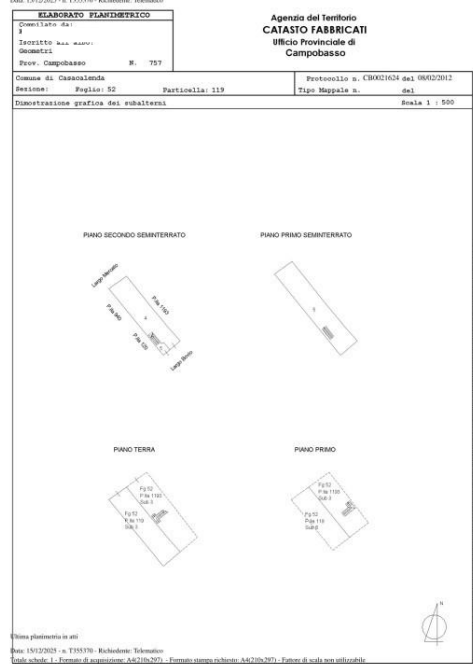
descrizione	consistenza		indice		commerciale
bar	57,90	x	100 %	=	57,90
Veranda	20,80	x	80 %	=	16,64
Totale:	78,70				74,54



Data: 15/12/2025 - a. T155400 - Richiedente: L5NMHL500008500



Data: 15/12/2025 - a. T155378 - Richiedente: Selenato



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/12/2025

Fonte di informazione: Banca dati

Descrizione: negozi valore minimo

Indirizzo: centro B1

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

tecnico incaricato: Michele Laviano

Pagina 8 di 20

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 30/12/2025
Fonte di informazione: Banca dati
Descrizione: negozi valore massimo
Indirizzo: centro B1
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 30/12/2025
Fonte di informazione: web
Descrizione: locale commerciale
Superfici principali e secondarie: 255
Superfici accessorie:
Prezzo: 84.000,00 pari a 329,41 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/12/2025
Fonte di informazione: web
Descrizione: locale piano terra
Indirizzo: corso Roma
Superfici principali e secondarie: 448
Superfici accessorie:
Prezzo: 268.400,00 pari a 599,11 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Casacalenda e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per locali commerciali in zona centro, una richiesta media di €/mq 700,00. Tenendo conto che sarà necessario rendere indipendente e autonoma l'unità immobiliare, la cui spesa resta a carico dell'acquirente, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, **la superficie netta** e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq. 700,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,54	x	700,00	=	52.178,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 52.178,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 52.178,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	bar	74,54	0,00	52.178,00	52.178,00
				52.178,00 €	52.178,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.178,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.826,70**

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: **€. 351,30**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI R. G. 55/2025

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Appartamento** a Casacalenda Largo G. Bovio snc, quartiere centro, della superficie commerciale di **82,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento al primo seminterrato, parte integrante di una vecchia costruzione nel centro di Casacalenda, costituita di tre piani e sottotetto di cui due seminterrati. Ha struttura in muratura, tetto a due falde con due lucernai e risulta completamente intonacata e tinteggiata.

Presenta una pavimentazione in ceramica, gli infissi in alluminio con vetrocamera, le porte interne in legno tamburate, il riscaldamento autonomo con caldaia posta in terrazza semicoperta ed elementi radianti in alluminio. Si accede dal secondo interrato con fronte su largo G. Bovio attraverso una scalinata rivestita in ceramica. Una camera è arieggiata attraverso una finestra su cavedio di difficile accesso, il bagno ed una cameretta sono buie. Nel complesso l'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 119 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: LARGO G. BOVIO n. SN , piano: Piano S1 - S2, intestato a _____, derivante da Variazione Toponomastica del 20/09/2011 Pratica n. CB0180658 in atti dal 20/09/2011 Variazione Di Toponomastica Richiesta Dal Comune (n. 15964.1/2011) Coerenze: Largo G. Bovio.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.620,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.000,00
Data di conclusione della relazione:	22/01/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da
L'immobile è occupato dalla _____ a, quale ex coniuge, per assegnazione di casa
coniugale. Ordinanza del Presidente, Giudice _____ del 2/07/2016 nel procedimento
R.G. 155/2015.

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:*

Ordinanza del Giudice del 2/7/2016 R.G. 155/2015 Tribunale di Larino: Assegnazione di casa
coniugale, a favore di _____ contro _____,

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, stipulata il 22/03/2019 a firma di _____ ai nn.
1896/2719 di repertorio, iscritta il 25/03/2019 a Campobasso ai nn. 3064/366, a favore di _____
, contro _____, derivante da Ruolo e avviso di
addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 57.908,94.

Importo capitale: 28.954,47.

La formalità è riferita solamente a Beni pignorati più altri

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 04/10/2022 a firma di _____ ai nn.
2476/2722 di repertorio, iscritta il 06/10/2022 a Campobasso ai nn. 10898/980, a favore di _____
, contro _____, derivante da ruolo e avviso di
addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 266.252,68.

Importo capitale: 133.126,34.

La formalità è riferita solamente a Beni Pignorati più altri

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 13/02/2022 a firma di Tribunale di Vasto ai nn. 42/2022 di
repertorio, iscritta il 29/11/2022 a Campobasso ai nn. 13415/1196, a favore di _____ o,
contro _____ derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 46.775,00.

La formalità è riferita solamente a Beni pignorati più altri

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 20/03/2013 a firma di Tribunale di Larino ai nn. 52/2013 di
repertorio, iscritta il 08/04/2013 a Campobasso ai nn. 3675/369, a _____, contro _____



derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 155.000,00.

Importo capitale: 130.399,72.

La formalità è riferita solamente a Beni pignorati più altri

Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 03/05/2012 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 3915/2012 di repertorio, iscritta il 26/09/2012 a Campobasso ai nn. 9812/783, a favore di , contro , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 71.402,65.

Importo capitale: 57.325,77.

La formalità è riferita solamente a Beni Pignorati più altri

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 16/10/2008 a firma di notaio ai nn. 47755/12466 di repertorio, iscritta il 23/10/2008 a Campobasso ai nn. 13095/2261, a favore di , contro , derivante da

Concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, stipulato il 17/09/2025 a firma del Tribunale di Larino al n. 1107 di repertorio, trascritto il 22/10/2025 a Campobasso ai nn. 11493/9535, a favore di e per essa nella qualità di mandataria , contro o, derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Beni Pignorati

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: **Condominio non costituito**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Cessione di diritti reali pari a 1/2 (dal 22/02/2012), con atto stipulato il 22/02/2012 a firma di notaio ai nn. 53787/17112 di repertorio, trascritto il 02/03/2012 a Campobasso ai nn. 2104/1685.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 02/08/1966 fino al 21/06/2007), con atto stipulato il 02/08/1966 a firma di notar _____ ai nn. 33353 di repertorio, registrato il 11/08/1966 ai nn. 1149, trascritto il 05/08/1966 a Campobasso ai nn. 9659/9021.

& _____ in regime di comunione dei beni per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 21/06/2007 fino al 22/02/2012), con atto stipulato il 21/06/2007 a firma di notaio _____ ai nn. 44787/10482 di repertorio, trascritto il 03/07/2007 a Campobasso ai nn. 8048/5761.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire in variante N. 22, intestata a _____ per lavori di Ristrutturazione e fusione di fabbricato in variante al P.C.38/2008, presentata il 17/12/2009 con il n. 6870 di protocollo, rilasciata il 26/01/2010, agibilità del 09/02/2010 con il n. 166 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 52 part. 119 sub 3 e altri

Permesso di Costruire N. 38 e successive varianti, rilasciata il 25/05/2008.

Documentazione non rinvenuta agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casacalenda.

Licenza di Costruzione N. 27 e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Completamento, rilasciata il 23/05/1972.

Licenza di Costruzione N. 44 e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Costruzione di una veranda in largo Mercato, presentata il 19/11/1971 con il n. 3204 di protocollo, rilasciata il 18/12/1971.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile risulta conforme alla planimetria di cui al Permesso di Costruire in variante n. 22

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN CASACALENDA LARGO G. BOVIO snc, QUARTIERE CENTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a Casacalenda Largo G. Bovio snc, quartiere centro, della superficie commerciale di **82,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento al primo seminterrato, parte integrante di una vecchia costruzione nel centro di Casacalenda, costituita di tre piani e sottotetto di cui due seminterrati. Ha struttura in muratura, tetto a due falde con due lucernai e risulta completamente intonacata e tinteggiata.

Presenta una pavimentazione in ceramica, gli infissi in alluminio con vetrocamera, le porte interne in legno tamburate, il riscaldamento autonomo con caldaia posta in terrazza semicoperta ed elementi radianti in alluminio. Si accede dal secondo interrato con fronte su largo G. Bovio attraverso una scalinata rivestita in ceramica. Una camera è arieggiata attraverso una finestra su cavedio di difficile accesso, il bagno ed una cameretta sono buie. Nel complesso l'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,55.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 119 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: LARGO G. BOVIO n. SN , piano: Piano S1 - S2, intestato a _____, derivante da Variazione Toponomastica del 20/09/2011 Pratica n. CB0180658 in atti dal 20/09/2011 Variazione Di Toponomastica Richiesta Dal Comune (n. 15964.1/2011)
Coerenze: Largo G. Bovio.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile ristrutturato nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	al di sotto della media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	al di sotto della media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato prodotto

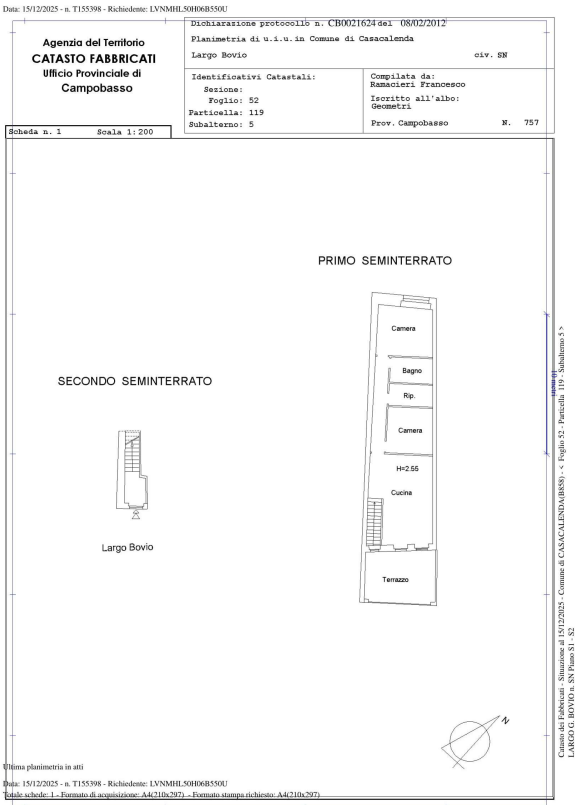
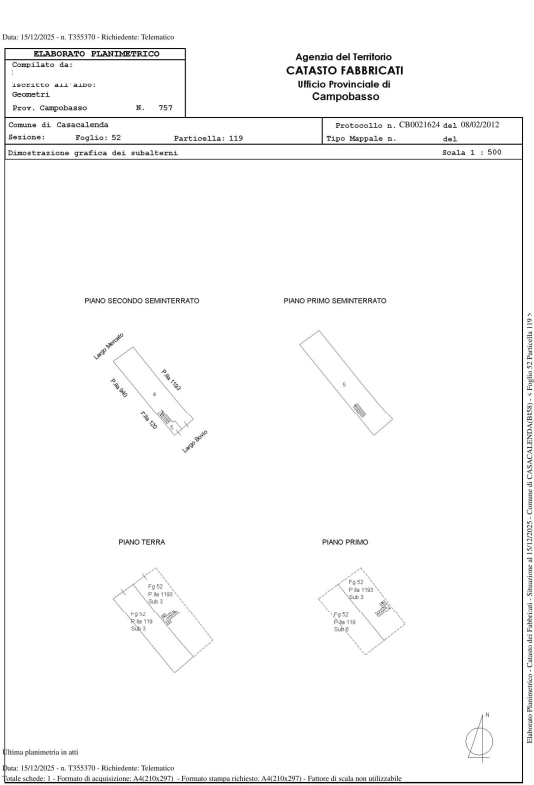
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Scala ingresso	6,10	x	100 %	=	6,10
Cucina	29,65	x	100 %	=	29,65
Disimpegno	6,90	x	100 %	=	6,90
Cameretta	10,70	x	100 %	=	10,70
Ripostiglio	4,80	x	100 %	=	4,80
Bagno	5,30	x	100 %	=	5,30
Camera	13,70	x	100 %	=	13,70
Terrazzo	18,50	x	30 %	=	5,55
Totale:	95,65				82,70





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Data contratto/rilevazione: 30/12/2025
 Fonte di informazione: Banca dati
 Descrizione: abitazioni prezzo minimo
 Indirizzo: centro B1
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 40.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Data contratto/rilevazione: 30/12/2025
 Fonte di informazione: Banca dati
 Descrizione: abitazioni valore massimo
 Indirizzo: centro B1
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 60.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/12/2025
Fonte di informazione: web
Descrizione: unità indipendente
Indirizzo: c/so Roma
Superfici principali e secondarie: 408
Superfici accessorie:
Prezzo: 139.000,00 pari a 340,69 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/12/2025
Fonte di informazione: web
Descrizione: appartamento P1
Indirizzo: via G. Scipione
Superfici principali e secondarie: 118
Superfici accessorie:
Prezzo: 89.000,00 pari a 754,24 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/12/2025
Fonte di informazione: web
Descrizione: appartamento P3
Indirizzo: via G. Scipione
Superfici principali e secondarie: 220
Superfici accessorie:
Prezzo: 130.000,00 pari a 590,91 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/12/2025
Fonte di informazione: web
Descrizione: appartamento P1
Indirizzo: via Milano
Superfici principali e secondarie: 180
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 500,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Casacalenda e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonché dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per appartamenti in zona centro, una richiesta media di €/mq 600. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, la superficie netta e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 600.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,70 x 600,00 = **49.620,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.620,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.620,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	82,70	0,00	49.620,00	49.620,00
				49.620,00 €	49.620,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.620,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 7.443,00
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:	€. 177,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.000,00

data 22/01/2026

il tecnico incaricato
Michele Laviano

