

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

**LOTTO 7**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare della superficie lorda di **mq 1130** circa, 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 D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi), è utilizzata come palestra. L'ingresso, comune a quello dell'adiacente centro medico per TAC e RISONANZA, è dal pianerottolo condominiale della scala A servito anche da ascensore. Altri accessi possibili sono, dall'esterno, attraverso il sub 50 (bcnc), tramite la scala antincendio posta sul retro del fabbricato, e, dall'interno, tramite l'ampio pianerottolo di disimpegno della scala B (censito come sub 66).

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore grigio con vetro doppia camera, gli infissi interni sono in alluminio, il pavimento è in parte in gres porcellanato e in parte in linoleum, la controsoffittatura è in cartongesso e pannelli fonoassorbenti di colore bianco. Gli ambienti sono ampi e luminosi, illuminati anche da lucernai presenti sul sovrastante lastrico solare.

Gli impianti di climatizzazione caldo/freddo sono del tipo daikin; l'impianto elettrico è sottotraccia. I servizi igienici, separati per uomo-donna-bambine, sono piastrellati e provvisti di docce.

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 72**, categoria D/6, rendita 12.945,00 Euro; indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc - Piano Primo, in testa [REDACTED] per la piena proprietà 1/1;

Coerenze: sub 73 (stessa ditta); sub 49 (bcnc - vano scala A condominiale); sub 51 (stessa ditta); sub 28 (bcnc - vano scala B condominiale).

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 | <b>1.130,00</b>       |
| - Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (in cifra tonda):             | €  | <b>1.010.000,00</b>   |
| - Valore di vendita giudiziaria degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (in cifra tonda): | €  | <b>1.010.000,00</b>   |
| Data della valutazione:                                                                                              |    | <b>settembre 2023</b> |

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata utilizzata per centro sportivo.

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 € 4.918,00 + IVA fino al 31/12/2025 e di € 5.750,00 + IVA 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 7 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] di **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo del Tribunale di Campobasso (CB) in data 29/09/2021 rep. [redacted] in favore di [redacted] con sede [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).

(NOTA: è stato sottolineato il bene sub 71 da cui è derivato, con altro subalterno riguardante il Lotto 6, il sub 72 del Lotto 7)

#### 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 12) risulta che l'unità immobiliare di interesse (sub 72) è tuttora individuata come sub 71, oggi soppresso, che comprende anche il sub 73 (LOTTO 6).

Le informazioni disponibili, pertanto, si riferiscono all'originario sub 71.

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 7 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 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 il sub 72): 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] 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] con sede [redacted] CF [redacted] per atto di trasferimento di sede del Notaio [redacted] 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] 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] con sede in Pescara - CF [redacted], per atto di permuta del Notaio [redacted] data 20/05/2008 rep. [redacted] a 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] 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] 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] veniva 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 dei fratelli [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] in data 10/06/1966 trascritto a Campobasso il 28/07/1966 ai n. [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 10.1);
- **Permesso di Costruire (PdC)** [REDACTED] del 26/03/2010 rilasciato alla [REDACTED] per "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 10.2);
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** [REDACTED] in data 16/04/2010 per variazioni interne (ALLEGATO 10.3);
- **Permesso di Costruire (PdC)** [REDACTED] del 21/12/2012 rilasciato a [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)** [REDACTED] del 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);

### 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 [REDACTED] del 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 13.

## 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 n. 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

Criticità: **nessuna**

## 8.4. ALTRE CONFORMITÀ – CONFORMITÀ IMPIANTISTICA:

CRITICITÀ: **MEDIA**

A seguito dell'ultimo intervento edilizio realizzato (SCIA n. 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 dell'unità immobiliare e provveda alla emissione della relativa certificazione a norma.

- Lo stato attuale risulta **non conforme, ma regolarizzabile**
- Costi di regolarizzazione: € 3.000,00 circa.
- Tempi necessari: **30 giorni**

Criticità: **media**

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ – PREVENZIONE INCENDI:

In merito si segnala anche la nota inviata all' [redacted] al 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 sia dell'edificio (Attività 73.1.B – Edifici promiscui (terz. e/o indust.), capienza < 500 persone o superf. < 6000 mq) che del centro sportivo (Attività 62.2.C – Locali di spettacolo, centri sportivi, palestre, con capienza superiore a 200 persone).

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 lorda di mq 1130 circa, 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 D/6 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi), è utilizzata come palestra. L'ingresso, comune a quello dell'adiacente centro medico per TAC e RISONANZA, è dal pianerottolo condominiale della scala A servita anche da ascensore. Altri accessi possibili sono, dall'esterno, attraverso il sub 50 (bcnc), tramite la scala antincendio posta sul retro del fabbricato, e, dall'interno, tramite l'ampio pianerottolo di disimpegno della scala B (censito come sub 66).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

➤ Foglio 31 particella 398 subalterno 72, categoria D/6, rendita 12.945,00 Euro; indirizzo catastale:

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



via Dei Palissandri snc – Piano Primo, in testa [REDACTED] per la piena proprietà 1/1;

Coerenze: sub 73 (stessa ditta); sub 49 (bcnc – vano scala A condominiale); sub 51 (stessa ditta); sub 28 (bcnc - vano scala B condominiale).

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

CORPO A - Gli infissi esterni sono in alluminio di colore grigio con vetro doppia camera, gli infissi interni sono in alluminio, il pavimento è in parte in gres porcellanato e in parte in linoleum, la controsoffittatura è in cartongesso e pannelli fonoassorbenti di colore bianco. Gli ambienti sono ampi e luminosi, illuminati anche da lucernai presenti sul sovrastante lastrico solare.

Gli impianti di climatizzazione caldo/freddo sono del tipo daikin; l'impianto elettrico è sottotraccia. I servizi igienici, separati per uomo-donna-bambine, sono piastrellati e provvisti di docce.

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 72 (D/6) | 1.130 mq    | x | 100%   | = | 1.130 mq    |
| Totale:      | 1.130 mq    |   |        |   | 1.130 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 € 900,00 al mq.

#### SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE:

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

- superficie lorda commerciale del sub 72: mq 1.130 x 900,00 = € 1.017.000,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 1.017.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.017.000,00

**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 (sup. commerciale) | 1.130            | 1.017.000,00      | 1.017.000,00       |
| TOTALE                     |                  |                   | 1.017.000,00       |

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

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi capitolo 8): € 7.000,00

**Valore di mercato** dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 1.010.000,00

**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: € 1.010.000,00

Termoli, settembre 2023

Tanto per quanto affidatomi. In fede.

Il Tecnico Incaricato  
Dott. Ing. Teresa Sarno

*[Firma]*



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