



Marco Bulferi

Notaio

Repertorio N. 33.068

Raccolta N. 23.076

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro il giorno sette del mese di Maggio in Pescara Via Arapietra n. 28

Lì 7 Maggio 2024

Innanzi a me dr. Marco Bulferi, Notaio residente in Pescara iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Teramo e Pescara,

Sono comparsi i signori:

1) **Dr. SANTOVITO Gabriel**

con

studio in Spoltore (PE) Via F. Fellini n. 15, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale:

a) procuratore speciale della società **"SOMEA S.P.A."** con sede in Pescara (PE) Via Prati n.67, capitale sociale Euro 1.040.000,00 (unmilionequarantamila euro e zero centesimi) i.v., Codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Chieti-Pescara n.00200680684 N.R.E.A. PE-45140, giusta procura speciale a rogito notaio Colantonio Elena in data 8 Settembre 2020 Repertorio n. 31.785 Raccolta n. 8042 registrato a Pescara il 9 Settembre 2024 al n. 7521/1T che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espresso esonero avutone dai comparenti;

b) Liquidatore Giudiziale del Concordato preventivo della società **"CEAL S.R.L. " in liquidazione** con sede legale in Moscufo (PE) Via R. Camiscia n. 11, capitale sociale Euro 117.000,00 (centodiciassettemila euro e zero centesimi) i.v., Codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Chieti-Pescara n. 01713350682 R.E.A. n. PE-122913, nominato dal Tribunale di Pescara con Decreto di Omologazione del 28 Gennaio 2020 n.25/2017 R.C.P. e autorizzato al presente atto dal Decreto medesimo nonchè dal verbale del Comitato dei Creditori del 22 Luglio 2020, senza opposizione del Commissario Giudiziale, regolarmente informato con PEC in data 9 Settembre 2020;

2) CORNELI Florio nato a Castilenti (TE) il 24 Maggio 1949 non in proprio ma quale Amministratore Unico e quindi legale rappresentante della società **"PROTAGORA GROUP COSTRUZIONI S.R.L." unipersonale** con sede in Pescara (PE) Piazza Della Rinascita n. 74, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila euro e zero centesimi) i.v., Codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro di Chieti-Pescara n. 02169110687 R.E.A. n. PE - 159016, in virtù dei poteri derivantigli dallo statuto sociale.

---Detti comparenti, della cui identità personale, qualifiche e poteri di firma io notaio sono certo,

premettono:

1) che il Tribunale di Pescara, con il citato Decreto di Omologazione di Concordato preventivo del 28 Gennaio 2020 n.25/2017 R.C.P. conseguente al Decreto di Ammissione in data 26 Marzo 2019 trascritto a Pescara in data 30 Aprile 2019 al n.4093 di form., ha disposto la liquidazione del patrimonio della Società "CEAL S.R.L." in liquidazione, accogliendo il piano concordatario proposto;

2) che la società "SOMEA S.P.A." è titolare di una quota di partecipazione nella società "CEAL S.R.L." in liquidazione, di nominali Euro 111.150,00 pari al

95% (novantacinque per cento) circa del capitale sociale della stessa;-----
2) che la società "SOMEA S.P.A." è proprietaria di un terreno edificabile con sovrastante locale deposito sito nel Comune di Montesilvano (PE) e che nel citato Decreto di Omologa è stata prevista, nell'ambito del piano concordatario approvato, anche la vendita del citato terreno, con deposito, tramite il liquidatore ed al prezzo stimato dal CTU con ribassi semestrali del 15% (quindici per cento) massimo rispetto alla stima, il tutto mediante rilascio di procura da parte della società proprietaria, qualora la stessa vendita non fosse stata effettuata direttamente da parte di quest'ultima, anche anteriormente al Decreto di Omologa, ove fossero pervenute offerte per un valore non inferiore a Euro 450.000,00;-----
2) che, non essendo stata effettuata la citata vendita diretta da parte della SOMEA SPA, la stessa ha rilasciato al Liquidatore, come richiesto, la procura menzionata in comparsa;-----
3) in data 20 Ottobre 2023 è stato fissato per il giorno 22 Dicembre 2023, secondo le modalità previste dalla procedura in oggetto, il settimo esperimento di vendita senza incanto del citato terreno con sovrastante locale deposito, costituenti un LOTTO UNICO;-----
4) che con verbale del 22 Dicembre 2023 la società **"PROTAGORA GROUP COSTRUZIONI S.R.L." unipersonale** veniva dichiarata aggiudicataria provvisoria, per il prezzo di vendita offerto pari ad Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila euro e zero centesimi) oltre iva del citato LOTTO UNICO, in appresso meglio descritto;-----
5) che non essendo pervenute nel termine previsto offerte migliorative ai sensi dell'art. 107 L.F., nè provvedimenti di sospensione ai sensi dell'art. 108 L.F., la detta società **"PROTAGORA GROUP COSTRUZIONI S.R.L." unipersonale** è pertanto risultata aggiudicataria definitiva per il citato prezzo di vendita pari ad Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila euro e zero centesimi) oltre IVA per quanto dovuta;-----
6) che il citato terreno con sovrastante locale deposito in oggetto rientra nel programma di liquidazione del concordato preventivo n. 25/2017 della società "CEAL S.R.L." in liquidazione e risulta intestato alla "SOMEA S.P.A.", come detto.-----

CIO' PREMESSO E CONSIDERATO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE.-----

Art.1) VENDITA - Il Dr. SANTOVITO Gabriele, nelle su indicate qualità di Liquidatore Giudiziale e procuratore speciale, trasferisce alla società **"PROTAGORA GROUP COSTRUZIONI S.R.L." unipersonale.** che, in persona come sopra, acquista, quanto segue:-----

-PIENA PROPRIETA' di terreno sito nel Comune di Montesilvano (PE), strada vicinale Fosso Nono con sovrastante locale deposito terraneo, costituente unico corpo, esteso complessivi mq. 22.800 (ventiduemilaottocento) comprensivo anche dell'area su cui insiste il locale magazzino, terreno ricadente per mq. 170 (centosettanta) (part. 88) in "aree destinate alla viabilità all'interno del quadrante Q 4.3" e per mq. 22.100,00 (ventiduemilacenti) in "Sottozona D1 all'interno del quadrante Q4.3", lotto confinante nel complesso con: particelle 434, 33, 28, 26, 23, 22, salvo altri;---
il tutto distinto in **Catasto Terreni al foglio 19 particelle:**-----

-**88** mq. 170 R.D.Euro 1,40-----

-**109** mq.2472 R.D. Euro 20,43-----

-**381** mq. 48 area Fabbricato Demolito-----
-**554** (ex 110) mq. 2675 R.D. Euro 22,10-----
-**555** (ex 110) mq. 125 R.D. Euro 1,03-----
-**556** (ex 25) mq. 7435 R.D. Euro 115,20-----
-**557** (ex 25) mq. 305 R.D. Euro 4,73-----
-**558** (ex 35) mq. 8550 R.D. Euro 70,65-----
-**559** (ex 35) mq. 490 R.D. Euro 4,05-----
-**127** mq. 530 Ente Urbano-----

e in **catasto fabbricati al foglio 19 particella 127** Strada Vicinale Fosso
Nono piano T z.c.2 cat.C/2 cl.2 cons.mq.54 sup.cat.mq.57 rendita Euro
145,02,-----

precisandosi che ai menzionati dati catastali del catasto fabbricati corrisponde
la planimetria depositata nel medesimo catasto fabbricati che viene allegata,
firmata dalle parti e da me Notaio, sotto la lettera "B", previa visione,
omessane la lettura delle parti scritte per esonero dei comparenti. La parte
trasferente società "SOMEA S.P.A.", come rappresentata, anche sulla base
della relazione di stima degli immobili redatta dall'Ing. Gianluca Biocca in data
31 Maggio 2019 su incarico del Tribunale di Pescara per il Concordato
preventivo della società "CEAL S.R.L." in liquidazione, dichiara e garantisce
sotto la propria responsabilità che i dati catastali sopra riportati e la relativa
planimetria catastale depositata in catasto, allegata sub "B" sono conformi
allo stato di fatto dell'immobile sulla base delle disposizioni vigenti in materia
catastale.-----

Io Notaio dichiaro di aver verificato, prima della presente stipula, che la
società "SOMEA S.P.A." è intestataria catastale dell'immobile in oggetto e che
tale intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.-----

Art.2) CARATTERISTICHE DELLA VENDITA - La vendita viene effettuata
ed accettata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si
trova, con tutti i diritti, azioni, ragioni, adiacenze, pertinenze, accessori,
accessioni, nulla escluso o riservato.-----

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento,
indennità o riduzione del prezzo.-----

Art.3) GARANZIE E PROVENIENZA - La vendita viene eseguita senza
alcuna garanzia per l'evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori.-----

Trattandosi di vendita a seguito di concordato preventivo, la stessa non è
soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né
potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di
eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di
qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e
comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun
risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto
nella valutazione dei beni.-----

La parte trasferente, in persona come sopra, anche sulla base della relazione
di stima redatta dall'Ing. Gianluca Biocca su incarico della procedura,
garantisce la titolarità della proprietà e la libertà da pesi, censi, canoni e
livelli, litispendenze, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi ed
arretrati di natura tributaria, precisando che, secondo le risultanze della detta
perizia, il terreno in oggetto è gravato da servitù di condotta d'acqua
sotterranea a favore del Demanio dello Stato, non trascritta.-----

Si precisa che quanto in oggetto pervenne alla società trasferente in virtù di

atto di compravendita a rogito notaio Egidio MARRA del 27 Febbraio 2007 Repertorio n. 65878/19790 trascritto a Pescara il 2 Marzo 2007 al n.2795-2796 di form. e successiva modifica di denominazione sociale a rogito stesso notaio del 31 Marzo 2007 Repertorio n. 65985 trascritto a Pescara il 18 Aprile 2007 al n.4857.-----

Art.4) POSSESSO - La trasmissione del possesso giuridico e materiale dell'immobile in oggetto, libero da persone e cose, avviene contestualmente e pertanto utili ed oneri decorrono a profitto e carico della parte acquirente a far data da oggi, garantendo la parte venditrice che il bene compravenduto non è locato.-----

Art.5) IPOTECA LEGALE - La parte venditrice, in persona come sopra, rinunzia a qualunque ipoteca legale esonerando il Conservatore della competente Agenzia del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.-----

Art.6) CLAUSOLE URBANISTICHE - AGIBILITA' - CERTIFICAZIONE ENERGETICA - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - In

riferimento alla Legge 47 del 28 Febbraio 1985 e al D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380, il dr. Gabriele SANTOVITO, nella qualità, consapevole, anche per la menzione fatta da me Notaio, delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445, per le dichiarazioni mendaci e per la formazione e per l'uso di atti falsi, afferma ed attesta, ai sensi del combinato disposto degli artt. 21 comma 2° e 47 del predetto D.P.R. n. 445/2000, che:--

a) le opere relative all'immobile urbano in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° Settembre 1967 il tutto come anche risultante dal titolo di provenienza della parte venditrice, precisandosi che la parte acquirente dichiara di essere edotta delle possibilità di sanatoria concesse dalla normativa vigente per le vendite esecutive; al riguardo pertanto la parte acquirente, ai sensi e per gli effetti dell'art.17 Legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modifiche, si dichiara edotta che per eventuali difformità dell'unità immobiliare oggetto del trasferimento, ha 120 (centoventi) giorni di tempo a far data dal presente atto, per la presentazione della domanda di sanatoria al Comune competente;-----

b) per l'unità in oggetto non sussiste l'obbligo di consegnare l'attestato di Prestazione energetica trattandosi di unità per la quale il Decreto Ministeriale del 26.6.2009 (Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica negli edifici), ha escluso la necessità della redazione.-----

-Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 N. 380 la parte trasferente, in persona come sopra, mi consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni in oggetto rilasciato dal Dirigente del competente ufficio del Comune di Montesilvano in data 16 Aprile 2024, che io Notaio allego al presente atto sotto la lettera "C" omessane la lettura per espresso esonero avutone dai comparenti tutti. In proposito la parte trasferente, in persona come sopra, dichiara che detto certificato conserva la sua validità poichè a tutt'oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.-----

In riferimento all'art. 10 della Legge 353 del 21.11.2000, modificato dalla Legge 24.12.2003 n. 350, la parte acquirente, in persona come sopra, garantisce che non sono comprese nel terreno in oggetto aree boscate o già boscate percorse dal fuoco negli ultimi 15 (quindici) anni.-----

Art.7) SPESE E CLAUSOLE FISCALI - Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte aggiudataria.-----

Il presente atto è:-----
-soggetto ad IVA ordinaria per la parte edificabile;-----
-soggetto a imposta di registro al 9% per la parte destinata a "Viabilità" in quanto inedificabile;-----
-per il locale deposito, la parte trasferente, in persona come sopra, dichiara di optare (ai sensi dell'art. 10, n. 8-ter, Dpr 26 ottobre 1972, n. 633) trattandosi di immobile strumentale, per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto con Reverse Charge, con la conseguenza che la relativa fattura di vendita sarà emessa, a norma dell'art. 17 del Dpr 26 ottobre 1972 n. 633, come integrato dal decreto del Ministero dell'economia e delle Finanze del 25 maggio 2007, senza l'indicazione dell'aliquota e dell'importo dell'imposta e contenente l'espresso riferimento ai commi 5-6-7 dell'articolo 17 suddetto (cd. Reverse Charge). La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e di obbligarsi a provvedere ad integrare la fattura con l'indicazione dei suddetti dati. Dichiara infine di essere a conoscenza che l'acquisto è soggetto, per la parte imputabile al locale deposito, ad imposta di registro fissa, ipotecaria al 3% e catastale all'1%.-----

Art.8) CORRISPETTIVO, MEDIAZIONE E PREZZO-VALORE - Il corrispettivo della presente compravendita, pari all'importo di aggiudicazione, ammonta a complessivi Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila euro e zero centesimi) oltre Iva di Euro 72.226,00 (settantaduemiladuecentoventisei euro e zero centesimi) per un complessivo importo di Euro 422.226,00 (quattrocentoventiduemiladuecentoventisei euro e zero centesimi).-----

Il detto corrispettivo di Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila euro e zero centesimi) è imputabile:-----

-per Euro 328.300,00 (trecentoventottomilatrecento euro e zero centesimi) per la parte di terreno edificabile, soggetta ad Iva al 22% (ventidue per cento),-----

-per Euro 1.700,00 (millesettecento euro e zero centesimi) per la parte del terreno destinata a "viabilità" soggetta ad imposta di registro del 9% (nove per cento);-----

-Euro 20.000,00 per il locale magazzino soggetto ad IVA con Reverse Charge. Le parti dichiarano concordemente di aver rinunciato ad avvalersi della facoltà di deposito del detto prezzo presso il conto dedicato di me Notaio, prevista dall'art. 1 comma 63 lettera c Legge 147/2013, come modificata dalla Legge 124/2017, avendo già dovuto provvedere al saldo dell'intero prezzo in favore della procedura.-----

In riferimento alla Legge 4 Agosto 2006 n. 248 (Legge Bersani), i comparenti, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, e consapevoli, anche per la menzione fatta da me Notaio, delle responsabilità penali per le dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:-----

1) il prezzo sopra indicato è stato corrisposto come segue:-----

-Euro 35.000,00 (trentacinquemila euro e zero centesimi) mediante assegno circolare non trasferibile n.3800225291-05 emesso da BNL - AG.5301 in data 20 Dicembre 2023 intestato a CONCORDATO PREVENTIVO CEAL SRL;-----

-Euro 315.000,00 (trecentoquindicimila euro e zero centesimi) mediante bonifico bancario effettuato in data 8 Marzo 2024 per il tramite di UNICREDIT

CRO/TRN 240681000056193 a favore di CONCORDATO PREVENTIVO CEAL SRL;-----

-Euro 72.226,00 (settantadue miladuecentoventisei euro e zero centesimi) mediante bonifico bancario effettuato in data 6 Maggio 2024 (esecuzione 7 Maggio 2024) per il tramite di UNICREDIT CRO/TRN 1101241280047813 a favore di CONCORDATO PREVENTIVO CEAL SRL, ma con impegno, per il Liquidatore Giudiziale, di versare tale ultimo importo, in quanto relativo all'IVA dovuta per la parte di terreno edificabile, alla società SOMEA S.r.l., non appena rilevato l'accredito effettivo dell'importo stesso e comunque entro i termini per il versamento dell'IVA medesima all'Erario.-----

Il dr. SANTOVITO Gabriele, nelle su indicate qualità, rilascia ampia e definitiva quietanza dell'intero prezzo, salvo buon fine del detto ultimo bonifico;-----

2) le parti non si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore.-----

Le parti mi hanno esonerato dalla lettura degli allegati.-----

----- Il presente atto è stato da me letto ai comparenti che da me richiesti lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.-----

----- Scritto a mano e a macchina da me e persona di mia fiducia su undici facciate intere e fin qui della dodicesima di tre fogli uso bollo.-----

----- Sottoscritto alle ore 17,19 (diciassette e diciannove)-----

F.to SANTOVITO Gabriele-----

-" Florio CORNELI-----

-" Marco BULFERI Notaio-----

All. "....." ^A

alla Raccolta

N.



Notaio
Elena Colantonio

Repertorio n. 31785

Raccolta n. 8042

MANDATO IRREVOCABILE - REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno otto settembre duemilaventi (08.09.2020).

In Pescara, corso Umberto I n.25, nel mio studio.

Avanti a me dott. Elena Colantonio, notaio in Pescara, iscritta al Collegio dei Distretti Riuniti di Teramo e Pescara,

E' PRESENTE:

- Di Luzio Fabrizio, domiciliato per la carica presso la sede della sottoindicata società,

che dichiara di intervenire al presente atto in nome e per conto della società per azioni:

- "SOMEA S.P.A.", con sede a Pescara in via Prati n.67, numero di codice fiscale, partita IVA e iscrizione nel Registro delle Imprese di Chieti Pescara 00200680684, numero REA PE 45140, capitale sociale euro 1.040.000,00 i.v.,

nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società, munito dei necessari poteri in forza del vigente statuto sociale e della delibera del Consiglio di Amministrazione del 3 settembre 2020, che in estratto si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Detto comparente, della cui identità personale sono certa, mi richiede di ricevere il presente atto, con il quale, nella qualità, dichiara e dispone quanto segue, dopo aver

PREMESSO CHE:

a) la società "SOMEA S.P.A." è proprietaria dell'area con sovrastante corpo di fabbrica in Montesilvano, strada vicinale Fosso Nono, di seguito meglio descritta;

b) la società "SOMEA S.P.A." è titolare di una quota di partecipazione pari al 95% del capitale della società "CEAL S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE", con sede a Moscufo in via R.Camiscia n.11, numero di codice fiscale, partita IVA e iscrizione nel Registro delle Imprese di Chieti Pescara 01713350682, numero REA PE - 122913, capitale sociale euro 117.000,00 i.v.;

c) in data 28 gennaio 2020 il Tribunale di Pescara ha omologato il concordato preventivo della "CEAL S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE";

d) tra le condizioni del concordato è stata prevista, per quanto qui interessa, la "messa a disposizione, da parte del socio "SOMEA S.P.A.", quale finanza terza, e a condizione dell'omologazione della procedura, di un terreno edificabile di mq.22.800 del valore stimato di 585.650,00.";

e) in particolare la "SOMEA S.P.A." si era riservata la facoltà di procedere alla vendita del terreno anche anteriormente all'omologa, ove fossero pervenute offerte di acquisto per un valore non inferiore a 450.000,00, perché in tal caso sarebbe stata messa a disposizione la corrispondente liquidità, condizionatamente all'omologa, ovvero, ove non fossero

Registrato

a Pescara

il 09/09/2020

al n° 7521

serie 1T



pervenute offerte, la medesima si era impegnata a conferire mandato irrevocabile al liquidatore di vendere il terreno mediante procedure competitive, partendo dal prezzo di CTU con ribassi semestrali del 15% massimo rispetto alla stima;

f) il prezzo stabilito nella relazione di stima redatta dall'ing. Gianluca Biocca nell'ambito della procedura, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "B", è pari ad euro 918.000,00 (novecentodiciottomila/00)

g) non avendo provveduto, per mancanza di offerte, alla vendita del terreno, la "SOMEA S.P.A." intende ora conferire mandato irrevocabile al liquidatore.

Tutto ciò premesso, da valere quale parte integrante, sostanziale ed interpretativa del presente atto, nella qualità dichiarata e dispone quanto segue.

ART.1= La società "SOMEA S.P.A." conferisce mandato irrevocabile in favore di Santovito Gabriele,

, codice fiscale

liquidatore della società "CEAL S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE", tale nominato con il decreto di omologazione del concordato preventivo di cui in premessa, affinché, in nome e per conto della società mandante, abbia a procedere alla vendita, mediante procedure competitive, dell'intera piena proprietà di quanto segue:

= terreno in Montesilvano, strada vicinale Fosso Nono, della superficie di circa ettari due e are ventotto (2.28.00), con soprastanti ruderi di locale terraneo ad uso deposito.

Catasto Terreni foglio 19, particelle:

88, are 1 centiare 70;

109, are 24 centiare 72;

381, centiare 48;

554, are 26 centiare 75;

555, are 1 centiare 25;

556, are 74 centiare 35;

557, are 3 centiare 5;

558, are 85 centiare 50;

559, are 4 centiare 90;

127, ente urbano di are 5 centiare 30.

Catasto Fabbricati foglio 19, particella:

127, zc.2, cat.C/2, cl.2, cons.mq.54, sup.mq.57, strada vicinale Fosso Nono, piano T.

ART.2= All'uopo conferisce i più ampi ed opportuni poteri e facoltà, compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli di:

- porre in vendita i beni mediante procedura competitiva, partendo dal prezzo della CTU, pari ad euro 918.000,00, con ribassi semestrali del 15% massimo rispetto alla stima;

- individuare ed attivare la procedura competitiva, stabilendo modalità e tempi della vendita, con espressa facoltà di conferire incarichi per l'espletamento di ogni fase della procedura;

- espletare ogni incombenza connessa, complementare e successiva alla vendita;

- fare e dichiarare, anche se qui non precisato, tutto quanto ritenuto necessario o utile per il perfezionamento della vendita e l'espletamento del presente mandato, conferito a titolo gratuito, sotto gli obblighi di legge.

ART.3= In ossequio a quanto prescritto nel concordato omologato, il presente mandato, conferito anche nell'interesse di terzi, è espressamente qualificato come irrevocabile.

Il comparente mi dispensa dalla lettura degli allegati, dichiarando di avere esatta conoscenza del loro contenuto.

Richiesto ricevo quest'atto, che leggo al comparente, che l'approva e con me lo sottoscrive alle ore dieci e quindici

E' scritto a macchina con l'ausilio di mezzo elettronico da persona di mia fiducia e da me integrato a mano in cinque pagine di due fogli.

Firmato: Fabrizio Di Luzio, notaio Elena Colantonio

ALLEGATO "A" AL N° 3085 DI REP. E N° 8042 RACCOLTA

SOMEA S.P.A.

Sede in Via Prati 67 - 65124 Pescara (PE) Capitale sociale Euro 1.040.000,00



Verbale della riunione del Consiglio di Amministrazione del 3 settembre 2020

L'anno 2020, il giorno 3 del mese di settembre, alle ore 16, presso la sede legale della Società in via Prati 67 - Pescara, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della società SOMEA S.p.a. per discutere e deliberare sul seguente

ordine del giorno

1. Poteri di rappresentanza al Presidente del C.d.A. al fine di conferire procura notarile al liquidatore giudiziario della procedura di concordato preventivo della partecipata CEAL S.r.l. in liquidazione, per la vendita di un terreno sito nel Comune di Montesilvano (PE) individuate al Catasto Terreni Foglio 19, particelle 88/109/381/554/555/556/557/558/559/127 e Catasto Fabbricati, Foglio 19, particella 127,

Nel luogo e all'ora indicata risultano presenti i signori Dott. Di Luzio Fabrizio, Presidente del Consiglio di Amministrazione, Cilli Tilde e Di Febbo Carmela, Amministratori ed il Sig. Maurizio Sonaglia.

Presiede la riunione il Dott. Fabrizio Di Luzio che, con il consenso dei presenti, invita il Sig. Maurizio Sonaglia a fungere da Segretario.

Il Presidente, fatto rilevare che sono presenti tutti gli amministratori, dichiara la seduta valida ed abilitata a deliberare sull'ordine del giorno.

Si passa quindi allo svolgimento dell'ordine del giorno.

Il Presidente informa il Consiglio di Amministrazione che in data 28 gennaio 2020, il Tribunale Ordinario di Pescara ha omologato la procedura di Concordato Preventivo della controllata Ceal S.r.l..

Poiché la SOMEA Spa aveva messo a disposizione della procedura concordataria, quale finanza terza, un terreno edificabile di mq. 22.800 circa in Montesilvano (Pe), impegnandosi a conferire mandato irrevocabile notarile al Liquidatore nominato dal Tribunale di Pescara per la vendita del suddetto terreno mediante procedure competitive,

il Consiglio, dopo esaustiva discussione ed all'unanimità,

delibera

di conferire al Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dott. Fabrizio Di Luzio, il potere di intervenire nel predetto atto di conferimento di mandato irrevocabile al Liquidatore Giudiziario nominato per la procedura di Concordato Preventivo della Ceal S.r.l. in liquidazione, Dottor Gabriele Santovito,

affinché, in nome e per conto della società mandante, abbia a procedere alla vendita, mediante procedure competitive, dell'intera piena proprietà del terreno sito nel Comune di Montesilvano (PE) individuate al Catasto Terreni Foglio 19, particelle 88/109/381/554/555/556/557/558/559/127 e Catasto Fabbricati, Foglio 19, particella 127. Null'altro essendovi da deliberare e nessuno chiedendo la parola, letto ed approvato il presente verbale, la riunione è tolta alle ore 16,30

Il Segretario

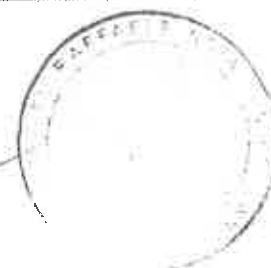
Sonaglia Maurizio

Il Presidente

Di Luzio Fabrizio



Gr. Brown



Certifico io sottoscritto dr. Elena Colantonio, Notaio in Pescara, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Teramo e Pescara, che quanto precede è l'estratto conforme all'originale esistente nel Libro delle Adunanze e delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione, pagina 43, appartenente alla società "SOMEA S.P.A.", con sede a Pescara in via Prati n.67, numero di codice fiscale, partita IVA e iscrizione nel Registro delle Imprese di Chieti Pescara 00200680684, numero REA PE 45140, regolarmente tenuto a norma dell'art.2219 del codice civile.

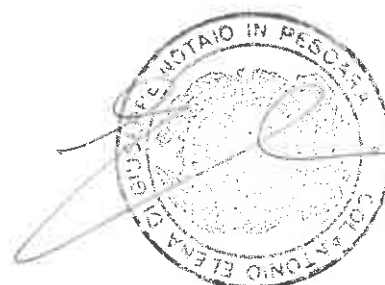
Le parti eventualmente omesse non alterano la sostanza del contenuto.

Pescara, corso Umberto I n.25,

Addì, 08 settembre 2020

Notaio ELENA COLANTONIO

notaio Elena Colantonio



TRIBUNALE DI PESCARA — Sezione Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO CEAL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE R.C. 25/2017

RELAZIONE DI STIMA — RIEPILOGO

Trattasi di terreno edificabile, ubicato alla via Niccolò Paganini (traversa della via Vestina) dell'abitato di Montesilvano (PE), in località denominata "Fosso Nono"; il terreno, pianeggiante, risulta dai dati catastali di superficie pari a circa 22.800,00 mq.

Alla data di questa relazione tecnica, il terreno appare inutilizzato e perlopiù incolto, nonché privo di strutture di interesse, eccezion fatta per un piccolo rudere in gran parte demolito e comunque dall'irrilevante valore e di un piccolo capanno anch'esso privo di rilevanza.

Lo stesso terreno risulta trovarsi in zona di tipo produttivo / artigianale, essendovi già in zone adiacenti allo stesso insediamenti di tale tipo; come è stato possibile rilevare in occasione del sopralluogo effettuato, da quanto riferito verbalmente e dalle informazioni desunte dai documenti in atti, è in corso di realizzazione una viabilità di collegamento con l'adiacente via Vestina, a congiungersi con la già esistente via Toscanini per il tratto mancante di circa 50 metri.

Il bene risulta così censito catastalmente:

Catasto dei Terreni — Comune di Montesilvano (Codice F646)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dom.	Reddito Agr.
19	88	Seminativo	1	170 mq	1,40 €	0,79 €
19	109	Seminativo	1	2472 mq	20,43 €	11,49 €
19	381	Area Fabb. DM	-	48 mq	-	-
19	554	Seminativo	1	2675 mq	22,10 €	12,43 €
19	555	Seminativo	1	125 mq	1,03 €	0,58 €
19	556	Vigneto	1	7435 mq	115,20 €	53,76 €
19	557	Vigneto	1	305 mq	4,73 €	2,21 €
19	558	Seminativo	1	8550 mq	70,65 €	39,74 €
19	559	Seminativo	1	490 mq	4,05 €	2,28 €

Catasto dei Fabbricati – Comune di Montesilvano (Codice F646)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
19	127	-	C/2	2	54 mq	57 mq	145,02 €

Tutte le frazioni catastali risultano proprietà per l'intero della società Somea S.p.A., con sede in Pescara e codice fiscale 00200680684.

Il terreno risulta confinante con i mappali nn. 22, 23, 26, 28, 33 e 434 (tutti appartenenti al Foglio di mappa n.19 del Catasto dei Terreni del Comune di Montesilvano).

Il bene risulta alla data di questa stima nella piena disponibilità della Società proprietaria, libero da qualsivoglia tipologia di contratti o occupazioni.

Per quanto è stato possibile poter accertare, non vi è alcuna formalità, vincolo o onere di sorta gravante sul terreno, né in essere né soggetto a cancellazione.

Non risultano evidenze di irregolarità edilizie e/o urbanistiche per l'immobile oggetto di stima.

Il valore complessivo del bene oggetto di stima è pari ad € 918.356,25, arrotondabile in cifra tonda in

€ 918.000,00 (diconsieuronovecentodiciottomila/00).

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico affidatomi.

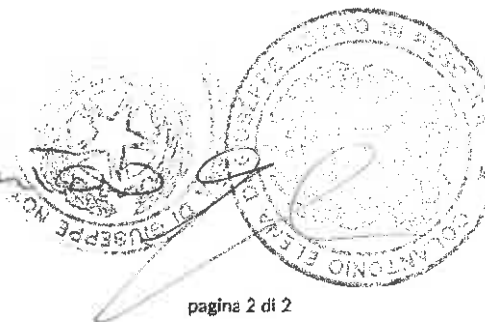
Francavilla al Mare, lì 31 maggio 2019

il tecnico stimatore nominato, Ing. Gianluca Biocca

STUDIO TECNICO || BIOCCA

Franco D. Lupo

notario Elvira Colonna



Copia conforme all'originale, nei miei atti, si rilascia in
carta libera per uso consentito.

Io notaio attesto che alla data odierna non ho ricevuto atti
di revoca del mandato, né mi è stata notificata revoca del
mandato.

Pescara, 30 aprile 2024

(Notaio Elena Colantonio)

Elena Colantonio





MODULARIO
F. 119 - rev. 487



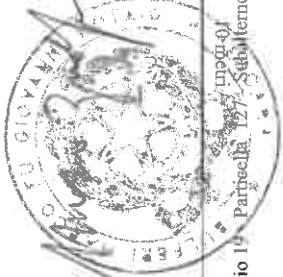
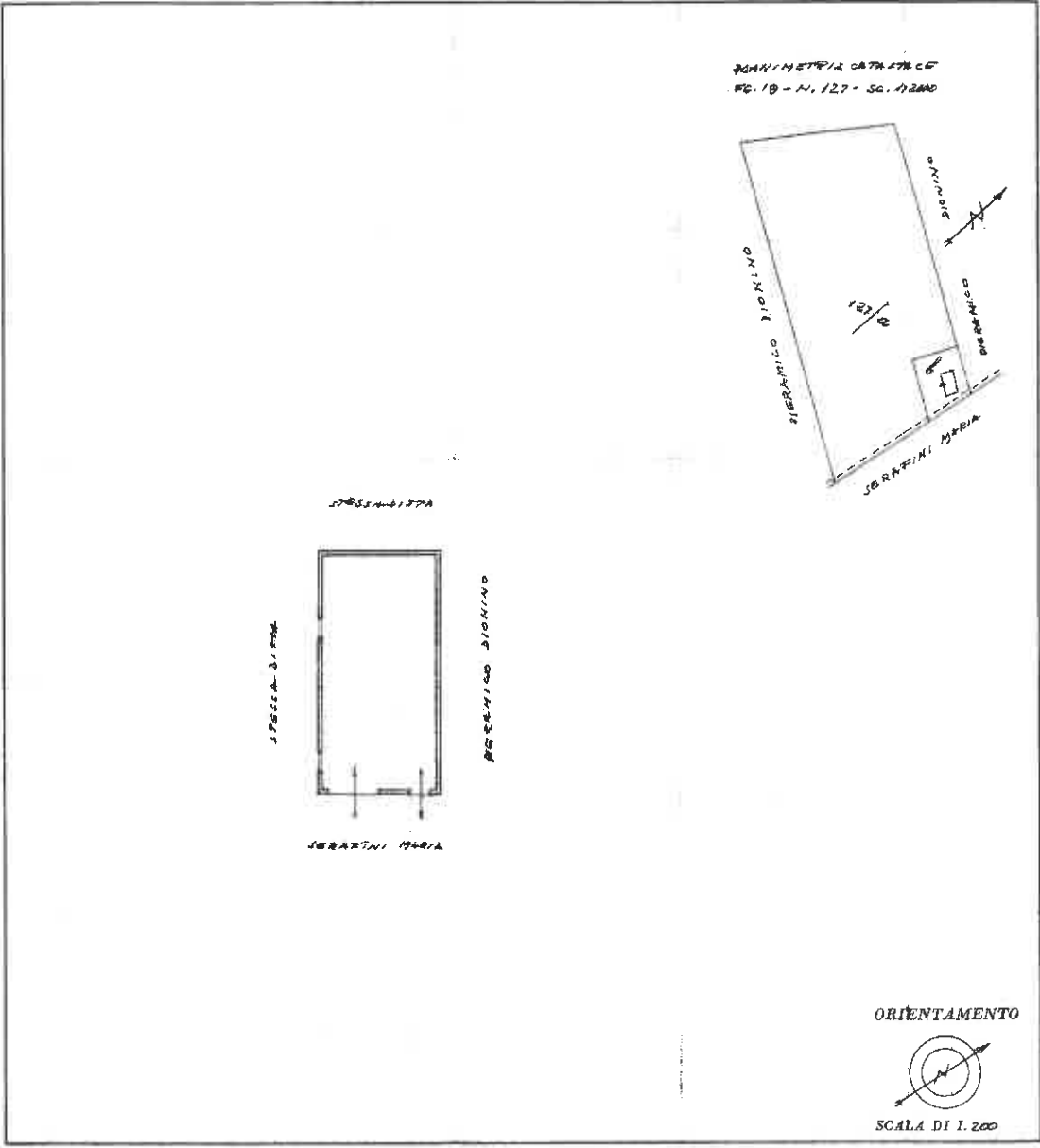
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1948, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTESILVANO Via P. G. FOSCO NUOVO
Ditto PIERAMICO DOMENICO NATA A MONTESILVANO IL 26-9-1928
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PESCARA

All. " B
alla Pag. 23076
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
N. 50
Lire 50



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	<u>Fg. 19 p 127</u>

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ANTONIO D'AMORE
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di PESCARA
DATA 8-8-88
Firma: Antonio D'Amore

Handwritten signature: Antonio D'Amore

Handwritten signature: Antonio D'Amore



CITTÀ di MONTESILVANO

(Provincia di Pescara)

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE TERRITORIALE

Prot. **023639**

All. " **C**
alla Raccolta **23076**



Piazza Diaz, 1 - 65015 MONTESILVANO - codice fiscale 00193460680 - Tel. 085.44811 - www.comune.montesilvano.pe.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

VISTA la richiesta del Sig. **DI LUZIO FABRIZIO**, in qualità di legale rappr. della Soc. **SOMEA S.p.A.** presentata in data **11/04/2024** prot. **22951**;

VISTA la nota n° 33/G - 4/89 dell'11/10/1989, con la quale il Commissario Regionale degli Usi Civici ha reso noto che nel territorio Comunale di Montesilvano non esistono demani di uso civico;

CONSULTATI gli atti d'Ufficio e sulla scorta delle tavole di zonizzazione approvate (Tavv. C1a - C1b del PRG vigente);
Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.Giugno 2001, n° 380;

ATTESTA

che i terreni siti in **C.da Fosso Nono - Via Paganini** di questo Comune, riportati in catasto al Foglio **19** Particelle **88 - 109 - 127 - 144 - 381 - 554 - 555 - 556 - 557 - 558 - 559** sono destinati dalla Variante Generale del P.R.G., adottata con delibera di C.C. n° 41 del 23/04/1999, approvata dal C.C., ai sensi dell'art. 43 della L.R. 03/03/1999 n°11, modificata dall'art.1 della L.R. 14/03/2000 n° 26, con delibera n° 20 in data 23/03/2001, parzialmente variata con deliberazioni consiliari n. 162 del 19/11/2010 e n. 28 del 03/08/2018:

➤ partt. 109-127-381-554-555-556-557-558-559:

Art. 50 - SOTTOZONA D1

all'interno del quadrante Q 4.3

Sono quelle aree inserite nelle precedenti previsioni di P.R.G., come aree Artigianali e/o Industriali e/o commerciali, e le ulteriori aree individuate come ampliamenti.

Per le aree libere, ulteriormente individuate come ampliamenti prive di pianificazione, fermo restando il rispetto della viabilità principale, il rilascio della concessione dovrà essere proceduta da studio plani-volumetrico che dovrà indicare oltre al lotto, laddove fosse necessario, la viabilità i parcheggi e le aree a verde. Per tali aree valgono le indicazioni di cui al punto successivo.

- Lotto minimo (già previsto)
- Q = 50%
- H = 10,50
- U.F. = 0.7 mq/mq

L'assegnazione delle aree potrà avvenire per diritto di prelazione a chi ne ha titolo.

L'intervento edilizio dovrà essere subordinato alla stipula di una convenzione che preveda la cessione delle aree per urbanizzazione e la partecipazione in quota parte relativamente al settore di intervento delle opere di urbanizzazione primaria.

Le aree di cui sopra sono suddivise in sub-ambiti D1A (zona centro) e D1B (Villa Carmine) la differenza degli ambiti è la seguente:

nell'ambito D1B sono consentiti interventi con le seguenti destinazioni d'uso: f2, f3, f4, g (con autorizzazioni regionali), h, m;

nel D1A sono consentiti c2, d1, d2, e2, e3, e1, h, g.

Per tutte le zone commerciali sono richiesti i parametri di insediabilità urbanistica art. 7 della L.R. 9 Agosto 99 n°62 con l'esclusione delle pianificazioni esecutive o concordate già in atto (P.INT, P.R.U. Ranalli, PP1, PP2, PP3).

➤ partt. 88 e 144:

Art. 75 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

all'interno del quadrante Q 4.3

1 - I tracciati e le sedi stradali, distinti in esistenti, da migliorare e di progetto, si distinguono in:

- strade urbane di scorrimento;
- strade urbane di quartiere principali;
- strade urbane di quartiere secondarie;
- strade locali.

2 - Le aree destinate alla viabilità comprendono anche gli spazi carrabili e le connesse zone di sosta delle strade e piazze e gli spazi di sedime dei nodi stradali.



3 - I tracciati viari di progetto di PRG hanno valore di massima e il tracciato esecutivo potrà essere modificato, ove necessario, senza che la modifica costituisca variante al P.R.G. Le aree risultanti da tali modifiche assumeranno le destinazioni delle zone adiacenti.

Le superfici destinate dal P.R.G. a nuovi spazi stradali interessanti la nuova viabilità urbana danno luogo all'applicazione degli stessi indici di cui all'art. 63 (quando non diversamente previsto), sommabili a quelli previsti dal presente PRG per le specifiche zone. Al fine di ottenere i presenti incentivi, le superfici stradali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

Il presente certificato non tiene conto dell'eventuale precedente utilizzo dell'area per fini costruttivi né dell'eventuale regime vincolistico esistente sulla stessa.

Ai sensi dell'art. 15 della L. 12/11/2011 n. 183 la presente certificazione non può essere prodotta agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di servizi pubblici.

In conformità all'art. 30, 3° comma, del DPR 06/06/2001 n. 380 il certificato conserva la validità per un anno dalla data del rilascio, a condizione che non intervengano modificazioni agli strumenti urbanistici.

Montesilvano, 16 APR. 2024

IL RESP. DEL PROC. AMM.VI
Geom. **Matteo DI LORITO**



IL DIRIGENTE
Arch. Domenico FINEO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

PESCARA, lì