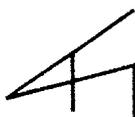


258153



TERESA SARNO INGEGNERE

STUDIO TECNICO - 86039 TERMOLI (CB) - PIAZZA DEI GINNASTI 4 - TEL/FAX 0875.83696

email: [teresa.sarno@virgilio.it](mailto:teresa.sarno@virgilio.it) - pec: [teresa.sarno@ingpec.eu](mailto:teresa.sarno@ingpec.eu) - mobile: 339.8457594

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LARINO

CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO  
3/2021



OGGETTO:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
ELABORATO PERITALE  
LOTTO N.2

INCARICO:

*31 MAGGIO 2023*

GIUDICE:

*DOTT. MICHELE RUSSO*

DEPOSITO:

*SETTEMBRE 2023*

## PREMESSA GENERALE

Io sottoscritta Ing. Teresa Sarno, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al n.404 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Larino al n.47, ho ricevuto dal Presidente del Tribunale di Larino l'incarico della "stima degli immobili di cui al piano di liquidazione e per le altre attività tecniche ivi specificate".

Il Concordato Preventivo Omologato di interesse è il n.3/2021 relativo alla società [REDACTED]

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, rimetto la presente relazione.

A seguito di contatti informali con il liquidatore, Dott. Antonio Bernardo, ho acquisito la sua relazione in data 13/03/2023 "Piano delle attività di liquidazione immobili della S.A.P.AN. Costruzioni s.r.l.", prendendo atto di ogni attività richiesta all'esperto stimatore.

Ho quindi effettuato il necessario sopralluogo in data 10/07/2023, alla presenza del liquidatore e dell'[REDACTED] per la società in liquidazione (ALLEGATO 15), finalizzato alla ricognizione dei luoghi e al rilievo in loco di tutti gli elementi necessari all'espletamento del mandato peritale ricevuto. Ho effettuato un secondo sopralluogo informale in data 17/07/2023, alla presenza del solo [REDACTED] per un rilievo fotografico più dettagliato relativo ad alcuni locali.

Ho inoltre provveduto ad acquisire la documentazione e le ulteriori informazioni necessarie per la risposta ai quesiti presso:

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Campobasso – Territorio/Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare (ALLEGATO A – documentazione ipocatastale);
- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Campobasso – Territorio/Servizi Catastali (ALLEGATO 1 - estratto di mappa; ALLEGATO 2 – visura catastale per soggetto; ALLEGATO 3 – planimetrie catastali; ALLEGATO 4 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni);
- Agenzia delle Entrate – Ufficio di Termoli (ALLEGATO 6: eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso registrati)
- S.A.P.AN. Costruzioni s.r.l. (ALLEGATO 7 – ulteriori contratti di locazione; ALLEGATO 10 - pratiche edilizie; ALLEGATO 11 - agibilità);
- Comune di Termoli (ALLEGATO 12 – certificato di destinazione urbanistica);
- Amministratore condominiale (ALLEGATO 13 – millesimi e situazione contabile)

**Elenco allegati LOTTO 2:**

- 1) Estratto di mappa F.31 part.398
- 2) Visura catastale per soggetto
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Elaborato planimetrico della part.398 (ultimo 29/05/2023) ed elenco subalterni
- 5) Ricostruzione provenienza attuali subalterni
- 6) Note dell'Agenzia delle Entrate di Termoli in data 3/07/2023 e 25/07/2023
- 7) Ulteriori contratti di locazione consegnati dalla società
- 8) Ortofoto della zona di interesse
- 9) Documentazione fotografica
- 10) Titoli abilitativi di attività edilizia
  - 10.1) PdC n.133 del 31/10/2008
  - 10.2) PdC n.40 del 26/03/2010
  - 10.3) DIA n.130 in data 16/04/2010
  - 10.4) PdC n.82 in data 21/10/2014
- 11) Certificati di agibilità
  - 11.1) Certificato in data 27/08/2010
  - 11.2) Certificato in data 16/06/2015
- 12) Certificato di destinazione urbanistica
- 13) Nota dell'Amministratore Condominiale in data 14/07/2023
- 14) Comunicazione dei VVF di Campobasso in data 19/06/2023
- 15) Verbale di sopralluogo

## LOTTO 2

TRIBUNALE ORDINARIO DI LARINO  
CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO N. 3/2021  
**LOTTO 2**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare della superficie di **mq 560 circa**, ubicata al piano terra 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 D/8 e attualmente utilizzato per attività di ristoro e bar, ha accesso sul prospetto principale dell'edificio polifunzionale, dal porticato censito come sub 29 (bcnc).

Le porte di accesso sono in alluminio di colore grigio con doppio vetro camera; una di esse è dotata di automatismo scorrevole. Le rifiniture sono di qualità discreta, le pareti sono tinteggiate con colori tenui e la pavimentazione è in grès porcellanato lucido della tipologia Graniti Fiandre di differente cromia (giallo e blu), con inserti di lastre di pregiato granito azul macauba.

Il locale commerciale è rifinito con controsoffittatura in cartongesso e pannelli fonoassorbenti del colore bianco, giallo / azzurro.

Negli spazi di servizio, attigui alla cucina, è posto il montacarichi che collega l'unità immobiliare al deposito al piano interrato (sub 56 – Lotto 1).

Il locale è dotato di ampie vetrine e porte anche sul lato posteriore della struttura; tali aperture garantiscono un'ottima luminosità degli ambienti.

I servizi igienici sono rifiniti in ogni parte e rivestiti con materiale di discreta qualità.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

- Comune di Termoli:

➤ **Foglio 31 particella 398 subalterno 57**, categoria D/8, rendita 6.456,00 Euro; indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc – Piano Terra, in testa a [redacted] per la piena proprietà 1/1;

Coerenze: sub 58 (stessa ditta), vano scala condominiale (sub 48 - scala A), subb 33, 32 e 74 di proprietà di terzi, area esterna (sub 14 – bcnc), subb 34 e 36 di proprietà di terzi, portico (sub 29 – bcnc).

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	560,00
- Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (in cifra tonda):	€	672.000,00
- Valore di vendita giudiziaria degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (in cifra tonda):	€	672.000,00
Data della valutazione:		settembre 2023

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

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata essere gestita da terzi per attività di ristoro e bar.

L'Agenzia delle Entrate di Termoli non mi ha fornito estremi di eventuali contratti di locazione registrati

**(ALLEGATO 6).**

La [redacted] mi ha fornito copia un contratto di locazione commerciale stipulato in data 16/09/2013 tra [redacted] e [redacted] con decorrenza dal 16/09/2013 al 15/09/2018, con possibilità di rinnovo "di sei anni in sei anni" e per un canone annuo di € 66.000,00. Il contratto è stato registrato in data 16/10/2013 al n.2333 serie 3.

Con successivo contratto stipulato dagli stessi soggetti in data 01/09/2019 e con termine al 31/08/2025 con possibilità di rinnovo per altri 6 anni, il canone di locazione annuo è stato ridotto in € 48.000,00. Questo contratto, però, non risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

I due citati contratti sono riportati all'ALLEGATO 7.

**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.8333/5963 di Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio del Notaio Giuseppe Cariello in data 20/06/2008 rep.57709/19395 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.4880/654 di ipoteca volontaria**, per atto di concessione a garanzia di mutuo del Notaio Giuseppe Cariello del 29/10/2010 rep. 60059/20343, in favore di [redacted] con sede in [redacted], contro [redacted] con sede Termoli (debitore ipotecario) - [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 35.

Importo ipoteca: [redacted]

Importo capitale: [redacted]

Tasso interesse annuo: [redacted]%

Durata ipoteca: 15 anni

♦ **Iscrizione contro del 19/08/2011 ai nn.8712/1246 di ipoteca volontaria**, per atto di concessione a garanzia di mutuo del Notaio Giuseppe Cariello del 18/08/2011 rep. 60935/21088, in favore di [redacted] con sede in [redacted] - [redacted], contro [redacted] con sede Termoli (debitore ipotecario) - [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 2 è interessato in quanto proveniente dall'originario subalterno 35.

Importo ipoteca: [redacted]

Importo capitale: [redacted]

Tasso interesse annuo: [redacted]%

Durata ipoteca: 10 anni

♦ **Iscrizione contro del 16/09/2021 ai nn. 9501/826 di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Foggia (FG) in data 13/09/2021 rep.1660, in favore di [redacted] con sede in [redacted], contro [redacted] con sede Termoli - [redacted], per i beni di interesse riportati nell'Unità negoziale n.5;**

## LOTTO 2

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

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. 10359/892 di ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo del Tribunale di Larino (CB) in data 16/09/2021 rep.3843, in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] – CF: [REDACTED], contro [REDACTED] N. [REDACTED] con sede [REDACTED] – CF: [REDACTED], per i beni di interesse riportati nell'Unità negoziale n.5;

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

Tasso di interesse: [REDACTED]

Interessi: € [REDACTED]

Spese: € [REDACTED]

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. 10457/896 di ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo del Tribunale di Campobasso (CB) in data 29/09/2021 rep.534/2021, in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (CB) – CF: [REDACTED], contro [REDACTED] con sede Termoli – CF: [REDACTED];

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

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. 11283/965 di ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo del Tribunale di Larino (CB) in data 28/10/2021 rep.453/2021, in favore di [REDACTED] – [REDACTED], contro [REDACTED] con sede Termoli – CF: [REDACTED];

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

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. 4787/3967 di Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo** del Tribunale di Larino del 10/10/2022 rep.3/2021 in favore di [REDACTED] [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 del Lotto 2)

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 "S [REDACTED] [REDACTED] li.

Dalla documentazione fornita da detto studio (ALLEGATO 13) risulta:

**millesimi:**

- sub 57 -

LOTTO 2

TAB A (generale) 94,030; TAB G (cancelleria) 1

quote annue di gestione ordinaria:

- sub 57 - € 1.516,18

quote a debito pregresse all'aprile 2023:

- sub 57 - € 5.024,87

**In sintesi, all'aprile 2023, sul Lotto 2 gravano spese condominiali scadute complessivamente pari a € 5.024,87.**

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

La società in liquidazione non ha fornito 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 **S.A.P.A.N. COSTRUZIONI S.R.L.** (CB) n. 1251/12705, per atto di trasferimento di sede sociale del Notaio Luigi Colavita in data 08/04/2015 rep.38701/13079, trascritto a Campobasso il 06/05/2015 ai nn.4687/3828

**6.2. Precedenti proprietari:**

• dal 01/07/2014 al 06/05/2015: per la quota di 1/1 di proprietà della **S.A.P.A.N. COSTRUZIONI S.R.L.** (CB) n. 1251/12705, per atto di trasferimento di sede del Notaio Luigi Colavita in data 03/06/2014 rep.38165/12648, trascritto a Campobasso il 01/07/2014 ai nn.5863/4651

• dalla iniziale costruzione (PdC n.133 del 31/10/2008) al 01/07/2014: per la quota di 1/1 di proprietà della **S.A.P.A.N. COSTRUZIONI S.R.L.** (CB) n. 1251/12705

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 **S.A.P.A.N. COSTRUZIONI S.R.L.** (CB) n. 1251/12705, per atto di permuta del Notaio Giuseppe Cariello in data 20/05/2008 Rep. 57616/18315, trascritto a Campobasso il 13/06/2008 ai nn.7409/5320, contro **S.A.P.A.N. COSTRUZIONI S.R.L.** (CB) n. 1251/12705

• dal 15/01/1981 al 13/06/2008: per la quota di 1/1 di proprietà di **MARCO DI PROSPERITO S.P.A.** (CB) n. 1251/12705, per atto di "regolarizzazione di società" del Notaio Antonio Mastroberardino in data 22/12/1980, trascritto a Campobasso il 15/01/1980 ai nn.497/446

(Nella successiva data 17/04/2008 ai nn.4658/3229, veniva trascritto l'atto di conferimento in società del Notaio Antonio Mastroberardino in data 08/04/2008 rep.164991/39003 a rettifica della nota di trascrizione del 15/01/1981 nn. 497/446 per omissione di immobili)

• dal 28/07/1966 al 15/01/1981: per la quota di 1/1 di proprietà dei fratelli **MARCO DI PROSPERITO S.P.A.** (CB) n. 1251/12705, per atto di compravendita del Notaio Giuseppe Macchiagodena in data 10/06/1966 trascritto a Campobasso il 28/07/1966 ai nn.9135/8508, contro **MARCO DI PROSPERITO S.P.A.** (CB) n. 1251/12705

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla documentazione acquisita risulta:

**7.1. Pratiche edilizie:**

## LOTTO 2

- **Permesso di Costruire (PdC) n.133 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) n.40 del 26/03/2010** rilasciato alla [REDACTED] per "Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.133 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 n.130)** in data 16/04/2010 per variazioni interne (ALLEGATO 10.3);
- **Permesso di Costruire (PdC) n.82 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 10.4);

**Certificato di Agibilità:**

Per l'intero fabbricato è stato rilasciato un certificato di agibilità in data 27/08/2010 (ALLEGATO 11.1); a quell'epoca l'unità immobiliare di interesse era censita come sub 35.

A seguito dei lavori realizzati ex PdC 82/2014, è stato rilasciato un certificato di agibilità in data 16/06/2015 riguardante anche il sub 57 (ALLEGATO 11.2).

**7.2. Situazione urbanistica:**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Termoli (ALLEGATO 12) 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 - RIASETTO 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 12.

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

CRITICITA': **BASSA**

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

- L'unità immobiliare risulta conforme.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITA': **BASSA**

La planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi.

- L'unità immobiliare risulta conforme.

**8.4. ALTRE CONFORMITA' – CONFORMITA' IMPIANTISTICA:**

CRITICITA': **BASSA**

L'ultima agibilità rilasciata risale al 2015, sicché a quella data gli impianti dovevano essere stati certificati a norma.

- L'unità immobiliare risulta conforme.

**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 14), 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' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA di cui al PUNTO A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare della superficie di mq 560 circa, ubicata al piano terra 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 D/8 e attualmente utilizzato per attività di ristoro e bar, ha accesso sul prospetto principale dell'edificio polifunzionale, dal porticato censito come sub 29 (bcnc).

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Termoli:

➤ **Foglio 31 particella 398 subalterno 57**, categoria D/8, rendita 6.456,00 Euro; indirizzo catastale: via Dei Palissandri snc – Piano Terra, in testa a [REDACTED] per la piena proprietà 1/1;

Coerenze: sub 58 (stessa ditta), vano scala condominiale (scala A), subb 33, 32 e 74 di proprietà di terzi, area esterna (sub 14 – bcnc), subb 34 e 36 di proprietà di terzi, portico (sub 29 – bcnc).

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:

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 terra)*  
esposizione: *nella media*  
luminosità: *nella media*  
panoramicità: *nella media*  
impianti tecnici: *da certificare*  
stato di manutenzione generale: *buono*  
servizi: *buoni*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Le porte di accesso sono in alluminio di colore grigio con doppio vetro camera; una di esse è dotata di automatismo scorrevole. Le rifiniture sono di qualità discreta, le pareti sono tinteggiate con colori tenui e la pavimentazione è in grès porcellanato lucido della tipologia Graniti Fiandre di differente cromia (giallo e blu), con inserti di lastre di pregiato granito azul macauba.

Il locale commerciale è rifinito con controsoffittatura in cartongesso e pannelli fonoassorbenti del colore bianco, giallo / azzurro.

Negli spazi di servizio, attigui alla cucina, è posto il montacarichi che collega l'unità immobiliare al deposito al piano interrato (sub 56 – Lotto 1).

LOTTO 2

Il locale è dotato di ampie vetrine e porte anche sul lato posteriore della struttura; tali aperture garantiscono un'ottima luminosità degli ambienti. L'impianto di climatizzazione caldo/freddo del tipo Daikin è suddiviso per zone e l'impianto di illuminazione è a risparmio energetico.

I servizi igienici sono rifiniti in ogni parte e rivestiti con materiale di discreta qualità.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie reale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub 57 (D/8)	560 mq	x	100%	=	560 mq
<i>Totale:</i>	<i>560 mq</i>				<i>560 mq</i>

**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 € 1.200,00 al mq.

**SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE:**

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

- superficie reale del sub 57: mq 560 x 1.200,00 = € 672.000,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 672.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 672.000,00

**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	560	672.000,00	672.000,00
		<b>TOTALE</b>	<b>672.000,00</b>

- 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:** € **672.000,00**

**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.):** € **672.000,00**

Tanto per quanto affidatomi. In fede.

Termoli, settembre 2023

Il Tecnico Incaricato  
Dott. Ing. Teresa Sarno