

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LARINO
CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO N.3/2021**

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare della superficie catastale lorda di mq **315**, ubicata al primo piano del fabbricato "Centro Polifunzionale La Vida" sito in Termoli alla via dei Palissandri 8.

La struttura polifunzionale è stata realizzata a partire dall'anno 2008 e nei successivi anni è stata oggetto di ampliamenti e modifiche interne.

L'unità immobiliare, censita come A/10 (uffici e studi privati), attualmente è utilizzata per centro medico TAC e RISONANZA. L'ingresso, comune a quello dell'adiacente palestra, è dal pianerottolo condominiale della scala A servito anche da ascensore.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore grigio con vetro doppia camera, gli infissi interni sono in alluminio, il pavimento è in linoleum, la controsoffittatura è in cartongesso e pannelli fonoassorbenti di colore bianco; Gli ambienti fronte strada sono dotati di ampie finestre che assicurano una buona illuminazione naturale. Gli impianti di climatizzazione caldo/freddo sono del tipo daikin; l'impianto elettrico è sottotraccia.

Le finiture sono di qualità discreta e lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

➤ **Foglio 31 particella 398 subalterno 73**, categoria A/10, classe 2, consistenza 12 vani, superficie catastale lorda 315 mq, rendita 4.214,29 Euro; indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc – Piano Primo, in testa [REDACTED] per la piena proprietà 1/1;

Coerenze: sub 59 (stessa ditta); sub 72 su due lati (stessa ditta).

Il fabbricato si compone di un piano interrato e due piani fuori terra, serviti da due ascensori e due vani scala interni; la copertura è piana (lastrico solare accessibile e servito da vano scala e ascensore).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	mq	315,00
- Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (in cifra tonda):	€	372.000,00
- Valore di vendita giudiziaria degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (in cifra tonda):	€	372.000,00
Data della valutazione:		settembre 2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata utilizzata per centro medico TAC e RISONANZA.

L'Agenzia delle Entrate, su mia richiesta, ha fornito la seguente informazione su contratti di locazione registrati (**ALLEGATO 6**):

- contratto di locazione dell'anno 2022 serie 3T [REDACTED] partire dal 1° maggio 2022 e fino al 30/04/2028.

Detto contratto, fornito in copia dalla società in concordato preventivo (**ALLEGATO 7**), è stato stipulato tra [REDACTED] per una porzione di sub 51, sub 59, sub 72 e sub 73, e per un canone mensile di [REDACTED] fino al 31/12/2025 e di [REDACTED] dal 01/01/2026 al

30/04/2028.

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:*

- **Trascrizione contro del 07/07/2008** ai nn. [redacted] **Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio** del Notaio [redacted] in data 20/06/2008 rep. [redacted] in favore di Comune di Termoli contro [redacted] alla Sez.D è riportato che la Società si impegna all'osservanza di quanto stabilito nello schema di convenzione urbanistica approvata con Del. Cons. n.6 del 3/04/1981). Il vincolo riguarda, tra altre particelle del F.31, anche la particella 398.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese del concordato preventivo (ALLEGATO A):*4.2.1. Iscrizioni:*

- **Iscrizione contro del 13/05/2009** ai nn. [redacted] di **ipoteca volontaria**, per atto di concessione a garanzia di mutuo del Notaio [redacted] del 29/10/2010 rep. [redacted] in favore di [redacted] con sede in Pesaro (PS) – CF [redacted] contro [redacted] con sede Termoli (debitore ipotecario) – CF [redacted]

L'iscrizione grava su beni (derivati dal sub 1) ubicati nel Comune di Termoli e censiti al F.31 part.398 subalterni 20, 21, 22, 30, 31, 35, 37, 41, 42 (ALLEGATO A).

Il bene del LOTTO 2 è interessato in quanto proveniente dall'originario subalterno 42.

Importo ipoteca: € 6.000.000,00

Importo capitale: € 3.000.000,00

Tasso interesse annuo: 3,942 %

Durata ipoteca: 15 anni

- **Iscrizione contro del 19/08/2011** ai nn. [redacted] di **ipoteca volontaria**, per atto di concessione a garanzia di mutuo del Notaio [redacted] del 18/08/2011 rep. [redacted] in favore di [redacted] con sede in Pesaro (PS) – CF [redacted] contro [redacted] con sede Termoli (debitore ipotecario) – CF [redacted]

L'iscrizione grava su beni ubicati nel Comune di Termoli e censiti al F.31 part.398 subalterni 20, 21, 22, 35, 41, 42, 44, e 46 (ALLEGATO A).

Il bene del LOTTO 6 è interessato in quanto proveniente dagli originari subalterni 42 e 44.

Importo ipoteca: € 6.000.000,00

Importo capitale: € 3.000.000,00

Tasso interesse annuo: 5,236 %

Durata ipoteca: 10 anni

- **Iscrizione contro del 16/09/2021** ai nn. [redacted] di **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo del Tribunale di Foggia (FG) in data 13/09/2021 rep. [redacted] in favore di [redacted] con sede in Foggia – CF [redacted] contro [redacted] con sede Termoli – CF [redacted] per i beni di interesse riportati nell'Unità negoziale n.5;

Importo ipoteca: € 200.000,00

Importo capitale: € 155.240,73

L'iscrizione grava anche su altri beni, riportati nelle Unità negoziali nn. 1, 2, 3 e 4; per il concordato preventivo di interesse, i beni sono elencati nell'Unità negoziale n.5 e censiti al F.31 part.398 subalterni 46, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 66, 62 e 71 (ALLEGATO A).

- **Iscrizione contro del 12/10/2021** ai nn. [redacted] di **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo del Tribunale di Larino (CB) in data 16/09/2021 rep. [redacted] in favore di [redacted] con sede in Campobasso – CF [redacted] contro [redacted] con sede Termoli – CF [redacted] per i beni di interesse riportati

nell'Unità negoziale n.5;
 Importo ipoteca: € 30.000,00
 Importo capitale: € 18.977,86
 Tasso di interesse: 8%
 Interessi: € 5.000,00
 Spese: € 6.022,14

L'iscrizione grava su beni ubicati nel Comune di Termoli e censiti al F.31 part.398 subalterni 46, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 66, 62 e 71 (ALLEGATO A).

• **Iscrizione contro** del 13/10/2021 ai nn. [REDACTED] i ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Campobasso (CB) in data 29/09/2021 rep. [REDACTED] in favore di [REDACTED] con sede in Trivento (CB) – CF: [REDACTED] contro [REDACTED] con sede Termoli – CF: [REDACTED]
 Importo ipoteca: € 120.000,00
 Importo capitale: € 95.404,47

L'iscrizione grava su beni ubicati nel Comune di Termoli e censiti al F.31 part.398 subalterni 54, 55, 56, 57, 58, 51, 59, 66, 71, 46 e 62 (ALLEGATO A).

• **Iscrizione contro** del 4/11/2021 ai nn. [REDACTED] i ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Larino (CB) in data 28/10/2021 rep. [REDACTED] in favore di [REDACTED] CF: [REDACTED] contro [REDACTED] con sede Termoli – CF: [REDACTED]

Importo ipoteca: € 40.000,00
 Importo capitale: € 25.000,00

L'iscrizione grava su beni ubicati nel Comune di Termoli e censiti al F.31 part.398 subalterni 54, 55, 56, 57, 58, 51, 59, 66, 71, 46 e 62 (ALLEGATO A).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento – CONCORDATO PREVENTIVO:

• **Trascrizione contro** del 2/05/2023 ai nn. [REDACTED] i Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo del Tribunale di Larino del 10/10/2022 rep.3/2021 in favore di [REDACTED]

La trascrizione è relativa ai beni ubicati nel Comune di Termoli e censiti al F.31 part.398 subalterni 46, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 66, 72 e 73 (ALLEGATO A).

(NOTA: è stato sottolineato il bene sub 71 da cui è derivato, con altro subalterno riguardante il Lotto 7, il sub 73 del Lotto 6)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

➤ AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE:

La gestione condominiale del complesso polifunzionale è tenuta dallo [REDACTED] Termoli.

Dalla documentazione fornita da detto studio (ALLEGATO 12) risulta che l'unità immobiliare di interesse (sub 73) è tuttora individuata come sub 71, oggi soppresso, che comprende anche il sub 72 (LOTTO 7).

Le informazioni disponibili, pertanto, si riferiscono al sub 71 e ai subb 42 e 44 che, nel tempo, hanno generato l'attuale sub 73.

millesimi:

- sub 71 –
 TAB A (generale) 183,590; TAB B1 (scala A) 257,303; TAB B2 (scala B) 271,469; TAB G (cancelleria) 1

quote annue di gestione ordinaria:

- sub 71 – € 2.952,13

quote a debito pregresse all'aprile 2023:

- sub 71 – € 7.770,66

- sub 42 e sub 44 – € 811,80 + € 152,13

In sintesi, all'aprile 2023, sul Lotto 6 gravano spese condominiali scadute complessivamente pari a quota parte di € 7.770,66 (come sub 71) e quota parte di € 963,93 (come subb 42-44).

➤ **APE – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

La società in liquidazione non mi ha fornito certificati APE o ACE.

➤ **BENI STRUMENTALI SOGGETTI A IVA**

Il compendio dei beni immobili rientranti nel concordato preventivo è a tutti gli effetti bene strumentale e come tale soggetto a IVA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

• **dal 06/05/2015 ad oggi:** per la quota di 1/1 di proprietà della [redacted] con sede in Termoli (CB) - CF [redacted] per atto di trasferimento di sede sociale del Notaio [redacted] in data 08/04/2015 rep. [redacted] trascritto a Campobasso il 06/05/2015 ai nn. [redacted]

6.2. Precedenti proprietari:

• **dal 01/07/2014 al 06/05/2015:** per la quota di 1/1 di proprietà dell' [redacted] CF [redacted] per atto di trasferimento di sede del Notaio [redacted] in data 03/06/2014 rep. [redacted] trascritto a Campobasso il 01/07/2014 ai nn. [redacted]

• **dal 19/08/2011 al 01/07/2014:** per la quota di 1/1 di proprietà della [redacted] con sede in Termoli (CB) - CF [redacted] per atto di compravendita del Notaio [redacted] in data 18/08/2011 rep. [redacted] trascritto a Campobasso il 19/08/2011 ai nn. [redacted]

• **dal 13/06/2008 al 19/08/2011:** per la quota di 1/1 di proprietà di [redacted] sede in Pescara - CF [redacted] per atto di permuta del Notaio [redacted] in data 20/05/2008 rep. [redacted] favore e contro [redacted] con sede in Termoli - CF [redacted] trascritto a Campobasso il 13/06/2008 ai nn. [redacted]

NOTA: con successivo atto del Notaio [redacted] in data 19/11/2010, trascritto a Campobasso il 25/11/2010 ai nn. [redacted] si identificavano catastalmente i beni oggetto di permuta di cui all'atto precedente, con l'identificazione, tra altri, del sub 44 in favore di [redacted]

per il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato censito al F.31 part.398:

• **dal 13/06/2008 ad oggi:** per la quota di 1/1 di proprietà della [redacted] con sede in Termoli (CB) - CF [redacted] per atto di permuta del Notaio [redacted] in data 20/05/2008 Rep. [redacted] trascritto a Campobasso il 13/06/2008 ai nn. [redacted] contro [redacted] con sede in Pescara (PE) - CF [redacted]

• **dal 15/01/1981 al 13/06/2008:** per la quota di 1/1 di proprietà di [redacted] S.R.L. con sede in Pescara (PE) - CF [redacted] per atto di "regolarizzazione di società" del Notaio [redacted] in data 22/12/1980, trascritto a Campobasso il 15/01/1980 ai nn. [redacted] (Nella successiva data 17/04/2008 ai nn. [redacted] si è pervenuta trascritto l'atto di conferimento in società del Notaio [redacted] in data 08/04/2008 rep. [redacted] rettifica della nota di trascrizione del 15/01/1981 nn. [redacted] per omissione di immobili)

• **dal 28/07/1966 al 15/01/1981:** per la quota di 1/1 di proprietà [redacted] per atto di compravendita del Notaio [redacted] in data 10/06/1966 trascritto a Campobasso il 28/07/1966 ai nn. [redacted] contro [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla documentazione acquisita risulta:

7.1. Pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire (PdC)** [REDACTED] el 31/10/2008 rilasciato alla [REDACTED] per la costruzione di un "Edificio polifunzionale all'interno della lottizzazione in zona autoportuale, comparto n.5 - lotto A e B" (ALLEGATO 10.1);
- **Permesso di Costruire (PdC)** [REDACTED] el 26/03/2010 rilasciato alla [REDACTED] "Variante in corso d'opera al permesso di costruire [REDACTED] el 31/10/2008 per la realizzazione di un edificio polifunzionale all'interno della lottizzazione in zona autoportuale, comparto n.5 - via dei Palissandri" (ALLEGATO 10.2);
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** n. [REDACTED] data 16/04/2010 per variazioni interne (ALLEGATO 10.3);
- **Permesso di Costruire (PdC)** [REDACTED] el 21/12/2012 rilasciato [REDACTED] in qualità di amministratore della società [REDACTED] per "Ampliamento di un edificio polifunzionale sito in Via dei Palissandri n.8 - Lott.ne Zona Autoportuale - Comparto n.5 - L.R. 11.12.2009 n.30 - Piano Casa" (ALLEGATO 10.4);
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** in data 11/07/2013 per variazioni interne (ALLEGATO 10.5);
- **Permesso di Costruire (PdC)** n. [REDACTED] el 21/10/2014 rilasciato alla società [REDACTED] per "Cambio di destinazione d'uso parziale al primo livello dell'edificio polifunzionale, attualmente destinato a palestra, per la realizzazione di un centro benessere - Via dei Palissandri n.8 - Zona Autoportuale - Comparto n.5 - fg. N.31 part.398 sub 53" (ALLEGATO 10.6);
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** [REDACTED] in data 26/10/2018 per "Intervento edilizio ai sensi della Legge Reg. "Piano Casa" dell' 11/12/2009 n.30 e ss.mm. e ii., per l'ampliamento di un edificio polifunzionale alla via dei Palissandri n.8 in Termoli" (ALLEGATO 10.7);
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** [REDACTED] in data 15/07/2021 per "Ristrutturazione leggera per gli ambienti siti al 1° piano del centro polifunzionale LA VIDA in Termoli" (ALLEGATO 10.8).

Certificato di Agibilità:

Al SUAP di Termoli non risulta la presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) a seguito dell'ultimo intervento edilizio realizzato (SCIA n. [REDACTED] el 15/07/2021), per cui l'unità immobiliare, nel suo stato attuale, non è stata certificata agibile.

7.2. Situazione urbanistica:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Termoli (ALLEGATO 11) la particella 398 del F.31 rientra in:

zona: F5 - ATTREZZATURE AUTOPORTUALI E ASSISTENZA INDUSTRIE

zona: F5 CON SOVRAPPOSTO VINCOLO NON AEDIFICANDI

La particella è compresa nel Piano Regolatore Generale vigente, nella variante parziale al PIANO REGOLATORE GENERALE - RIASSETTO VIARIO EX S.S. ADRIATICA N. 16 - ZONE OMOGENE "F5 AUTOPORTUALE" - "F7 DIREZIONALE" - "D3 ARTIGIANALE", approvata con deliberazione di Consiglio Regionale n. 318 del 01/12/2015 e nel P.T.P.A.A.V. n° 1, alle cui norme occorre fare riferimento ai fini della edificazione.

Per le norme tecniche di PRG si rimanda al citato ALLEGATO 11.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITA': **MEDIA**

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.)

L'unità immobiliare risulta conforme alla SCIA [REDACTED] 021. Non risulta certificata, però, la sua attuale agibilità; va quindi presentata una SCA in sanatoria (soggetta a sanzione amministrativa), a firma di professionista abilitato, corredata di tutta la documentazione necessaria.

- Lo stato attuale risulta **non conforme, ma regolarizzabile**
- Costi di regolarizzazione: € 4.000,00 circa.
- Criticità: **sanabile**
- Tempi necessari per la regolarizzazione: **60 giorni**
- Criticità: **media**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: **NESSUNA**

- La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi

8.4. ALTRE CONFORMITÀ – CONFORMITÀ IMPIANTISTICA:

CRITICITÀ: **MEDIA**

A seguito dell'ultimo intervento edilizio realizzato (SCIA [REDACTED] del 15/07/2021), non essendo stata presentata una SCA, gli impianti non risultano certificati a norma nel loro stato attuale.

Per la regolarizzazione, è necessario l'intervento di una ditta specializzata nel settore che verifichi la regolarità degli impianti e provveda alla emissione della relativa certificazione a norma.

- Lo stato attuale risulta **non conforme, ma regolarizzabile**
- Costi di regolarizzazione: € 2.000,00 circa.
- Tempi necessari: **30 giorni**
- Criticità: **media**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ – PREVENZIONE INCENDI:

In merito si segnala anche la nota inviata alla [REDACTED] Comando dei Vigili del Fuoco di Campobasso (**ALLEGATO 13**), con cui si denuncia, a seguito di sopralluogo effettuato in data 9/05/2023, la non conformità alla normativa di prevenzione incendi dell'edificio (Attività 73.1.B – Edifici promiscui (terz. e/o indust.), capienza < 500 persone o superf. < 6000 mq).

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

BENI IN TERMOLI (CB) ALLA VIA DEI PALISSANDRI UNITÀ IMMOBILIARE AL PRIMO PIANO di cui al PUNTO A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare della superficie catastale lorda di **mq 315**, ubicata al primo piano del fabbricato "Centro Polifunzionale La Vida" sito in Termoli alla via dei Palissandri 8.

La struttura polifunzionale è stata realizzata a partire dall'anno 2008 e nei successivi anni è stata oggetto di ampliamenti e modifiche interne.

Il locale, censito come A/10 (uffici e studi privati), attualmente è utilizzato per centro medico TAC e RISONANZA. L'ingresso, comune a quello dell'adiacente palestra, è dal pianerottolo condominiale della scala A servito anche da ascensore.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

➤ **Foglio 31 particella 398 subalterno 73**, categoria A/10, classe 2, consistenza 12 vani, superficie catastale lorda 315 mq, rendita 4.214,29 Euro; indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc – Piano Primo, in testa [REDACTED] per la piena proprietà 1/1;

Coerenze: sub 59 (stessa ditta); sub 72 su due lati (stessa ditta).

Il fabbricato si compone di un piano interrato e due piani fuori terra, serviti da due ascensori e due vani scala interni; la copertura è piana (lastrico solare accessibile e servito da vano scala e ascensore).

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

L'unità immobiliare di interesse è ubicata nella immediata periferia sud di Termoli, in prossimità dello svincolo per Campobasso sulla SS 87; l'accesso al centro polifunzionale è possibile dalla SS 16. La zona è ben servita e dista solo 1 km circa dal casello autostradale di Termoli. In prossimità vi sono centri commerciali, negozi al dettaglio e attività artigianali.

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: *nella media (primo piano)*

esposizione: *buona*

luminosità: *buona*

panoramicità: *buona*

impianti tecnici: *da certificare*

stato di manutenzione generale: *buono*

servizi: *buoni*

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore grigio con vetro doppia camera, gli infissi interni sono in alluminio, il pavimento è in linoleum, la controsoffittatura è in cartongesso e pannelli fonoassorbenti di colore bianco; Gli ambienti fronte strada sono dotati di ampie finestre che assicurano una buona illuminazione naturale. Gli impianti di climatizzazione caldo/freddo sono del tipo daikin; l'impianto elettrico è sottotraccia.

Le finiture sono di qualità discreta e lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie catastale lorda*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub 73 (A/10)	315 mq	x	100%	=	315 mq
Totale:	315 mq				315 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di *stima monoperametrica* in base al prezzo medio di mercato.

RICERCHE DI MERCATO E CONTATTI CON OPERATORI LOCALI DEL SETTORE IMMOBILIARE:

Le fonti di informazione sono stati operatori locali del settore, annunci immobiliari di vendita sul web, consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare Molise, nonché la mia personale esperienza nel campo maturata nel corso dell'attività professionale svolta da qualche decennio.

Il valore unitario di stima è stato fissato con riferimento alla qualità delle finiture e allo stato di conservazione e manutenzione.

Tanto premesso, si ritiene congruo indicare il più probabile valore di mercato in € 1.200,00 al mq.

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

- superficie catastale lorda del sub 73: $\text{mq } 315 \times 1.200,00 =$ € 378.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 378.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 378.000,00

Giudice : Dott. Michele Russo
Tecnico incaricato : Ing. Teresa Sarno

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima sintetico-comparativo.

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 (mq)	Valore intero (€)	Valore diritto (€)
Corpo A	315	378.000,00	378.000,00
		TOTALE	378.000,00

- Giudizio di comoda divisibilità della quota: *Non è il caso di interesse.*

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi capitolo 8):

€ 6.000,00

Valore di mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

€ 372.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

- Riduzione del valore 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 372.000,00

Termoli, settembre 2023

Tanto per quanto affidatomi. In fede.

Il Tecnico Incaricato
Dott. Ing. Teresa Sarno

Teresa Sarno

