

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

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di due unità immobiliari della complessiva superficie catastale lorda di mq 2.657, costituenti la copertura piana 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 dalla scala A condominiale e dall'ascensore. La copertura è perimetralmente delimitata sul bordo da un parapetto prefabbricato; il livello di piano è fornito di adduzione di energia elettrica.

Le finiture sono di qualità corrente e lo stato di conservazione e manutenzione è discreto.

La superficie del sub 62 è di 357 mq, quella del sub 46 è di mq 2.300.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

➤ **Foglio 31 particella 398 subalterno 62**, categoria F/5, consistenza 357 mq, indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc – Piano Secondo, in testa a [REDACTED] per la piena proprietà 1/1;

Coerenze: sub 46 (stessa ditta); sub 61 (lastrico solare di proprietà di terzi).

➤ **Foglio 31 particella 398 subalterno 46**, categoria F/5, consistenza 2.300 mq, indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc – Piano Secondo, in testa a [REDACTED] per la piena proprietà 1/1;

Coerenze: sub 62 (stessa ditta); sub 49 (torrino scala A e ascensore).

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.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	mq	2.657,00
- Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (in cifra tonda):	€	197.000,00
- Valore di vendita giudiziaria degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (in cifra tonda):	€	197.000,00
Data della valutazione:		settembre 2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Non risultano esserci contratti di locazione e/o comodato d'uso registrati (ALLEGATO 5).

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*

Giudice : Dott. Michele Russo

Tecnico incaricato : Ing. Teresa Sarno

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] 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):**

• Iscrizione contro del 19/08/2011 ai nn.8712/1246 di ipoteca volontaria, per atto di concessione a garanzia di mutuo del Notaio [REDACTED] l 18/08/2011 rep. [REDACTED] in favore di [REDACTED] – CF: [REDACTED] contro [REDACTED]

[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).

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] ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Larino (CB) in data 16/09/2021 rep. [REDACTED] in favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Campobasso – CF: [REDACTED] contro [REDACTED]

[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] ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Campobasso (CB) in data 29/09/2021 rep. [REDACTED] in favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Trivento (CB) – CF: [REDACTED]

[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] di 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] 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).

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 11) risulta:

millesimi:

- sub 46 –

TAB A (generale) 27,370; TAB B (scala A) 205,711; TAB G (cancelleria) 1

- sub 62 –

TAB A (generale) 6,820; TAB B (scala A) 51,249; TAB G (cancelleria) 1

quote annue di gestione ordinaria:

- sub 46 – € 953,41

- sub 62 – € 240,67

quote a debito pregresse all'aprile 2023:

- sub 46 – € 1.838,97

- sub 62 – € 413,18

In sintesi, all'aprile 2023, sul Lotto 8 gravano spese condominiali scadute complessivamente pari a € 2.252,15.

➤ 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:

per il sub 46:

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] atto di trasferimento di sede sociale del Notaio [REDACTED] 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] in sede [REDACTED] CF [REDACTED] 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 al 01/07/2014: per la quota di 1/1 di proprietà della [REDACTED] in sede in Termoli (CB) - CF [REDACTED]

per il sub 62:

6.3. Attuale proprietario:

- dal 01/08/2017 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 13/07/2017 registrato a Campobasso il 01/08/2017 al nr [REDACTED] in il citato atto l' [REDACTED] diventa proprietaria dell'intero).

6.4. Precedenti proprietari:

- dal 13/06/2008 al 01/08/2017: per la quota di 1/1 di proprietà della [REDACTED] con sede in Pescara - CF [REDACTED] per atto di permuta del Notaio [REDACTED] in data 20/05/2008 registrato a Campobasso il 13/06/2008 al nr [REDACTED] con sede in Termoli - CF [REDACTED] trascritto a Campobasso il 13/06/2008 ai nr [REDACTED]

NOTA: con successivo atto del Notaio [REDACTED] data 19/11/2010, trascritto a Campobasso il 25/11/2010 ai nr [REDACTED], s'identificavano catastalmente i beni oggetto di permuta di cui all'atto precedente, con l'identificazione, tra altri, del sub 47 (da cui proviene il sub 62) 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 Registrato a Campobasso il 13/06/2008 al nr [REDACTED] contro [REDACTED] sede in Pescara (PE) - CF [REDACTED]
- dal 15/01/1981 al 13/06/2008: per la quota di 1/1 di proprietà della [REDACTED] sede in Pescara (PE) - CF [REDACTED] per atto di "regolarizzazione di società" del Notaio [REDACTED] data 22/12/1980, trascritto a Campobasso il 15/01/1980 ai nr [REDACTED] (Nella successiva data 17/04/2008 ai nr [REDACTED] veniva trascritto l'atto di conferimento in società del Notaio [REDACTED] data 08/04/2008 registrato a Campobasso il 15/01/1981 nr [REDACTED] per omissione di immobili)
- dal 28/07/1966 al 15/01/1981: per la quota di 1/1 di proprietà della [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] data 10/06/1966 trascritto a Campobasso il 28/07/1966 ai nr [REDACTED] contro [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla documentazione acquisita risulta:

7.1. Pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire (PdC)** [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)** [REDACTED] del 26/03/2010 rilasciato alla [REDACTED] "Variante in corso d'opera al permesso di costruire [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)** [REDACTED] in data 16/04/2010 per variazioni interne (ALLEGATO 8.3);

Certificato di Agibilità:

Per l'intero fabbricato è stato rilasciato un certificato di agibilità in data 27/08/2010 (ALLEGATO 9).

7.2. Situazione urbanistica:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Termoli (**ALLEGATO 10**) 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 10**.

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

CRITICITA': **MEDIA**

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

Andrebbe presentata una CILA per i macchinari attualmente presenti in copertura sul sub 46.

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

8.2. CONFORMITA' CATASTALE:

CRITICITA': **NESSUNA**

Le planimetrie catastali sono corrispondenti allo stato dei luoghi.

8.4. ALTRE CONFORMITA' – CONFORMITA' IMPIANTISTICA:

CRITICITA': **NESSUNA**

8.5. ALTRE CONFORMITA' – PREVENZIONE INCENDI:

In merito si segnala anche la nota inviata alla [redacted] comando dei Vigili del Fuoco di Campobasso (**ALLEGATO 12**), 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 DIFFORMITA'.

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di due unità immobiliari della complessiva superficie catastale lorda di mq 2.657, costituenti la copertura piana 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.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

➤ **Foglio 31 particella 398 subalterno 62**, categoria F/5, consistenza 357 mq, indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc – Piano Secondo, in testa [REDACTED] per la piena proprietà 1/1;

Coerenze: sub 46 (stessa ditta); sub 61 (lastrico solare di proprietà di terzi).

➤ **Foglio 31 particella 398 subalterno 46**, categoria F/5, consistenza 2.300 mq, indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc – Piano Secondo, in testa [REDACTED] per la piena proprietà 1/1;

Coerenze: sub 62 (stessa ditta); sub 49 (torrino scala A e ascensore).

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.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Le unità immobiliari di interesse sono ubicate 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 (secondo piano)*

esposizione: *buona*

luminosità: *buona*

panoramicità: *buona*

stato di manutenzione generale: *buono*

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'accesso al piano è possibile dalla scala A condominiale e dall'ascensore. La copertura è perimetralmente delimitata sul bordo da un parapetto prefabbricato; il livello di piano è fornito di adduzione di energia elettrica.

Le finiture sono di qualità corrente e lo stato di conservazione e manutenzione è discreto.

La superficie del sub 62 è di 357 mq, quella del sub 46 è di mq 2.300.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie catastale lorda*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub 62 (F/5)	357 mq	x	100%	=	357 mq
Sub 46 (F/5)	2.300 mq	x	100%	=	2.300 mq
Totale:	2.657 mq				2.657 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.

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 € 75,00 al mq.

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

- superficie catastale lorda complessiva: $\text{mq } 2.657 \times 75,00 =$ € **199.275,00**

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 199.275,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 199.275,00

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		2.657	199.275,00	199.275,00
			TOTALE	199.275,00

- Giudizio di comoda divisibilità della quota: *Non è il caso di interesse.*- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi capitolo 8): **€ 2.000,00****Valore di mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:** **€ 197.275,00****e in cifra tonda € 197.000,00****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:	€ 197.000,00

Termoli, settembre 2023

Tanto per quanto affidatomi. In fede.

Il Tecnico Incaricato
Dott. Ing. Teresa SarnoGiudice : Dott. Michele Russo
Tecnico incaricato : Ing. Teresa Sarno