

TRIBUNALE ORDINARIO DI LARINO
CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO N.3/2021
LOTTO 10

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, infine, si accede all'unità immobiliare di interesse.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

➤ **Foglio 31 particella 398 subalterno 78**, categoria D/7, rendita 2.324,00 Euro; indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc – Piano S1, in testa a [REDACTED] per la piena proprietà 1/1;

Coerenze: corsia di accesso (sub 19 – bcnc); corsia (sub 77 – bcnc); sub 79; terrapieno.

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	332,00
- Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (in cifra tonda):	€	100.000,00
- Valore di vendita giudiziaria degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (in cifra tonda):	€	100.000,00
Data della valutazione:		marzo 2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata dalla ditta [REDACTED] ma non risulta stipulato alcun contratto di locazione riguardante né il subalterno attuale 78, né quello precedente 56 (Vedi verbale di sopralluogo in data 27/02/25 – All.12).

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 10 è interessato in quanto proveniente dall'originario subalterno 22.

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 10 è interessato in quanto proveniente dall'originario subalterno 22.

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 10 è interessato in quanto proveniente dal precedente subalterno 56.

♦ **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 10 è interessato in quanto proveniente dal precedente subalterno 56.

♦ **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]

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 10 è interessato in quanto proveniente dal precedente subalterno 56.

♦ **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] 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 10 è interessato in quanto proveniente dal precedente subalterno 56.

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 10 è interessato in quanto proveniente dal precedente subalterno 56.

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 56 (dante origine all'attuale sub 78) –

TAB A (generale) 9,460; TAB C (rampa) 137,686; TAB G (cancelleria) 1

quote annue di gestione ordinaria:

- sub 56 - € 183,83

quote a debito pregresse all'aprile 2023:

- sub 56 - € 431,00 e 5.224,18 come sub 56 e € 888,47 come ex sub 22.

In sintesi, all'aprile 2023, sul Lotto 10 gravano spese condominiali scadute complessivamente pari a € 6.727,48.

➤ 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:

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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] 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]

- ♦ 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).

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:

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

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': **BASSA**

- 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 [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 (benc), poste sul retro del fabbricato, dalle quale si arriva alla corsia interna censita come sub 19 (benc) da cui, infine, si accede all'unità immobiliare di interesse.

L'unità immobiliare è censita come D/7 ma viene utilizzata come deposito.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

➤ **Foglio 31 particella 398 subalterno 78**, categoria D/7, rendita 2.324,00 Euro; indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc – Piano S1, in testa a [REDACTED] per la piena proprietà 1/1;

Coerenze: corsia di accesso (sub 19 – bcnc); corsia (sub 77 – bcnc); sub 79; terrapieno.

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 interna al piano (sub 19 – bcnc). Le pareti sono tinteggiate in colore bianco, la porta di accesso è in metallo con maniglione antipanico, 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, considerata la vetustà dell'immobile, è sufficiente.

All'interno dell'unità immobiliare è installato un montacarichi, collegato verticalmente con il soprastante locale bar (sub 57) e con il sub 72 al secondo livello fuori terra.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie reale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub 78 (D/7)	332 mq	x	100%	=	332 mq
Totale:	332 mq				332 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 sub 78 (da modello DOCFA): mq 332 x 300,00 = € **99.600,00**

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **99.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **99.600,00**

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		332	99.600,00	99.600,00
TOTALE				99.600,00

- 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: € **99.600,00**

e in cifra tonda € 100.000,00

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.): € **100.000,00**

Tanto per quanto affidatomi. In fede.

Termoli, marzo 2025

Il Tecnico Incaricato
Dott. Ing. Teresa Sarno

