

TRIBUNALE ORDINARIO DI LARINO
CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO N.3/2021
LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ubicata al piano seminterrato 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'accesso al piano è possibile da due rampe esterne carrabili, catastalmente individuate come sub 15 e sub 16 (bcnc), poste sul retro del fabbricato, dalle quali si arriva alla corsia interna censita come sub 19 (bcnc) da cui si accede all'unità immobiliare di interesse.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

➤ **Foglio 31 particella 398 subalterno 83**, categoria C/2, Cl 2, 81 mq/86 mq, rendita 301,20 Euro; indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc – Piano S1, in testa a [REDACTED] per la piena proprietà 1/1;

Coerenze: corsia comune (sub 77 – bcnc); sub 82; corridoio sub 84 (bcnc); corsia di accesso (bcnc – sub 19).

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 catastale complessiva unità principali:	mq	86,00
- Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (in cifra tonda):	€	26.000,00
- Valore di vendita giudiziaria degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (in cifra tonda):	€	26.000,00
Data della valutazione:	marzo 2025	

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata e utilizzata dalla società [REDACTED] giusta contratto di locazione registrato in data 13/05/2015 al n. [REDACTED]. Il contratto si riferisce alla situazione pregressa, ovvero a "porzione di sub 54" di categoria catastale D/8. La scadenza del contratto è fissata al 30/04/2027.

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] di 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 15 è interessato in quanto proveniente dagli originari subalterni 20 e 21.

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 15 è interessato in quanto proveniente dagli originari subalterni 20 e 21.

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] 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.

Il bene del LOTTO 15 è interessato in quanto proveniente dai precedenti subalterni 54 e 55.

- ♦ **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] 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.

Il bene del LOTTO 15 è interessato in quanto proveniente dai precedenti subalterni 54 e 55.

♦ **Iscrizione contro del 13/10/2021 ai nn. [REDACTED] di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Campobasso (CB) in data 29/09/2021 rep. [REDACTED] in favore di [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.

Il bene del LOTTO 15 è interessato in quanto proveniente dai precedenti subalterni 54 e 55.

♦ **Iscrizione contro del 4/11/2021 ai nn. [REDACTED] di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Larino (CB) in data 28/10/2021 rep. [REDACTED] in favore di [REDACTED]**

[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.

Il bene del LOTTO 15 è interessato in quanto proveniente dai precedenti subalterni 54 e 55.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento – CONCORDATO PREVENTIVO:*

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

Il bene del LOTTO 15 è interessato in quanto proveniente dai precedenti subalterni 54 e 55.

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] di Termoli.

Dalla documentazione fornita da detto studio (ALLEGATO 10) risulta:

millesimi:

- sub 54 –

TAB A (generale) 15,210; TAB B (scala A) 53,866; TAB C (rampa) 221,447; TAB G (cancelleria) 1

- sub 55 –

TAB A (generale) 44,020; TAB B (scala A) 155,887; TAB C (rampa) 640,866; TAB G (cancelleria) 1

Le tabelle millesimali non sono state aggiornate, per cui non si conoscono i millesimi del sub 83.

quote annue di gestione ordinaria:

- sub 54 - € 426,36

- sub 55 - € 1.226,00

quote a debito pregresse all'aprile 2023:

- sub 54 - € 954,14

- sub 55 - € 2.748,66 come sub 55 e € 2.797,04 come ex sub 21

In sintesi, all'aprile 2023, sul Lotto 15 gravano, in quota parte da definire, spese condominiali scadute complessivamente pari a € 8.152,20.

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

Non è stato fornito alcun certificato APE o ACE.

➤ **BENI STRUMENTALI E 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 della [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]

♦ dalla iniziale costruzione (PdC n. [REDACTED] del 31/10/2008) al 01/07/2014: per la quota di 1/1 di proprietà della [REDACTED] con sede in Termoli (CB) - CF: [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] - CF: [REDACTED]

♦ dal 15/01/1981 al 13/06/2008: per la quota di 1/1 di proprietà di [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] veniva trascritto l'atto di conferimento in società del Notaio [REDACTED] in data 08/04/2008 rep. [REDACTED] a 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) n. [REDACTED] del 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 8.1);
- **Permesso di Costruire (PdC) n. [REDACTED] del 26/03/2010** rilasciato alla [REDACTED] per "Variante in corso d'opera al permesso di costruire n. [REDACTED] del 31/10/2008 per la realizzazione di un edificio polifunzionale all'interno della lottizzazione in zona autoportuale, comparto n.5 – via dei Palissandri" (ALLEGATO 8.2);
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA n. [REDACTED])** in data 16/04/2010 per variazioni interne (ALLEGATO 8.3);
- **Segnalazione Certificata di Attività (SCIA n. [REDACTED])** in data 26/10/2018 per intervento edilizio ai sensi della L.R. Piano Casa dell'11/12/2009 n.30 e s.m.i., per ampliamento di un edificio

polifunzionale alla via dei Palissandri 8 in Termoli (**ALLEGATO 8.4**);

- **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)** in data 09/11/2023 prot. [REDACTED] per diversa distribuzione interna al piano seminterrato dei subb 54 e 55 (**ALLEGATO 8.5**).

Certificato di Agibilità:

A seguito delle recenti variazioni, è stata presentata una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) in data 27/09/2024 (**ALLEGATO 9**).

7.2. Situazione urbanistica:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Termoli 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 alla documentazione allegata ai lotti invariati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA': **NESSUNA**

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

- Lo stato attuale risulta **conforme**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA': **NESSUNA**

- La situazione catastale risulta **conforme**

8.4. ALTRE CONFORMITA' – CONFORMITA' IMPIANTISTICA:

CRITICITA': **NESSUNA**

- **Conforme:** Nella recente SCA, il professionista incaricato ha attestato la certificazione a norma degli impianti.

8.5. ALTRE CONFORMITA' – PREVENZIONE INCENDI:

In merito si segnala anche la nota inviata alla [REDACTED] dal Comando dei Vigili del Fuoco di Campobasso (**ALLEGATO 11**), con cui si denuncia, a seguito di sopralluogo effettuato in data 15/05/2023, la non conformità alla normativa di prevenzione incendi del piano interrato (Attività 75.2.B – Autorimesse e simili con superficie compresa tra 1000 mq e 3000 mq).

8.6. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITA'**.

BENI IN TERMOLI (CB) ALLA VIA DEI PALISSANDRI UNITA' IMMOBILIARI AL PIANO INTERRATO di cui al PUNTO A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ubicata al piano seminterrato 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'accesso al piano è possibile da due rampe esterne carrabili, catastalmente individuate come sub 15 e sub 16 (bcnc), poste sul retro del fabbricato, dalle quali si arriva alla corsia interna censita come sub 19 (bcnc) da cui si accede all'unità immobiliare di interesse.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

➤ **Foglio 31 particella 398 subalterno 83**, categoria C/2, Cl 2, 81 mq/86 mq, rendita 301,20 Euro; indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc – Piano S1, in testa a [REDACTED] per la piena proprietà 1/1;

Coerenze: corsia comune (sub 77 – bcnc); sub 82; corridoio sub 84 (bcnc); corsia di accesso (bcnc - sub 19).

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 (piano interrato)*

esposizione: *nella media*

luminosità: *nella media*

panoramicità: *nella media*

impianti tecnici: *nella media*

stato di manutenzione generale: *sufficiente*

servizi: *buoni*

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare ha ingresso diretto dalla corsia di accesso (bcnc - sub 19), interna al piano. Le pareti sono solo tinteggiate in colore bianco, la porta di accesso è in alluminio del tipo basculante, il pavimento è in cemento industriale; l'impianto di illuminazione è a vista.

La qualità delle finiture è corrente e lo stato di conservazione e manutenzione, in considerazione della vetustà del fabbricato, è sufficiente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub 83 (C/2)	86 mq	x	100%	=	86mq
Totale:	86 mq				86 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di *stima monoparametrica* 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.

I valori unitari di stima sono stati fissati 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 € 300,00 al mq.

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

- superficie catastale lorda sub 83: mq 86 x 300,00 = € 25.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.800,00

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		86	25.800,00	25.800,00
			TOTALE	25.800,00

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

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi capitolo 8): € 0,00

Valore di mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 25.800,00

e in cifra tonda € 26.000,00

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 (in c.t.): € 26.000,00

Tanto per quanto affidatomi. In fede.

Termoli, marzo 2025

Il Tecnico Incaricato - Dott. Ing. Teresa Sarno


