

TRIBUNALE ORDINARIO DI LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Rinaldo d'ALONZO

CUSTODE:

Avv. Giuseppe BARANELLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Arch. Nestore Norberto Finizio

con studio in CAMPOMARINO (CB) Contrada Marinelle, 5

telefono: 3474502118

email: norberto.finizio@virgilio.it

Pec: nestorenorberto.finizio@archiworldpec.it

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A)** Appartamento a Petacciato (CB) via Federico II n.6 della superficie commerciale di 127,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà superficiaria.

Oggetto della presente perizia estimativa è la proprietà superficiaria di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata nel Comune di Petacciato (CB). L'unità immobiliare è parte di un edificio residenziale situato alla via Federico II, inquadrato nell'ambito del Piano di Zona per Edilizia Economica e Popolare (Legge 167/1962) lottizzazione n.9. La lottizzazione n.9 del Piano di Zona a sua volta comprende due edifici in linea attigui, denominati lotto 1 e lotto 2. Gli edifici hanno struttura costruttiva costituita da intelaiatura in conglomerato cementizio armato, solai latero cementizi e copertura con tetto a padiglione. Le pareti perimetrali sono in laterizio, costituite da mattoncini a faccia vista. Gli edifici comprendono un piano terra ed un primo piano adibiti alle residenze, un piano seminterrato adibito a box auto. L'unità immobiliare in oggetto è individuata al lotto 2 ed ha accesso al civico n.6 di via Federico II. E' ubicata al piano terra, dispone di ampia area di pertinenza esterna.

La distribuzione degli spazi interni prevede una zona giorno costituita da soggiorno, cucina e zona pranzo, a formare un unico ambiente open space, privo di partizioni interne; la zona notte, a cui vi si accede da separato disimpegno, comprende tre camere da letto e due bagni, di cui uno privo di aerilluminazione naturale. Il soggiorno, a sua volta, è collegato direttamente con il piano seminterrato mediante una scalinata interna. L'unità immobiliare usufruisce di esposizione su due lati, a nord la facciata principale, a sud quella a valle dell'edificio dove è presente anche un balcone. Lo stato conservativo-manutentivo ed il livello delle finiture sono buoni. L'abitazione presenta pavimenti in ceramica; le porte interne sono in legno, quella di ingresso è blindata; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di avvolgibili in pvc; la scalinata che collega internamente i due piani è in legno; I bagni hanno pareti rivestite da piastrelle ceramiche; i componenti sanitari di entrambi i bagni sono costituiti da lavabo, wc, bidet e doccia. L'abitazione è dotata di impianto termico autonomo alimentato da caldaia a gas metano ed elementi radianti in ghisa. Dispone, inoltre, di un impianto di climatizzazione costituito da due unità split a parete di cui una posta nel soggiorno, l'altra nella camera matrimoniale. L'abitazione è dotata di regolare certificato di agibilità. La superficie lorda totale dell'abitazione è di circa 110,00 mq. con altezza utile interna di 2,84 metri, la superficie del balcone è di circa 13,00 mq. L'area di pertinenza esterna avente superficie di circa 130,00 mq. è delimitata da recinzione continua costituita da base in cemento armato e sovrastante ringhiera metallica; l'accesso all'area è preceduto da cancello pedonale. Detta area, per una fascia attigua all'appartamento è pavimentata, la restante parte è costituita da terreno con presenza di piante ornamentali.

Identificazione catastale :

Foglio 19 Particella 520 Sub. 3-4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27



regime

di separazione dei beni; Comune di Petacciato (CB) per la proprietà dell'area, derivante da Costituzione del 10/04/2002 Pratica n. 72865 in atti dal 10/04/2002 COSTITUZIONE (n. 992.1/2002).

Coerenze : a nord e a sud con Foglio 19 Part.520 Sub.1; a est con Foglio 19 Part.520 Sub.2; ad ovest con Foglio 19 Part.520 Subb.5-7.

B) Box singolo a Petacciato (CB) Contrada Piana dei Trangioli, della superficie commerciale di 65,00 mq per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria.

L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato, con accesso posto sul fronte sud dell'edificio descritto al punto precedente. Sebbene progettualmente adibita a box auto, allo stato attuale, viene utilizzata come tavernetta, tanto da disporre di un angolo cottura, di un bagno, di un vano lavanderia e di un ripostiglio. Ha una superficie lorda di 65,00 mq. con altezza utile interna di 2,64 metri. Il piano di calpestio è costituito da piastrelle ceramiche; le porte interne sono in legno; quella di accesso è anch'essa in legno con ante a vetro e interposta serranda metallica. Il locale è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e di riscaldamento. Dispone di elementi radianti in ghisa, alimentati dallo stesso generatore di calore dell'appartamento situato al piano superiore. Lo stato conservativo manutentivo è buono, tuttavia si ravvisano segni di umidità e condensa in alcuni punti delle pareti contro terra.

Identificazione catastale :

Foglio 19 Particella 520 Sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 129,17 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piana dei Trangioli snc, piano S1, Superficie catastale mq.65 intestato a [REDACTED] per la proprietà superficiaria di 1/1 in regime di separazione dei beni; Comune di Petacciato (CB) per la proprietà dell'area, derivante da Costituzione del 10/04/2002 Pratica n. 72865 in atti dal 10/04/2002 COSTITUZIONE (n. 992.1/2002). Coerenze : a nord con terrapieno; a est con Foglio 19 Part.520 Subb.14-22; ad ovest con Foglio 19 Part.520 Subb.16.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	192,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile:	€ 127.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 113.154,00
Data di conclusione della relazione:	01/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Gli immobili di cui al punto A e punto B risultano locati con regolare contratto di locazione della durata di 4 anni con decorrenza dal 01/02/2024 al 31/01/2028. Il contratto è stato registrato in data 17/02/2024 presso l'Agenzia delle Entrate con sede in Termoli (CB) codice identificativo del contratto : [REDACTED]

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: Nessuna.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento del 11/11/2025 a firma di Tribunale di Larino (CB) al n.1293 di repertorio, trascritto il 27/11/2025 a



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: n.d.

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

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

Millesimi condominiali : n.d.

Convenzioni edilizie :

L'unità immobiliare è parte di un edificio realizzato mediante edilizia convenzionata ai sensi dell'art.35 della legge 865/1971 in base alla quale il Comune di Petacciato, proprietario dell'area, ha ceduto alla ditta Molise 2000 srl il diritto di superficie per la costruzione dell'edificio, per un periodo di 99 anni (rinnovabile) a far data dal 12/06/2001, anno di stipula della convenzione. Decorso il suddetto arco di tempo senza che i singoli condomini abbiano provveduto al pagamento del prezzo di affrancazione dei vincoli derivanti dalla convenzione, il comune di Petacciato diventerà proprietario degli immobili. Il prezzo di affrancazione, affinché si possa trasferire la piena proprietà degli immobili oggetto d'esame, acquisendo pertanto anche la proprietà dell'area, è pari a 5.000,00 euro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(dal 18/12/2002) [REDACTED] per il diritto di proprietà superficaria in forza di atto compravendita del 18/12/2002 a rogito del Notaio Greco Vincenzo di Termoli (CB) Rep. 66065 trascritto a Campobasso il 23/12/2002 ai nn.13321 Reg. gen. 10451 Reg. part. dante causa la ditta "Molise 2000 srl" con sede in San Severo (FG) c.f. 02415720719.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(dal 12/06/2001 al 18/12/2002) Molise 2000 srl con sede in San Severo (FG) c.f. 02415720719 mediante atto stipulato dal segretario comunale Rep. 859 del 12/06/2001 registrato a Termoli (CB) il 22/06/2001 al n.720 e trascritto a Campobasso l'11/07/2001 ai nn. 751 Reg. gen.5573 Reg. part. mediante il quale il Comune di Petacciato (CB) concede alla ditta Molise 2000 srl il diritto di superficie per la durata di anni 99 nell'area del Piano di Zona.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 19 rilasciata il 15/06/2001 intestata a Pietrosino Mario nato a San Severo (FG) il 20/02/1958 in qualità di Amministratore Unico della ditta Molise 2000 srl, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione comprendente n.14 alloggi e servizi in Zona 167 sull'area identificata al Foglio 19 Part.425 (ora Part.520) Lotto n.9. Agibilità rilasciata in data 31/10/2002.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel Piano Regolatore Generale vigente l'immobile è individuato al lotto 9 in zona 167 di cui alla Legge 167 del 18/04/1962 per insediamenti di edilizia economica e popolare.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: variata distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto autorizzato con Concessione edilizia n.19 del 15/06/2001. Le difformità riguardano la diversa collocazione della scalinata interna di collegamento tra l'appartamento e il piano seminterrato e la realizzazione di piccole tramezzature in cartongesso nel box.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e succ. mod.)

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione al Comune di Petacciato : € 516,00
- Spese tecniche per C.I.L.A. in sanatoria e diritti per presentazione pratica edilizia : € 2000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: variata distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto autorizzato con Concessione edilizia n.19 del 15/06/2001. L'appartamento risulta conforme. Le difformità riguardano la realizzazione di piccole tramezzature in cartongesso nel box al piano seminterrato e un utilizzo del box non consono alla destinazione d'uso desunta dal dato catastale.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale mediante Docfa : € 50,00
- Spese tecniche : € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

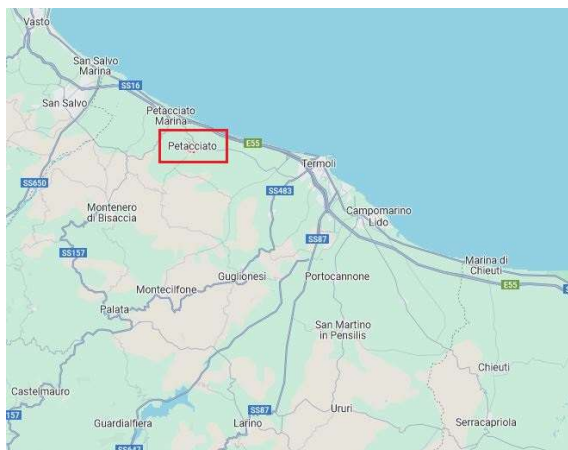
8.4. CONFORMITÀ IMPIANTI: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

FOTO ED ELEMENTI SALIENTI DELL'IMMOBILE DI CUI AL PUNTO A

CONTESTO DI RIFERIMENTO E DESCRIZIONE DELLA ZONA:

L'appartamento è situato nel Comune di Petacciato (CB), un centro cittadino situato poco distante dal litorale adriatico molisano e prossimo ad importanti centri urbani quali Termoli (CB) e Vasto (CH). L'appartamento è ubicato in una zona residenziale semicentrale, le zone limitrofe sono anch'esse residenziali. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITA' DEI COLLEGAMENTI:

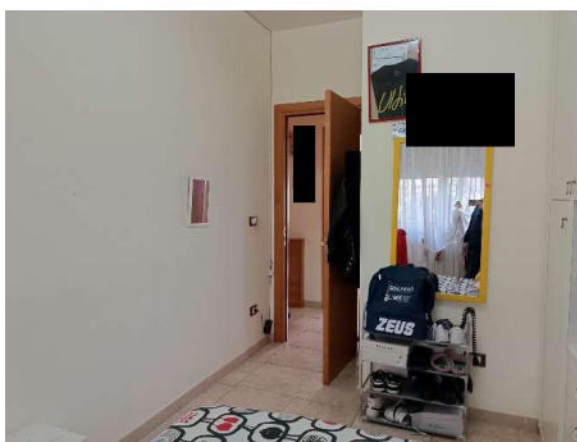
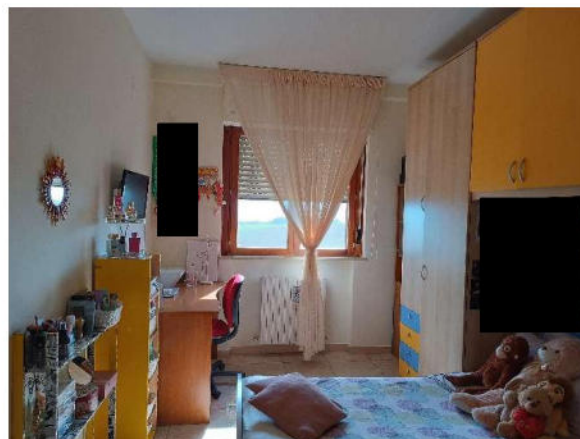
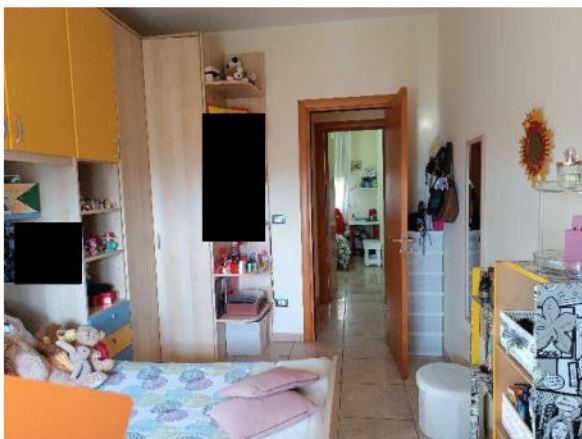
autostrada distante : 15 km	buono
ferrovia distante : 5,5 km	buono

QUALITA' INTERNO DELL'IMMOBILE:

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

RILIEVO FOTOGRAFICO - INTERNO DELL'APPARTAMENTO







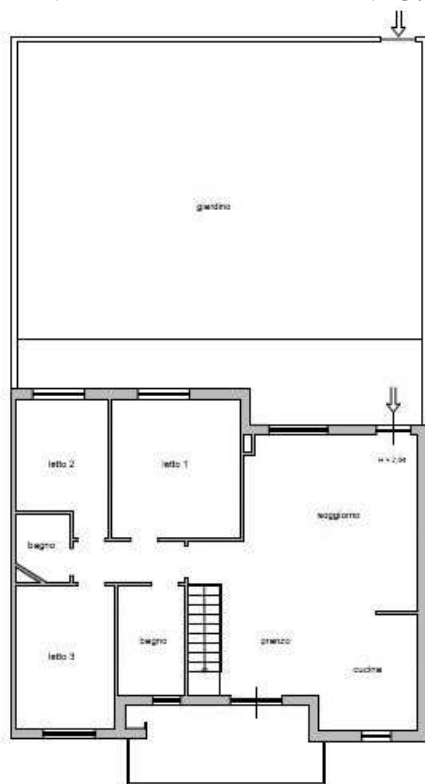
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie commerciale appartamento	110	100%	110
Superficie commerciale balconi	13	30%	4
Superficie commerciale giardino	130	10%	13
Totale	127		127

PLANIMETRIA APPARTAMENTO:



VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $127,00 \times 800,00 = \text{€ } 101.600,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

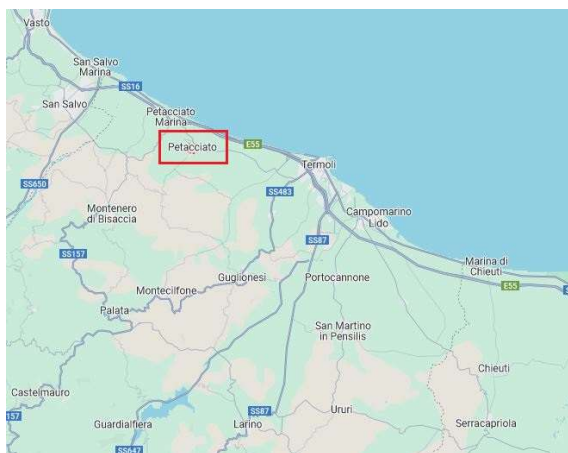
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 101.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 101.600,00**

FOTO ED ELEMENTI SALIENTI DELL'IMMOBILE DI CUI AL PUNTO B

CONTESTO DI RIFERIMENTO E DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il box è situato nel Comune di Petacciato (CB), un centro cittadino situato poco distante dal litorale adriatico molisano, prossimo ad importanti centri urbani quali Termoli (CB) e Vasto (CH). Il box è ubicato in una zona residenziale semicentrale, le zone limitrofe sono anch'esse residenziali. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITA' DEI COLLEGAMENTI:

autostrada distante : 15 km

buono

ferrovia distante : 5,5 km

buono

QUALITA' INTERNO DELL'IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

buono

livello di piano:

buono

stato di manutenzione:

buono

luminosità:

buona

qualità degli impianti:

buona

qualità dei servizi:

sufficiente

RILIEVO FOTOGRAFICO - INTERNO DEL BOX





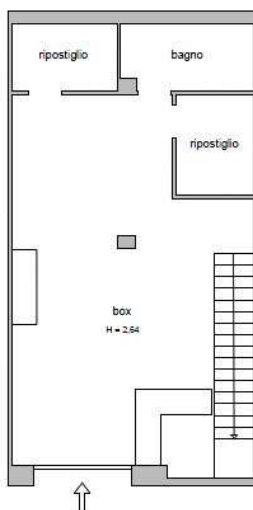
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie commerciale box	65	100%	65
Totale	65		65

PLANIMETRIA BOX :



VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,00 x 400,00 = € 26.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 26.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 26.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di stima il metodo di analisi utilizzato è quello che si definisce sintetico-comparativo. Parametro di riferimento, a tal fine, sono risultati i prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche quali: ubicazione, dimensioni, tipologia costruttiva, destinazione d'uso, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, livello di piano, caratteristiche della zona urbana e dotazione di servizi. Dalla consultazione di annunci, riviste immobiliari, analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2 semestre 2025) e Borsino Immobiliare, con riferimento al Comune di Petacciato è emerso un valore di vendita compreso tra 600,00 €/mq. e 900,00 €/mq. per abitazioni civili e un valore di vendita compreso tra 300 €/mq. e 450 €/mq. per i box.

Fonti di informazione : ufficio tecnico di Petacciato (CB), agenzie di Petacciato (CB), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Campobasso - 2 semestre 2025, ed inoltre : Annunci di riviste immobiliari e siti internet dedicati, tecnici del settore immobiliare e costruttori edili.

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:

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:					
corpo	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	101,600,00		101,600,00	101,600,00
B	box singolo	26,000,00		26.000,00	26.000,00
				€ 127.600,00	€ 127.600,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota: non divisibile

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione : € 6.380,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8) : € 3.066,00

Spese (affrancazione) da versare al Comune di Petacciato per il riscatto della proprietà dell'area : € 5.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 113.154,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore 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:	€	0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	-	
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-	
Arrotondamento del valore finale:	€	0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	113.154,00

Data 01/04/2026

Il Ctu

Arch. Nestore Norberto FINIZIO

