



Giudice Delegato:
Dott.ssa Carmen Bifano

Curatore:
Avv. Livia Casale

Superficie Commerciale
mq 435

Valore di Mercato
Euro 329.429

Tipologia immobiliare
Unità in Condominio

Tipologia Edilizia
Edificio a schiera

Finalità Valutazione
Vendita Competitiva

Destinazione
Residenziale

Diritto in vendita:
Proprietà 1/1

Tipologia Valutazione
Full

Data Valutazione
24/04/2025

Regione

Provincia

Data 1° sopralluogo

Data Rapporto

Molise

CB

27/03/2024

16/05/2025

Comune

Localizzazione

Data 2° sopralluogo

Data Revisione

Montenero di Bisaccia

Suburbana

14/10/2024

19/09/2025

Indirizzo

Contrada Padula snc

Coordinate

[42.067516298951766, 14.77752596139908](https://www.google.com/maps/place/42.067516298951766,14.77752596139908)

Geolocalizzazione

<https://maps.app.goo.gl/AJPKom3u7odMm>

Base di Valore

Valore di Mercato

Criterio di stima

MCA

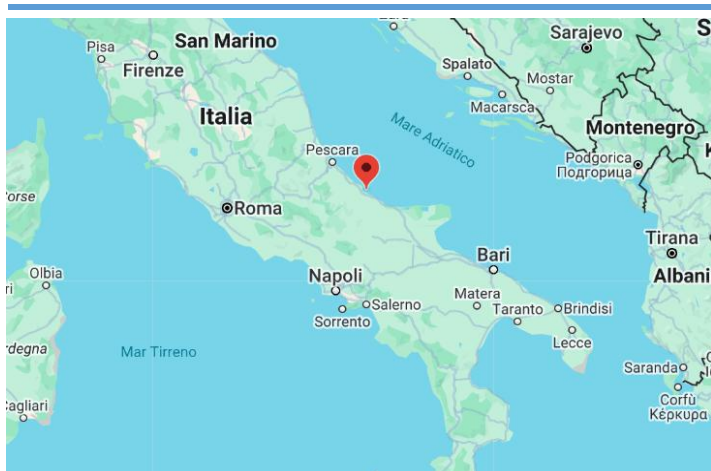
Assunzioni speciali

No

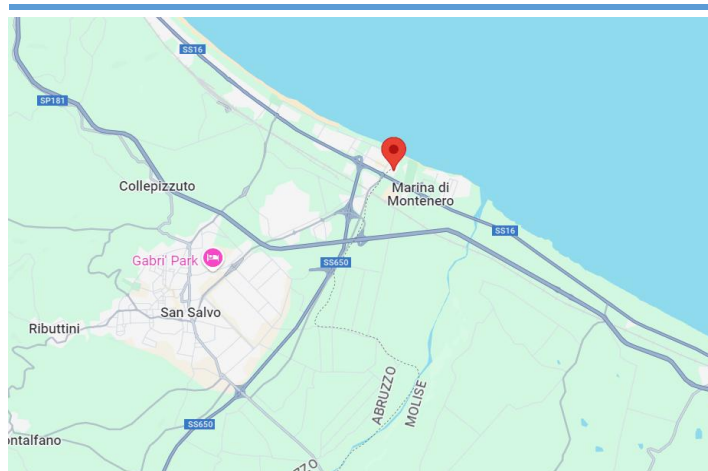
Stato di possesso

parzialmente locato

LOCALIZZAZIONE NAZIONALE



MACRO LOCALIZZAZIONE



PREMESSA

Il sottoscritto Arch.Marco Iacovissi, con studio in Roma, via Barberini n. 95, Roma, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al n.23038, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma al n.1102, in possesso del Certificato di Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 al n. 21FI00630PU3, e della certificazione RICS al n. 6646743, veniva nominato dal G.D. Dott.ssa Bifano quale Esperto Stimatore al fine di determinare il valore di mercato ai sensi dell'art. 568 del Codice di Procedura Civile delle seguenti unità immobiliari:

- parte del complesso immobiliare ubicato in Montenero di Bisaccia.

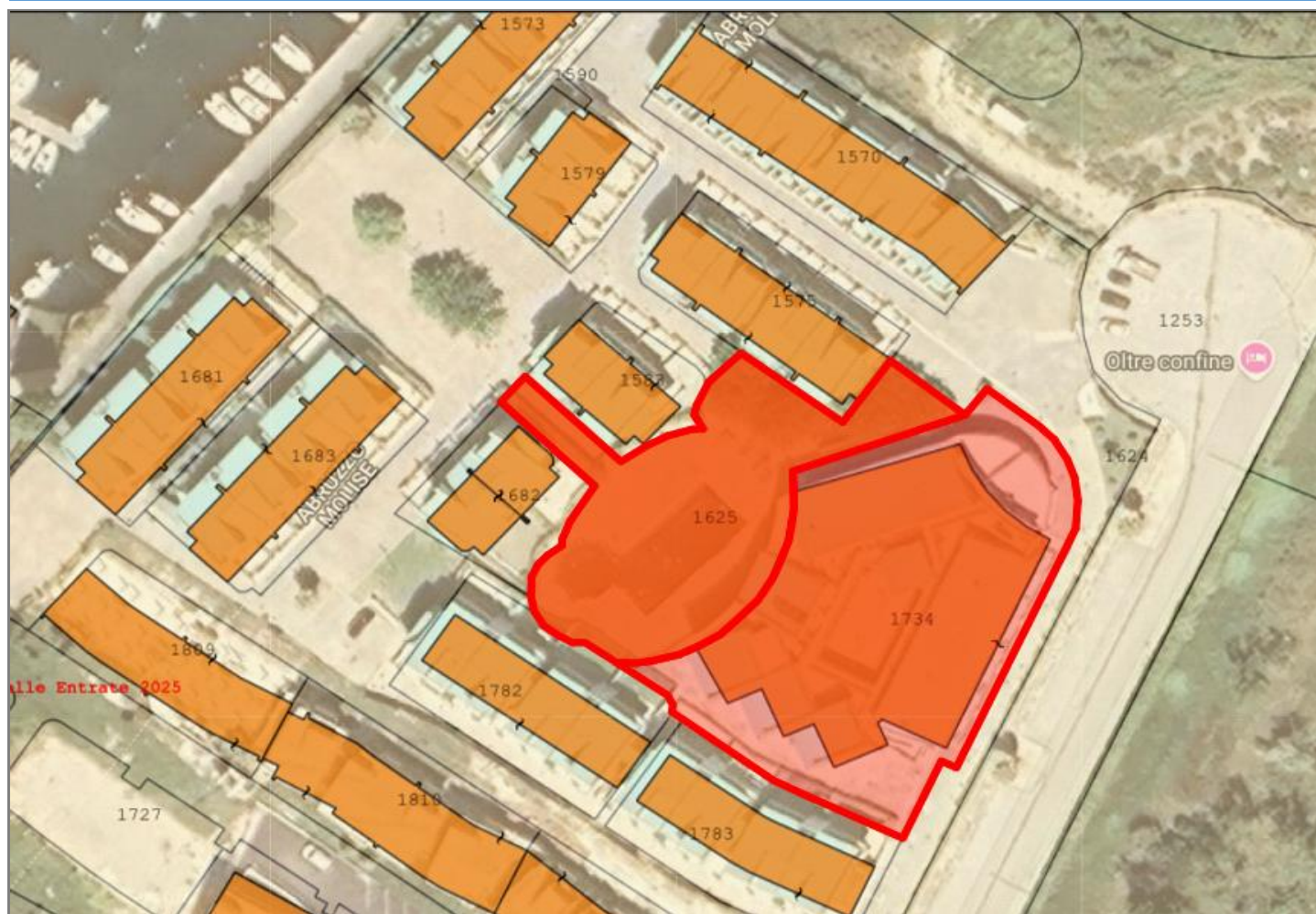
In applicazione alle Linee Guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari del CSM, alle linee guida Abi ed agli Standard RICS ed lo scrivente dichiara:

- di non essere coinvolto nell'elaborazione, nella decisione di erogazione e nel processo di sottoscrizione del credito;
- di non essere condizionato o influenzato dal merito di credito del debitore;
- di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere interessi nell'immobile;
- di non essere una persona collegata all'acquirente o al venditore dell'immobile;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione

LIMITI DELL'INCARICO

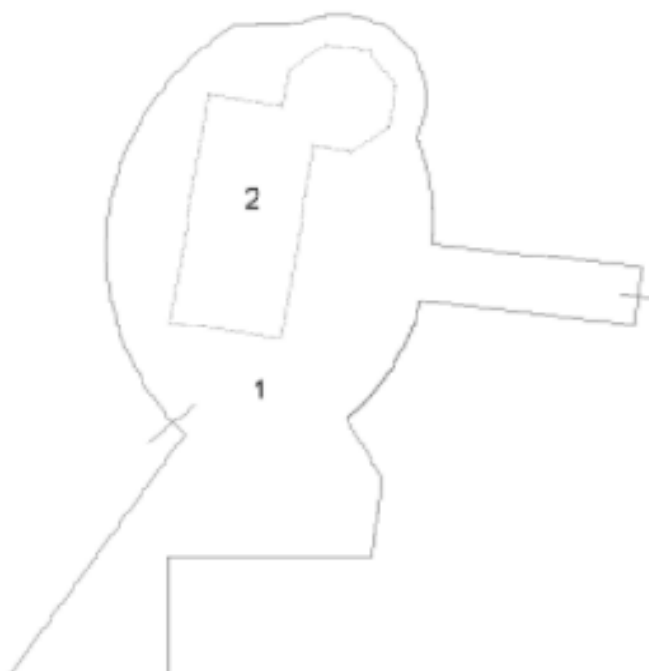
Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo, non è stata verificata la funzionalità degli impianti presenti. Non è stata verificata la provenienza ventennale e le formalità pregiudizievoli, in quanto le predette attività sono state effettuate a cura del Curatore.

ESTRATTO DI MAPPA



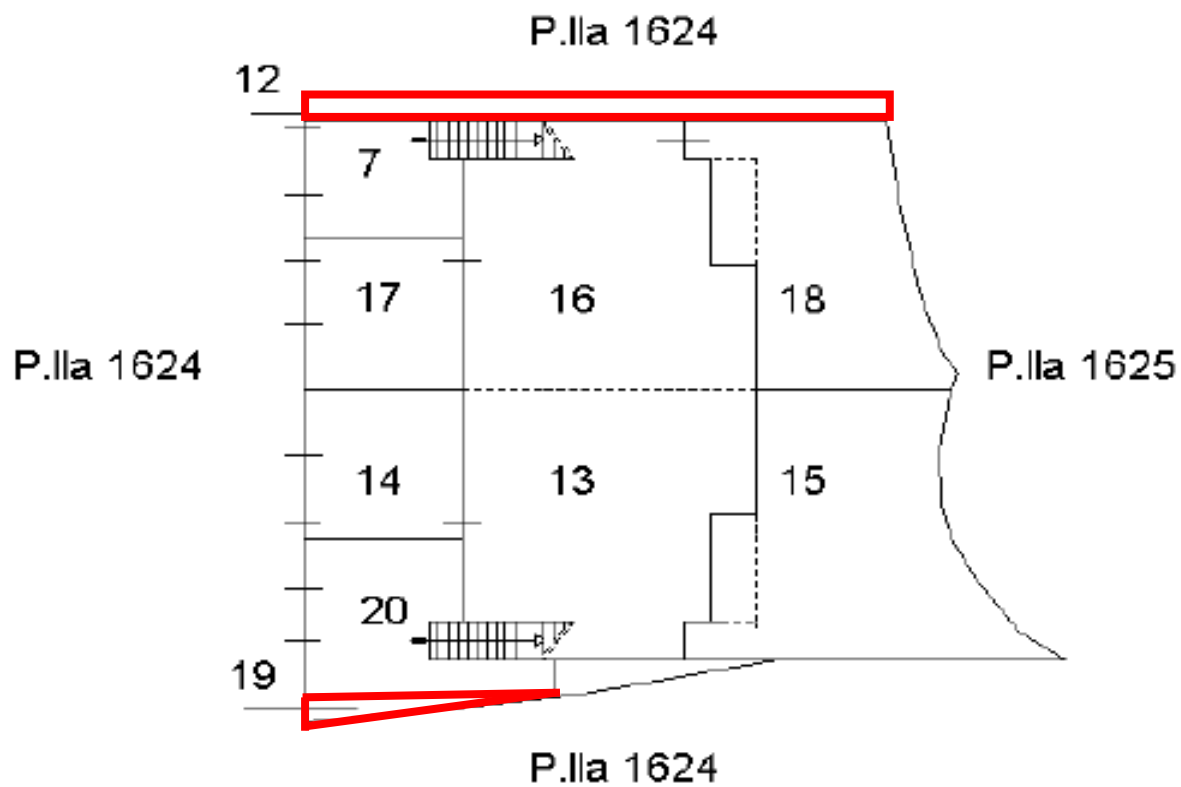
ELABORATO PLANIMETRICO FG. 2 P.LLA 1624 SUB. 38,39,40,41,45,46,47,68 REGISTRATO IN DATA 05/12/2016





PIANO TERRA





N.D.

ANALISI DEL CONTESTO

I cespiti oggetto di analisi sono siti in contrada Padula, località "Costa Verde" nella zona litoranea di Montenero di Bisaccia, comune di circa 6000 abitanti a 90 km da Campobasso, capoluogo di provincia.

La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed è posta a 16 km dal centro cittadino, accessibile con mezzi pubblici e con mezzi privati.

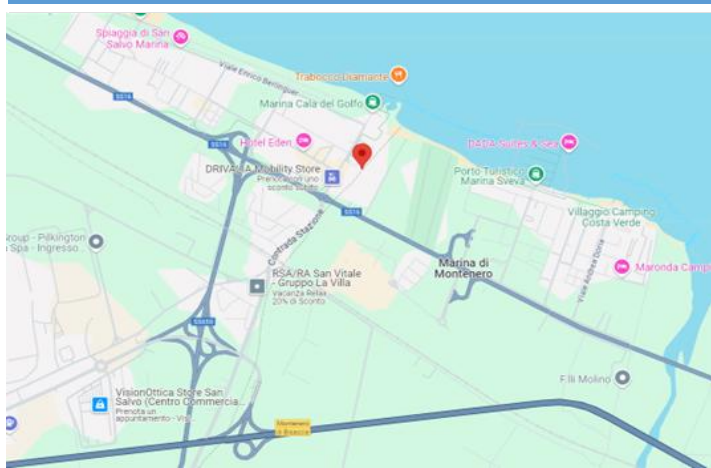
La zona risulta essere dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect,), ed è servita di parcheggi pubblici liberi ed a pagamento.

La principale infrastruttura viaria è la SS650 a 2 Km; a seguire l'Autostrada A14 con il casello "Vasto sud" a 3 Km. La rete ferroviaria risulta presente con la stazione di Montenero Petacciato ubicata a 8 Km.

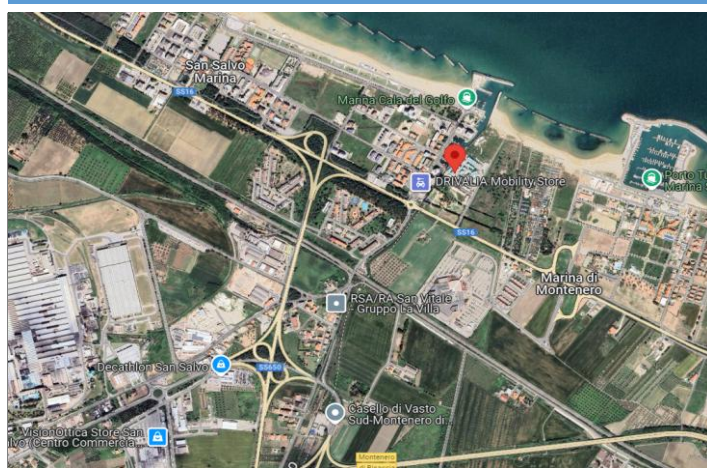
L'aeroporto più vicino è l'Aeroporto di Foggia a 120 Km.

Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di buon livello generale, le principali infrastrutture risultano essere vicine e sufficientemente collegate

MICRO LOCALIZZAZIONE



VISTA AEREA



ANALISI DELL'ASSET

I cespiti oggetto di analisi sono costituiti da parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e turistico ricettiva ubicato nella zona della marina di Montenero di Bisaccia.

I cespiti sono costituiti da: due appartamenti (p.lla 1734 sub. 4 graffato 5; p.lla 1734 sub. 26), un bar/ristorante con annessa piscina (p.lla 1734 sub. 18 graffato 19; p.lla 1625 sub. 1 graffato 2 e otto posti auto scoperti. Completano la proprietà due vialetti condominiali.

Il complesso immobiliare si sviluppa in un blocco centrale caratterizzato da un fabbricato a destinazione mista, attorno al quale sono distribuiti tutti i blocchi costituiti da fabbricati a destinazione residenziale e ricettiva.

I due appartamenti sono costituiti da tre unità immobiliari a destinazione residenziale ubicati all'interno dei fabbricati denominati "blocco centrale e blocco N", realizzati con tipologia a schiera e articolati su due piani fuori terra.

Il bar/ristorante con annessa piscina è ubicato al piano terra del blocco centrale e funge da snodo centrale di tutti i vari blocchi residenziali. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, è di forma irregolare, ed è destinato al piano terra all'attività di bar/ristorazione, al piano primo a residenze.

Tutta l'area ricade nella zona destinata a "villaggio turistico a gestione unitaria costituito da raggruppamenti di residenze facenti capo a una organizzazione centrale", ed è interessata da un piano di lottizzazione approvato con delibere di C.C. n.36 del 19/07/2005 e n.26 del 12/05/2008.

Nel dettaglio le unità immobiliari sono state suddivise in lotti così rappresentati:

LOTTO 1) Bar/ristorante, censito al foglio 2, particella 1734, sub 18,19, e composto da sala ristorante, bar, cucina, locale personale, deposito derrate, tre bagni, antibagno ed un portico.

Completano la proprietà una piscina con solarium censita al foglio 2, particella 1625, sub 1,2 e n.4 posti auto scoperti, censiti al foglio 2, particella 1624, sub. 38,39,40,41.

LOTTO 2) Aree urbane censite al foglio 2, particella 1682, sub 12,19 costituite da due vialetti condominiali, e pertanto non alienabili autonomamente.

LOTTO 3) Appartamento al piano terra censito al foglio 2, particella 1734, sub 4,5 e composto da soggiorno/cucina, due camere, bagno, corte esterna. Completano la proprietà n.2 posti auto scoperti, censiti al foglio 2, particella 1624, sub.45,46.

LOTTO 4) Appartamento al piano terra censito al foglio 2, particella 1734, sub 26 e composto da monolocale e bagno. L'appartamento non ha affacci verso l'esterno, ma solo verso il corridoio interno dello stabile. Completano la proprietà n.2 posti auto scoperti, censiti al foglio 2, particella 1624, sub.47, 68.

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione esterno del complesso immobiliare è da ritenersi buono e le finiture esterne sono da ritenersi di buona qualità.

Nello specifico:

LOTTO 1): lo stato manutentivo complessivo della piscina (p.lla 1625 sub.1,2) è da ritenersi buono.

Alla data del sopralluogo in uno stato di abbandono a causa del mancato utilizzo stagionale.

Lo stato manutentivo complessivo dei posti auto è da ritenersi buono.

Lo stato manutentivo del ristorante (p.lla 1734 sub.18,19) è da ritenersi buono. Internamente i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi hanno il telaio in pvc. La dotazione impiantistica è da ritenersi buona per la tipologia ed è costituita da: canna fumaria, impianto elettrico, impianto radiotelevisivo, impianto di riscaldamento e climatizzazione, impianto idrosanitario, impianto gas.

LOTTO 3): lo stato manutentivo dell'appartamento (p.lla 1734, sub 4,5) è da ritenersi buono. Internamente i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi hanno il telaio in pvc. La dotazione impiantistica è da ritenersi buona per la tipologia ed è costituita da: impianto elettrico, impianto radiotelevisivo, impianto di riscaldamento e climatizzazione, impianto idrosanitario, impianto gas. Esternamente la corte pertinenziale è in buono stato manutentivo.

Lo stato manutentivo complessivo dei posti auto è da ritenersi buono.

LOTTO 4): lo stato manutentivo dell'appartamento (p.lla 1734, sub 26) è da ritenersi buono. Internamente i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi hanno il telaio in pvc. La dotazione impiantistica è da ritenersi buona per la tipologia ed è costituita da: impianto elettrico, impianto radiotelevisivo, impianto di riscaldamento e climatizzazione, impianto idrosanitario, impianto gas.

Lo stato manutentivo complessivo dei posti auto è da ritenersi buono.

ACCESSIBILITA'

L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso la strada privata che collega la SS Adriatica alla spiaggia.

Per accedere alle unità immobiliari censite alla p.lla 1734 sub. 26; 1734 sub. 4,5 e p.lla 1683 sub. 25, 26, 27 è stato necessario effettuare un accesso forzoso.

CONFINI

Il complesso nella sua interezza confina: nord: p.lla 1751 e p.lla 4496; sud: p.lla 1724; est: p.lla 1684; ovest: p.lla 4483.

ANALISI CATASTALE - CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MONTENERO DI BISACCIA

n. Unità	Lotto	Catasto	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria Catastale	Destinazione Catastale	Consistenza [mq/vani]	Superficie Catastale Totale [mq]	Superficie Escluse aree scoperte [mq]	Rendita Catastale [€]
1	1	CF	2	1625	1,2	D/6	Fabbricati e locali sportivi con fini di lucro				2.486,00
2	1	CF	2	1734	18,19	D/8	Fabbricati costruiti od adattati per le speciali esigenze di attività commerciali				3.880,00
3	1	CF	2	1624	38	C/6	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse	12,00	12		16,73
4	1	CF	2	1624	39	C/6	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse	12,00	12		16,73
5	1	CF	2	1624	40	C/6	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse	12,00	12		16,73
6	1	CF	2	1624	41	C/6	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse	12,00	12		16,73
7	2	CF	2	1682	12	F/1	Area Urbana	9,00			
8	2	CF	2	1682	19	F/1	Area Urbana	8,00			
10	3	CF	2	1734	4,5	A/2	Abitazione di tipo civile	3,5	58	55,00	307,29
11	3	CF	2	1624	45	C/6	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse	12,00	12		16,73
12	3	CF	2	1624	46	C/6	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse	12,00	12		16,73
13	4	CF	2	1734	26	A/2	Abitazione di tipo civile	1,50	23	23,00	131,70
14	4	CF	2	1624	47	C/6	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse	12,00	12		16,73
15	4	CF	2	1624	68	C/6	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse	12,00	12		16,73

- Fonte: si valorizzano i dati desunti dalle visure catastali del 01/10/2024.

l'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità catastali sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale, pertanto non utilizzabili ai fini della legge 122 del 30/07/2010.

ANALISI DELLE CONSISTENZE "AS-IS"

n. Unità	Lotto	Foglio	P.Ila	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Sup Lorda [mq]	%	Superficie Commerciale [mq]
1	1	2	1625	1,2	T	area esterna ristorante (piscina)	1.276,00	2%	25,5
2	1	2	1734	18,19	T	ristorante/bar	239,00	100%	239,0
2	1	2	1734	18,19	T	portico ristorante	145,00	35%	50,8
3	1	2	1624	38	T	posto auto scoperto	12,00	40%	4,8
4	1	2	1624	39	T	posto auto scoperto	12,00	40%	4,8
5	1	2	1624	40	T	posto auto scoperto	12,00	40%	4,8
6	1	2	1624	41	T	posto auto scoperto	12,00	40%	4,8
7	2	2	1682	12	T	vialeto condominiale	9,00	0%	0,0
8	2	2	1682	19	T	vialeto condominiale	8,00	0%	0,0
10	3	2	1734	4,5	T	Abitazione	56,00	100%	56,0
10	3	2	1734	4,5	T	corte	27,00	10%	2,7
11	3	2	1624	45	T	posto auto scoperto	12,00	40%	4,8
12	3	2	1624	46	T	posto auto scoperto	12,00	40%	4,8
13	4	2	1734	26	T	Abitazione	23,00	100%	23,0
14	4	2	1624	47	T	posto auto scoperto	12,00	40%	4,8
15	4	2	1624	68	T	posto auto scoperto	12,00	40%	4,8
TOTALE							1.891,0		435,4

NOTE

- Fonte: Le superfici sono state determinate sulle planimetrie catastali, opportunamente scalata utilizzando misurazioni eseguite in loco. La superficie commerciale è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE STIMATO "AS-IS"

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commercial e [mq]	VS UNITARIO [€/mq]	VALORE STIMATO "AS-IS" [€]
1	1	2	1625	1,2	T	area esterna ristorante (piscina)	25,5	700,00	17.864,00
2	1	2	1734	18,19	T	ristorante/bar	289,8	700,00	202.825,00
3	1	2	1624	38	T	posto auto scoperto	4,8	700,00	3.360,00
4	1	2	1624	39	T	posto auto scoperto	4,8	700,00	3.360,00
5	1	2	1624	40	T	posto auto scoperto	4,8	700,00	3.360,00
6	1	2	1624	41	T	posto auto scoperto	4,8	700,00	3.360,00
7	2	2	1682	12	T	violetto condominiale	0,0	0,00	0,00
8	2	2	1682	19	T	violetto condominiale	0,0	0,00	0,00
10	3	2	1734	4,5	T	Abitazione	58,7	1.900,00	111.530,00
11	3	2	1624	45	T	posto auto scoperto	4,8	1.900,00	9.120,00
12	3	2	1624	46	T	posto auto scoperto	4,8	1.900,00	9.120,00
13	4	2	1734	26	T	Abitazione	23,0	1.900,00	43.700,00
14	4	2	1624	47	T	posto auto scoperto	4,8	1.900,00	9.120,00
15	4	2	1624	68	T	posto auto scoperto	4,8	1.900,00	9.120,00
TOTALE							435,37		425.839,00

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE DI MERCATO

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commercial e [mq]	VM [€/mq]	VALORE DI MERCATO [€]
1	1	2	1625	1,2	T	area esterna ristorante (piscina)	25,52	480	12.237,75
2	1	2	1734	18,19	T	ristorante/bar	289,75	480	138.945,46
3	1	2	1624	38	T	posto auto scoperto	4,80	480	2.301,77
4	1	2	1624	39	T	posto auto scoperto	4,80	480	2.301,77
5	1	2	1624	40	T	posto auto scoperto	4,80	480	2.301,77
6	1	2	1624	41	T	posto auto scoperto	4,80	480	2.301,77
7	2	2	1682	12	T	violetto condominiale	0,00	0	0,00
8	2	2	1682	19	T	violetto condominiale	0,00	0	0,00
10	3	2	1734	4,5	T	Abitazione	58,70	1.710	100.377,00
11	3	2	1624	45	T	posto auto scoperto	4,80	1.710	8.208,00
12	3	2	1624	46	T	posto auto scoperto	4,80	1.710	8.208,00
13	4	2	1734	26	T	Abitazione	23,00	1.603	36.860,67
14	4	2	1624	47	T	posto auto scoperto	4,80	1.603	7.692,66
15	4	2	1624	68	T	posto auto scoperto	4,80	1.603	7.692,66
TOTALE							435,37		329.429,30

Criterio di Stima:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore di mercato" alla data della valutazione assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita del complesso immobiliare frazionata (non in blocco), considerando il lotto 1 locato, i lotti 3 e 4 liberi e immediatamente disponibili (non locati).

Il probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyors) viene definito come segue:

“L’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (RICS RED BOOK).

Ai sensi dell’art. 568 del Codice di Procedura Civile, il valore di mercato viene definito come segue: “Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il Market Comparison Approach è un procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.”

Al fine di stimare il Valore di Mercato ai sensi dell’art.568 c.p.c. si applicano gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima come sopra definito.

Il Valore di Mercato ai sensi dell’art.568 c.p.c. rappresenta il valore dell’immobile da utilizzare come prezzo base per la gestione della procedura competitiva di vendita ossia il prezzo a base d’asta.

Analisi di mercato:

L’analisi di mercato, finalizzata alla determinazione del Valore di Mercato, è stata condotta con riferimento alla destinazione d’uso residenziale e commerciale nel comune di Montenero di Bisaccia e nei comuni contermini.

L’indagine ha interessato le fonti dirette, rappresentate da qualificati operatori del settore immobiliare locale, mediante una puntuale disamina di prezzi di offerta relativi a immobili in uno stato manutentivo “ottimo” e con caratteristiche posizionali ed architettoniche analoghe al cespite in oggetto.

Detta indagine, inoltre, è basata sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di vendita medi per comune, per macrozona di riferimento e per destinazione d’uso degli immobili.

Nel 2023, il mercato immobiliare residenziale nella regione Molise ha registrato 3113 transazioni normalizzate, mostrando una forte diminuzione pari a -9,3% rispetto al 2022. La provincia di Campobasso, con 2465 NTN, assorbe quasi i 4/5 del mercato immobiliare regionale, mentre nella provincia di Isernia si sono registrate 648 transazioni normalizzate. In entrambe le province si è verificata una diminuzione dei trasferimenti nel segmento immobiliare residenziale rispetto al 2022, pari a -9% per la provincia di Campobasso e a -10,5% per la provincia di Isernia.

L'intensità del mercato immobiliare (IMI), che rappresenta la quota percentuale di stock compravenduto nel periodo, per la regione Molise è stata pari all'1,33%; la stessa, per la provincia di Campobasso si è attestata all'1,49% e per la provincia di Isernia allo 0,95%, con una diminuzione rispettivamente di 0,15 e 0,11 punti percentuali.

Merita sottolineare comunque che non sono state riscontrate iniziative di sviluppo di nuovi compendi produttivi, a dimostrazione che lo stock di fabbricati esistenti è tale da assorbire ampiamente la domanda di mercato.

La tabella seguente mostra la variazione percentuale del valore medio semestrale delle quotazioni dei prezzi di compravendita e dei canoni di locazione nella OMI di riferimento: nel 2024 i prezzi hanno registrato un aumento pari al 60% rispetto al 2019, mentre i canoni sono rimasti costanti.

E1/LITORANEA MARINA DI MONTENERO DI BISACCIA											
ANNO	SEMESTRE	RESIDENZIALE						RETAIL			
		prezzi (euro/mq)		variazione %	canoni (euro/mq anno)		variazione %	prezzi (euro/mq)		canoni (euro/mq)	
		min/max			min/max			min/max		min/max	
2019	2	500	1050	0%	22,8	57,6	0%	200	300	-	-
2020	2	500	1050	0%	22,8	57,6	0%	200	300	-	-
2021	2	500	2300	54%	22,8	57,6	0%	200	300	-	-
2022	2	500	2300	54%	22,8	57,6	0%	200	300	-	-
2023	2	500	2200	52%	22,8	57,6	0%	200	300	-	-
2024	2	500	2600	60%	22,8	57,6	0%	200	300	-	-

Fonte: Agenzia delle Entrate (OMI)

Considerazioni valutative:

La determinazione del Valore di Mercato è stata condotta mediante il metodo del Confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) come precedentemente definito.

Le indagini relative ai settori di mercato di riferimento sono state finalizzate alla conoscenza del mercato immobiliare della microzona in cui è ubicato l'immobile in oggetto.

Dette indagini sono inoltre basate sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di locazione medi per comune, per macrozona di riferimento e per destinazione d'uso degli immobili.

Per applicare l'MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore.

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi sono le seguenti:

1) analisi del mercato per la rilevazione degli asking price di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. In considerazione delle asimmetrie informative che afferiscono la congiuntura dei mercati e la ricerca di dati di mercato, in luogo dei prezzi di mercato sono stati analizzati i prezzi offerti in vendita per immobili simili (asking price), e agli stessi è stato applicato uno sconto in fase di trattativa pari al 10%.

Difatti, la UNI 11612:2015 consente "al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), ... previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price);

- 2) rilevazione dei dati immobiliari;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) stima dei prezzi marginali;
- 6) redazione delle tabelle di valutazione;
- 7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Applicazione del metodo:

Nelle colonne sono riportati gli immobili di confronto (Comparabile 1, 2, 3) e l'immobile oggetto di stima (il Subject).

Nelle righe sono riportati gli asking price rilevati e le caratteristiche immobiliari: data del contratto, le caratteristiche superficiali, le altre caratteristiche tipologiche, le caratteristiche posizionali e qualitative.

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, si procede nella compilazione della tabella di valutazione nella quale vengono svolte le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

La tabella di valutazione si basa un ragionamento estimativo svolto nel confronto tra due immobili, uno di prezzo noto e uno di prezzo incognito, come ad esempio l'immobile di confronto e l'immobile da valutare.

Si parte dal prezzo totale dell'immobile e si considera una caratteristica alla volta. Se per la particolare caratteristica l'immobile di confronto è maggiormente dotato, allora il prezzo dell'immobile da stimare deve risultare minore di quello dell'immobile di confronto, in quanto è meno dotato. Per far ciò occorre sottrarre qualcosa al prezzo noto: questo qualcosa è il prezzo marginale della caratteristica moltiplicato per la differenza nella dotazione della caratteristica.

Il Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari al prezzo corretto, ossia alla somma del prezzo dell'immobile di confronto e degli aggiustamenti delle caratteristiche considerate.

Conclusioni:

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di Mercato unitario è stato stimato pari a 1.900 euro/mq

Al fine di stimare il Valore di Mercato ai sensi dell'art.568 c.p.c. si applicano gli adeguamenti e le correzioni al valore di stima come sopra definito.

Il Valore di Mercato ai sensi dell'art.568 c.p.c. rappresenta il valore dell'immobile da utilizzare come prezzo base per la gestione della procedura competitiva di vendita ossia il prezzo a base d'asta.

Si riporta di seguito la tabella di analisi del Market Comparison Approach

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato		Filter
Compravendita	Recessione	Concorrenza monopolistica		Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato	Dimensioni
Unità in Condominio	Edificio a schiera	Residenziale	Ristrutturato	Medie

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:

L'analisi di mercato ha evidenziato una discreta domanda di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

L'analisi di mercato ha evidenziato una discreta offerta di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Livello del prezzo:

L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range:

per la vendita:	tra	2.434,21	euro/mq	e	2.450,00	euro/mq
per le aste:	tra	338,00	euro/mq	e	454,00	euro/mq

Trend transazioni:

Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta decrescente rispetto all'anno precedente

Giudizio di commerciabilità:

Date le caratteristiche dell'asset, si ritiene che questo abbia una discreta liquidità.

Si stimano tempi vendita pari a 6/12 mesi

Potenziale acquirente: Utilizzatore diretto

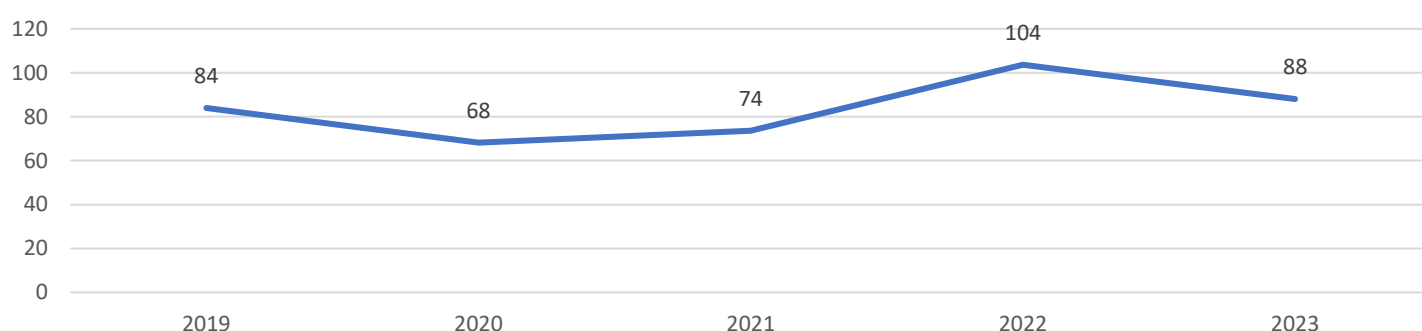
OMI Semestre 2024/2 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Montenero di Bisaccia	Provincia	CB	Zona OMI	E1
COMPRAVENDITA					
	Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq	500	300	-	-	320
Max - €/mq	2.600	450	-	-	480
LOCAZIONE					
	Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq anno	23	17	-	-	19
Max - €/mq anno	58	24	-	-	29
YIELD LORDO					
	Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min	4,56%	5,60%	-	-	6,00%
Max	2,22%	5,33%	-	-	6,00%

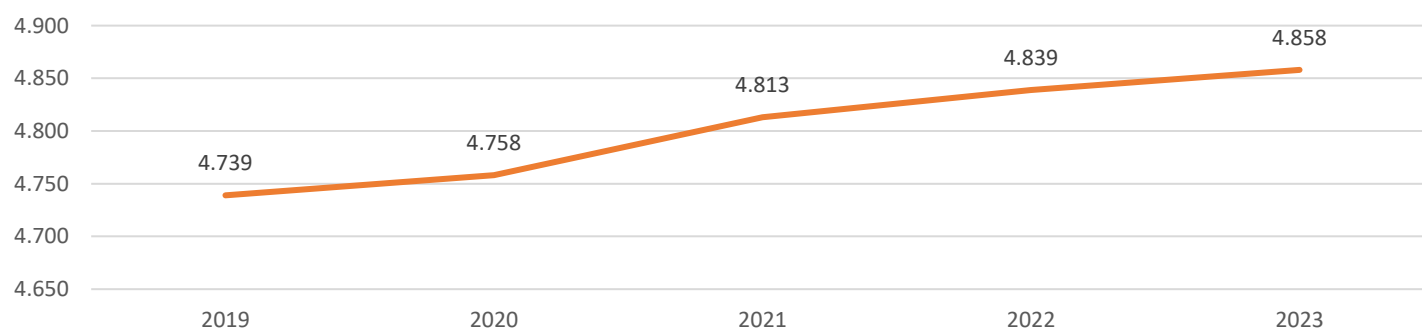
Segmento di Mercato: **Residenziale**

Comune		2019	2020	2021	2022	2023
Montenero di Bisaccia						
NTN	Totale	84	68	74	104	88
	%	-	-18,8%	7,9%	40,9%	-15,1%
STOCK	Totale	4.739	4.758	4.813	4.839	4.858
	%	-	0,4%	1,2%	0,5%	0,4%
IMI	Totale	1,8%	1,4%	1,5%	2,1%	1,8%
	%	-	-19,2%	6,7%	40,1%	-15,5%

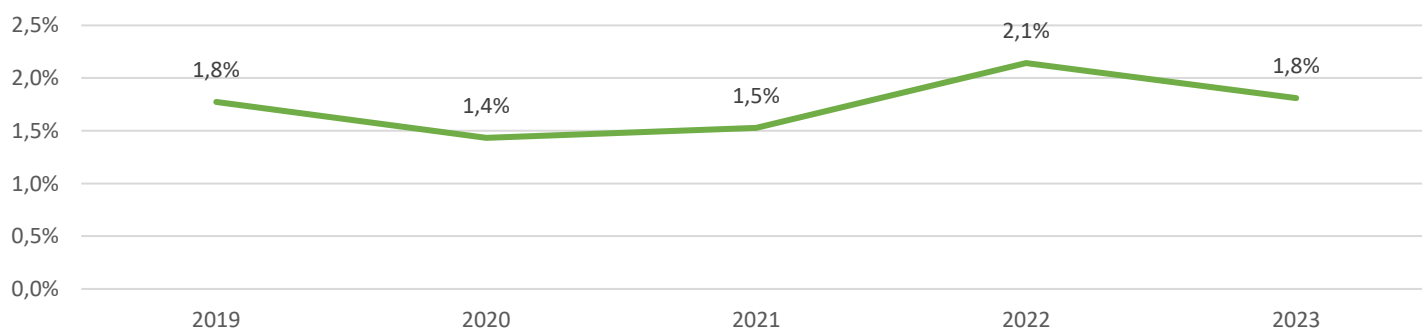
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE



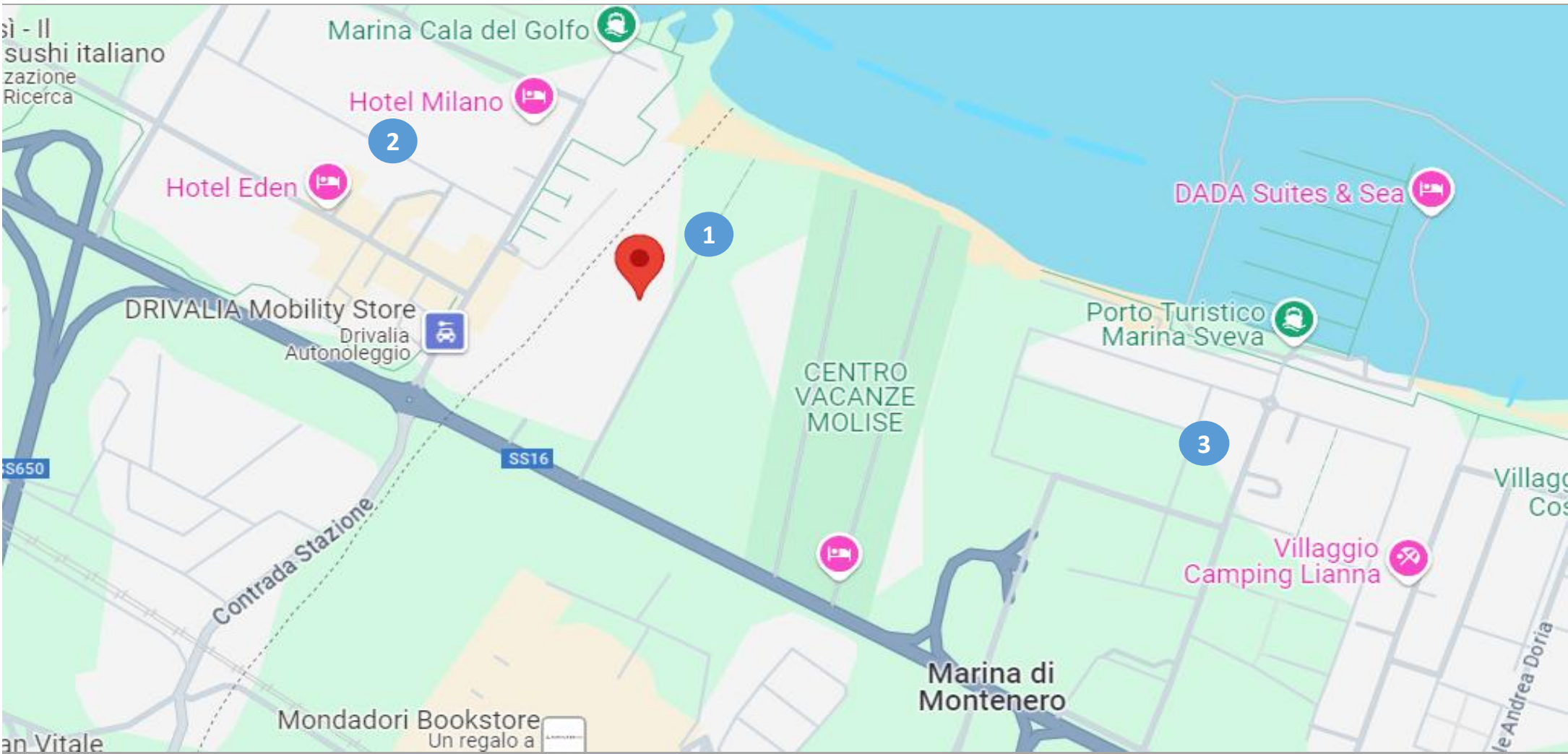
STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI



IMI - INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE



MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) RESIDENZIALE



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto				
Comune	San Salvo Marina	Montenero di Bisaccia	Montenero di Bisaccia	Montenero di Bisaccia
Indirizzo	San Salvo Marina	C.da Padula	viale Giovanni Beltrame	Contrada Padula snc
Zona	Suburbana	Suburbana	Suburbana	Suburbana
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/86064880	https://www.immobiliare.it/annunci/100343174	https://www.immobiliare.it/annunci/105433495	-
Data (mesi)	5,00	10,00	2,00	-
* Prezzo Offerto [€]	€ 245.000	€ 185.000	€ 220.000	-
* Sup. commerciale [mq]	100	76	90	59
Prezzo unitario [€/mq]	€ 2.450	€ 2.434	€ 2.444	-
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%	-
Prezzo scontato	€ 220.500	€ 166.500	€ 198.000	-
* Stato di manutenzione	Nuovo	Nuovo	Nuovo	Ristrutturato
* Dotazione impiantistica	Nuovo	Nuovo	Nuovo	Ristrutturato
* Servizi igienici	2	1	2	1
* Ascensore	presente	assente	assente	assente
* Livello piano	3	1	0	0
* Box/posto auto [n]	1	1	1	0

Tabella dei dati

Data [mesi] [n]	5	10	0	-
Prezzo scontato [€]	€ 220.500	€ 166.500	€ 198.000	-
Sup.commerciale [mq]	100	76	90	59
Prezzo unitario scontato [€/mq]	€ 2.205	€ 2.191	€ 2.200	-
Stato di manutenzione [n]	3,05	3,05	3,05	3
Dotazione impiantistica [n]	3,05	3,05	3,05	3
Servizi igienici [n]	2	1	2	1
Livello Piano [n]	3	1	0	0
Box/posto auto [n]	1	1	1	0

Stima dei Prezzi Marginali

Prezzo marginale	Minimo	2.190,79	Data	Rivalutazione annua	2%
Servizi Igienici	Costo (C)	5.000,00	Dotazione impiantistica	Costo (C)	8.000,00
	Vita utile (n)	24		Vita utile (n)	24
	Vetustà (t)	9		Vetustà (t)	9
Livello piano	Coeff. piano	1%	Ascensore del soggetto		assente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	250,00	Box / Posto auto	Valore	15.000,00

Analisi dei Prezzi Marginali

Data [mesi] [n]	367,50	277,50	330,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	2.205,00	2.190,79	2.200,00	-
Stato di manutenzione [n]	250,00	250,00	250,00	-
Dotazione impiantistica [n]	5.000,00	5.000,00	5.000,00	-
Servizi igienici [n]	3.125,00	3.125,00	3.125,00	-
Livello Piano [n]	2.205,00	1.665,00	1.980,00	-
Box/posto auto [n]	15.000,00	15.000,00	15.000,00	-

Tabella di Valutazione

Data (mesi) (n)	1.837,50	2.775,00	0,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	-90.479,61	-37.900,66	-68.571,71	-
Stato manutenz. (n)	-733,75	-733,75	-733,75	-
Dotazione impiantistica (n)	-250,00	-250,00	-250,00	-
Servizi igienici (n)	-3.125,00	0,00	-3.125,00	-
Livello Piano (n)	-6.615,00	-1.665,00	0,00	-
Box/posto auto (n)	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00	-

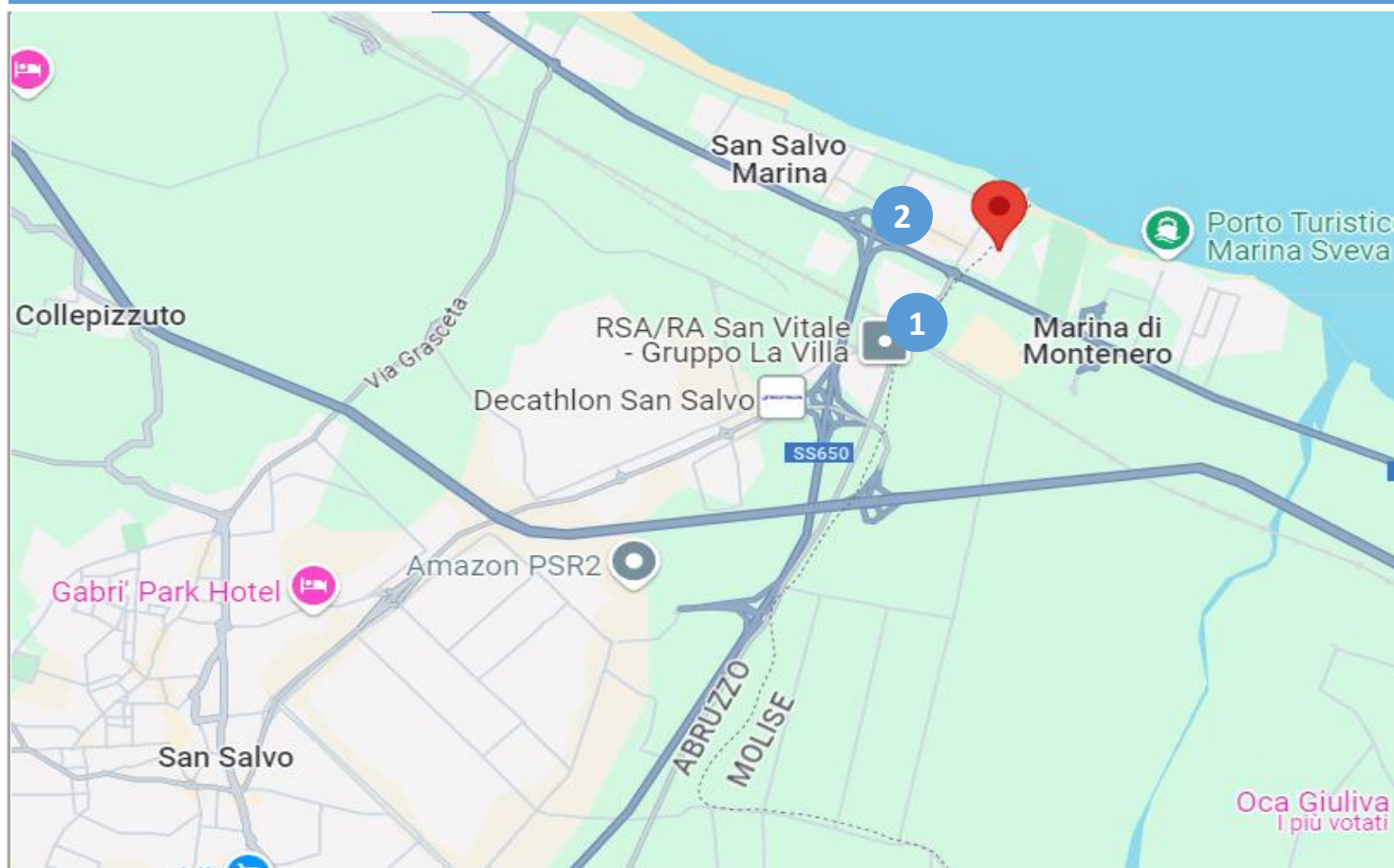
Prezzi corretti	106.134,14	113.725,59	110.319,54	-
Peso dei comparabili	20%	40%	40%	-

Massimo	113.725,59	Minimo	106.134,14	Divergenza %	7,2%
----------------	------------	---------------	------------	---------------------	------

Sintesi di Stima

Valore di Mercato [€]	110.844,88
Valore di Mercato Unitario [€/mq]	1.900,00

ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE



#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte
1	Montero di Bisaccia	Contrada Padula	Abitazione	2	100	€ 45.405,00	454	https://www.immobiliare.it/annunci/114453873
2	San salvo marina	via Magellano	Abitazione	0	75	€ 33.750,00	338	https://www.immobiliare.it/annunci/114201421/
MINIMO							338	
MEDIA							396	
MASSIMO							454	

BASI DI VALORE, LIMITI ED ASSUNZIONI

Procedimento di stima segmento di mercato commerciale:

I comparativi riscontrati sul mercato sono stati parametrati in considerazione dei seguenti fattori che caratterizzano l'immobile oggetto di perizia:

Fattori di apprezzamento:

- Ottima accessibilità e prossimità alle principali arterie viarie di grande scorrimento;
- Contesto locale idoneo alla tipologia edilizia;
- Presenza di canna fumaria;
- Ottimo stato di manutenzione.

Fattori di deprezzamento:

- Scarsa visibilità;
- Assenza di vetrine su strada;
- Presenza di un mercato poco attivo per la destinazione d'uso di riferimento;
- Assenza di parcheggio esclusivo;
- Presenza di un contratto di locazione altamente sotto mercato.

Sono stati pertanto applicati dei coefficienti di ponderazione, in aumento o in riduzione del prezzo d'offerta, ove sono state riscontrate differenze nelle seguenti caratteristiche dei comparables rispetto al bene oggetto di valutazione:

- Localizzazione (+5%);
- Stato di manutenzione (+5%; +10%);
- Dotazione impiantistica (+5%; +10%);
- Canna fumaria (+5%);
- Visibilità (-5%)
- Vetrine su strada (-5%; -10%).

Conclusioni:

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra esplicitati, il Valore di mercato unitario è stato stimato pari a 700 euro/mq.

Si evidenzia infine che tutti i prezzi sono stati scontati in misura pari al 20%, in quanto il locale commerciale è ubicato all'interno di un complesso condominiale e pertanto non gode della visibilità e fruibilità dei locali commerciali ordinari.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO RETAIL

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato		Filter
Compravendita	Recessione	Concorrenza monopolistica		Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato	Dimensioni
Unità in Condominio	edificio singolo	retail	Ristrutturato	Medie

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:

L'analisi di mercato ha evidenziato una scarsa domanda di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

L'analisi di mercato ha evidenziato un'offerta limitata di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Livello del prezzo:

L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range:

per la vendita: tra 565,04 euro/mq e 895,52 euro/mq

Trend transazioni:

Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta decrescente rispetto all'anno precedente

Giudizio di commerciabilità:

Date le caratteristiche dell'asset, si ritiene che questo abbia una limitata liquidità.

Si stimano tempi vendita pari a 12/18 mesi

Potenziale acquirente: Utilizzatore diretto

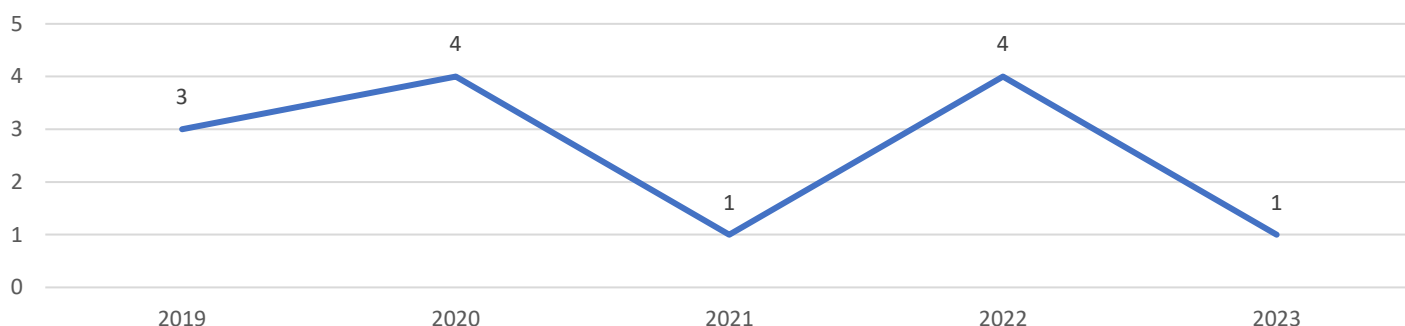
OMI Semestre 2024/2 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Montenero di Bisceglie	Provincia	CB	Zona OMI	E1
COMPRAVENDITA					
	Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq	500	300			320
Max - €/mq	2.600	450			480
LOCAZIONE					
	Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min - €/mq anno	23	17			19
Max - €/mq anno	58	24			29
YIELD LORDO					
	Residenziale	Industriale	Retail	Uffici	Box auto
Min	4,56%	5,60%			6,00%
Max	2,22%	5,33%			6,00%

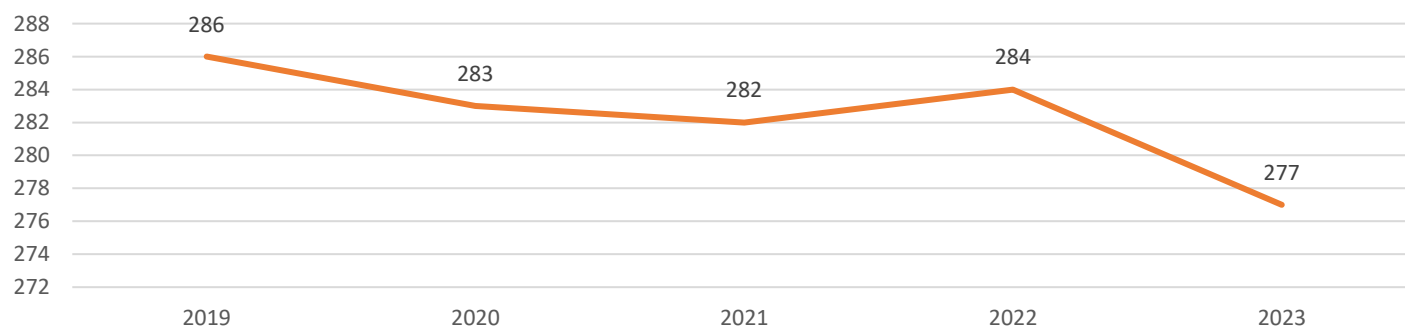
Segmento di Merc **Negozi**

Comune		2019	2020	2021	2022	2023
Montenero di Bisaccia						
NTN	Totale	3	4	1	4	1
	%	-	33,3%	-75,0%	300,0%	-75,0%
STOCK	Totale	286	283	282	284	277
	%	-	-1,0%	-0,4%	0,7%	-2,5%
IMI	Totale	1,0%	1,4%	0,4%	1,4%	0,4%
	%	-	34,8%	-74,9%	297,2%	-74,4%

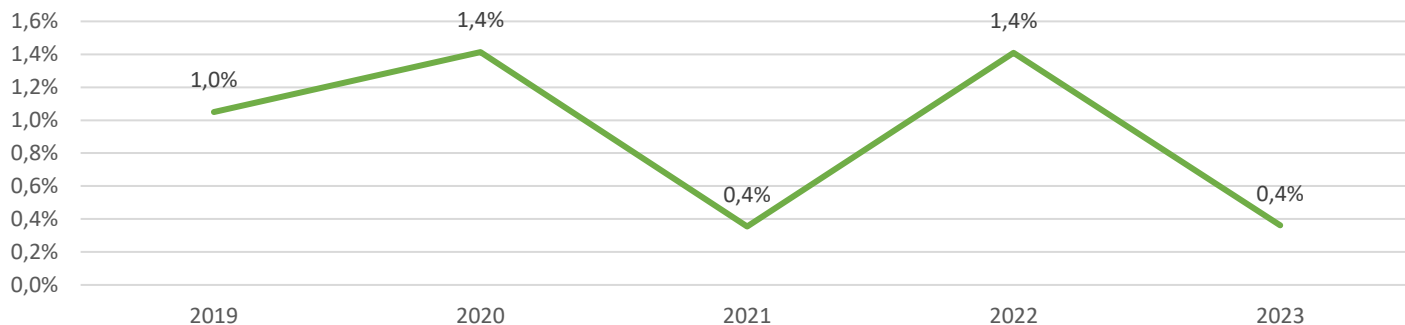
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE

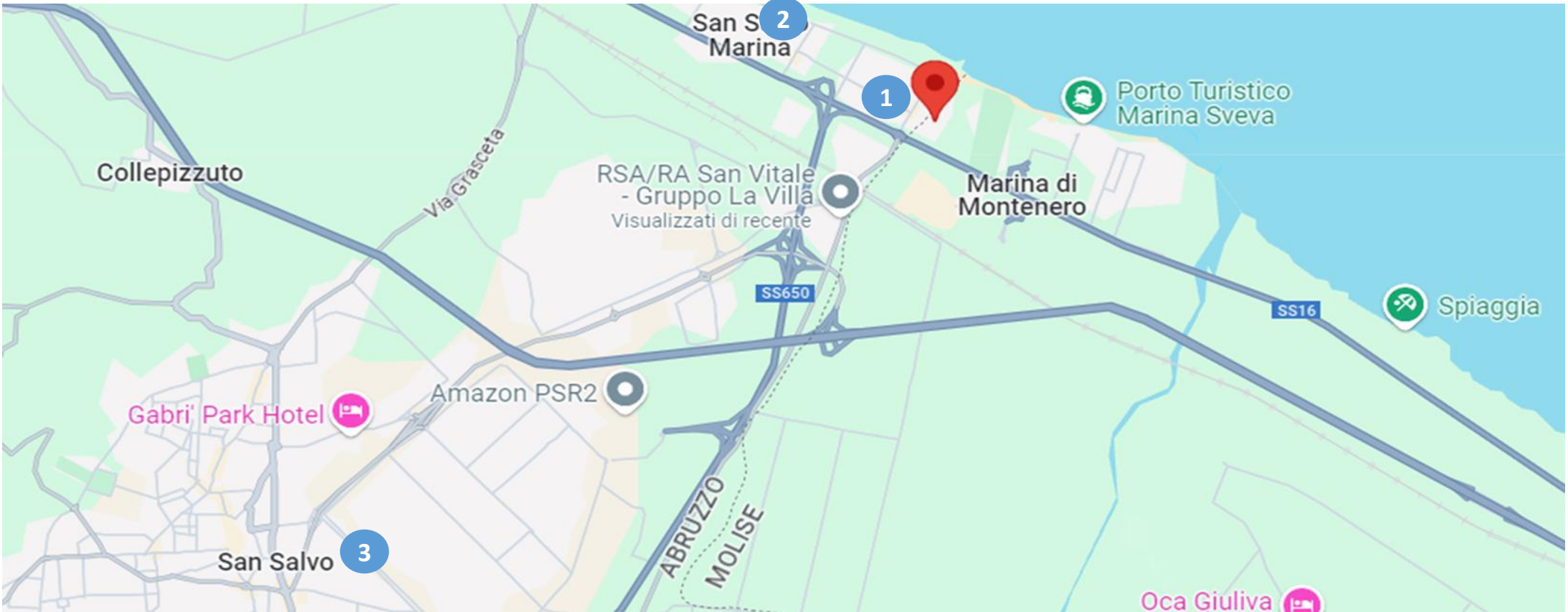


STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI



IMI - INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE





Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto				
Comune	San Salvo Marina	San Salvo Marina	San salvo	Montenero di Bisaccia
Indirizzo	via Andrea doria	Lungomare cristoforo colombo	via Trignina	Contrada Padula snc
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/80359233			-

Tabella dei dati				
Prezzo Offerto [€]	€ 239.000	€ 240.000	€ 139.000	
Sup. commerciale [mq]	270	268	246	290
Prezzo unitario [€/mq]	€ 885	€ 896	€ 565	
Localizzazione	Suburbana	Suburbana	Centrale	Contrada Padula snc
Stato di manutenzione	Scarso	Buono	Scarso	Ristrutturato
Dotazione impiantistica	Scarso	Buono	Scarso	Ristrutturato
Piano	T	T	T	T
Canna fumaria	No	si	no	Si
Visibilità	Buona	Buona	Buona	Scarsa
Vetrine su strada [n]	3	1	2	1

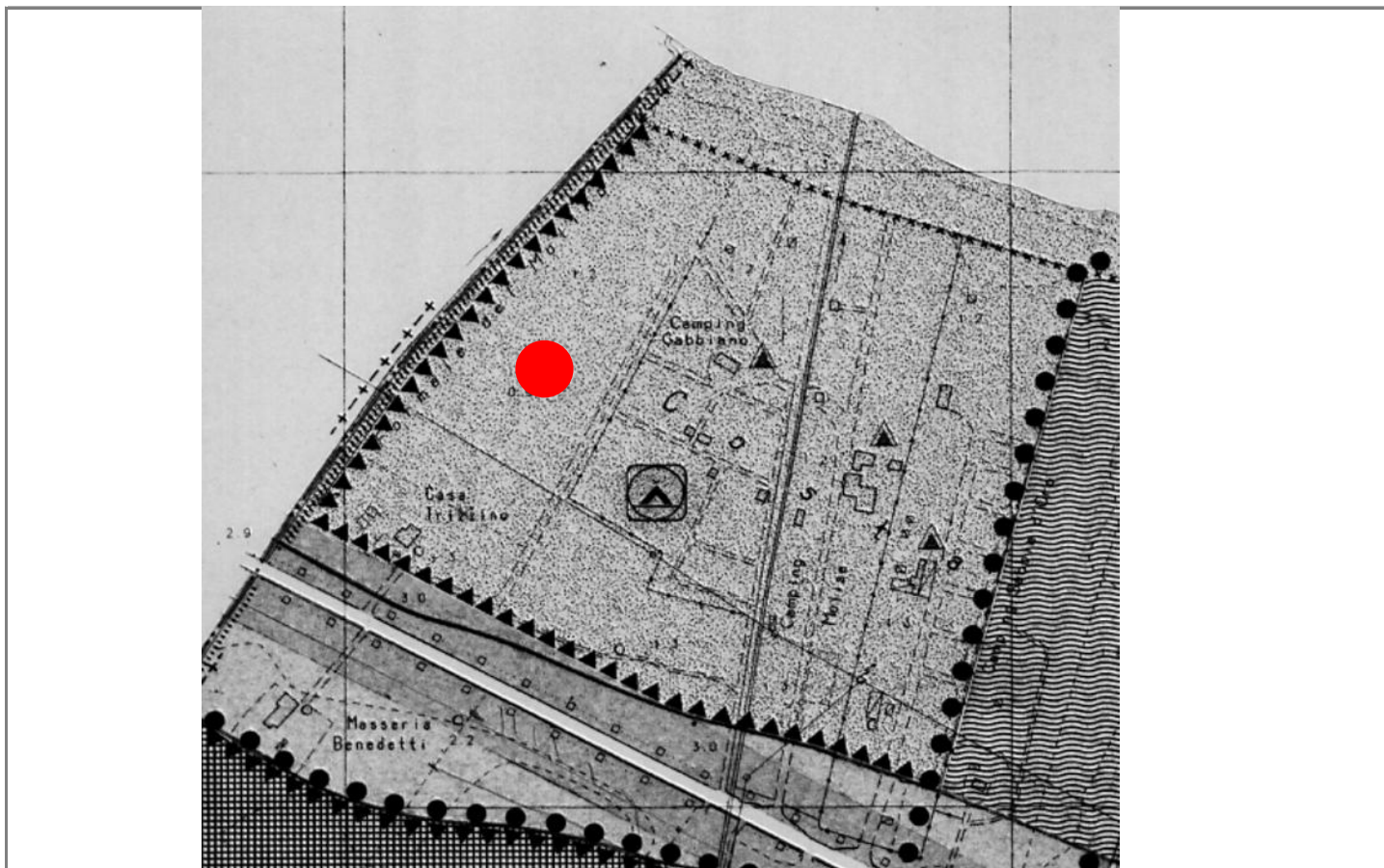
Tabella di Valutazione			
Dimensione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Localizzazione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	INFERIORE 5%
Stato di manutenzione	INFERIORE 10%	INFERIORE 5%	INFERIORE 10%
Dotazione impiantistica	INFERIORE 10%	INFERIORE 5%	INFERIORE 10%
Piano	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
Canna fumaria	INFERIORE 5%	SIMILARE 0%	INFERIORE 5%
Visibilità	SIMILARE 0%	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -5%
Vetrine su strada [n]	SUPERIORE -10%	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -10%
Sconto Trattativa	-20%	-20%	-20%
Totale aggiustamenti	-5%	-20%	-5%
Valore di Mercato Ponderato unitario €/mq	€ 841	€ 716	€ 537

Sintesi di Stima			
VM Unitario Minimo	€ 500		
VM Unitario Medio	€ 700	Valore di Mercato	€ 202.825
VM Unitario Massimo	€ 840		

ANALISI TERRITORIALE ED URBANISTICA

Strumento urbanistico vigente: Strumento urbanistico attuativo approvato con delibere di C.C. n.36 del 19/07/2005 e n.26 del 12/05/2008, disciplinato dall'art.53 delle N.T.A. ossia "villaggio turistico a gestione unitaria costituito da raggruppamenti di residenze facenti capo a una organizzazione centrale di: direzione, amministrazione e di servizio".

Stralcio PRG



Norme tecniche d'attuazione:

Art. 53 - Zona per complessi ricettivi all'aperto:

Le zone espressamente individuate sulla tavola n° 1 scala 1/5000 sono riservate alla formazione di:

- campeggi, attrezzati anche con apprestamenti minimi fissi per l'ospitalità di turisti privi di mezzi autonomi di pernottamento;
- villaggi turistici a gestione unitaria costituiti da raggruppamenti di residenze facenti capo a una organizzazione centrale di : direzione, amministrazione e di servizio (ristorante, bar, animazione, lavanderia, pulizie, manutenzioni, sorveglianza ecc.).

Il progetto dei campeggi e dei villaggi turistici delle dimensioni indicate nell'allegato B della Legge Regionale 21/00, dovrà essere sottoposto a procedura di impatto ambientale.

53.1 L'apertura di un complesso ricettivo all'aperto è subordinato a quanto previsto all'art. 60 D.P.R. 616 del 24.7.77 e successive modificazioni.

53.2 La concessione per l'apertura di un complesso ricettivo all'aperto è subordinata alla presentazione di uno S.U.A. che dovrà avere la consistenza documentale propria di uno strumento attuativo comunque conforme a quanto previsto dalla C.R. n° 10803 del 24.11.86 per i P.d.L.

53.3 Nella organizzazione del "campeggio" potranno essere compresi apprestamenti per l'ospitalità, minimi, fissi, in numero non superiore al 15% delle piazzole previste.

Gli insediamenti turistici del tipo "villaggio" potranno comprendere piazzole per turisti forniti di mezzi propri, in misura non superiore al 15% della capacità ricettiva del villaggio;

Per la formazione di un complesso ricettivo all'aperto vanno rispettati i seguenti parametri:

- capacità ricettiva teorica: n° 4 persone per piazzola o apprestamento fisso;
- aree libere di uso comune: almeno il 27% dell'area interessata;
- aree ombreggiate: almeno il 30% delle aree libere di uso comune;
- viabilità: veicolare e pedonale interna, a prova di acqua e polvere, garantendo il collegamento di tutte le piazzole previste;
- parcheggio: una o più aree, dislocate opportunamente in relazione alla configurazione del terreno, per un totale di posti auto pari alle piazzole previste;
- piazzola: a prova di acqua e polvere e di superficie minima: pari a mq. 60 senza posto auto; mq. 70 se compreso posto auto (in questo caso va ridotta del 50% la superficie delle aree da destinare a parcheggio);
- servizi: impianto elettrico con punti luce ogni 50 ml. E presa di allacciamento ogni due piazzole; impianto idrico garantito nei locali di servizio, servizi igienici e comuni, nella misura di una batteria di servizi ogni 50 piazzole, commisurata nelle dotazioni al numero degli ospiti delle piazzole;
- attrezzature per il tempo libero e ristoro; almeno una attrezzatura di svago (parco giochi per grandi e piccoli, locale di ritrovo, tennis, o altro, piscina ecc.);
- locali di ricevimento e servizi; come previsti dalle disposizioni di Polizia vigenti.

Nella attuazione del complesso ricettivo, gli edifici non potranno superare l'altezza massima di ml. 6 dal livello del suolo al piano di gronda e dovrà essere posta particolare attenzione alla realizzazione di felici condizioni di inserimento nell'ambiente anche a mezzo di significative previsioni in materia di formazione di aree ombreggiate. Dovrà inoltre essere previsto un opportuno defilamento alla vista, con la formazione di cortine alberate e macchie di protezione e tutela alla vista e dai rumori.

La concessione per la gestione dell'impianto è soggetta alle norme di pubblica sicurezza vigenti.

I campeggi esistenti, entro 12 mesi dalla data di approvazione della Variante Generale dovranno essere adeguati a quanto previsto dall'art. 53 del presente testo di Norme tecniche di attuazione.



P.Ila 1734 sub. 18/19: ingresso bar



P.Ila 1734 sub.18: sala interna ristorante



P.la 1734 sub.18: cucina ristorante



P.la 1734 sub.18: interno



P.lla 1625 sub.1,2: piscina e solarium



P.lla 1625 sub.1,2: piscina e solarium



P.lla 1624 sub.38: parcheggio scoperto



P.lla 1624 sub.39/40: parcheggi scoperti



P.lla 1624 sub.39/40: parcheggi scoperti



P.lla 1624 sub.41: parcheggio scoperto

ANALISI DELLA TITOLARITA' - LOTTO 1

Tipologia Atto:	Atto di Compravendita	Rogante:	Notaio A. Longobardi	
Data atto:	12/02/2010	Repertorio:	74.474	Raccolta: 21.467
Intestatario:	Becap S.r.l.	Diritti ed Oneri reali:	Proprietà 1/1	

Per continuità catastale, mediante il suddetto atto la Società Becap ha acquistato la piena proprietà della p.lla 832, successivamente soppressa e che ha generato le p.lle all'attivo della procedura, nonché i diritti di piena proprietà in ragione di 330/1000 della p.lla 1253 il cui utilizzo, è stato regolamentato con atto a rogito Notaio A. Bafunno di San Salvo del 07/08/2013 trascritto a Campobasso il 12/08/2013 ai nn. 80,88/6357

SERVITU'

A seguito del sopralluogo non è stata rilevata alcuna servitù.

STATO OCCUPAZIONALE

In data 3 aprile 2017 è stato stipulato il CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE tra la società BECAP e la società FE.DI SERVICE s.r.l. avente ad oggetto la locazione del locale commerciale e della piscina con annessa area di pertinenza.

La locazione ha decorrenza dal 3 Aprile 2017 al 2 Aprile 2023, tacitamente rinnovato di ulteriori sei anni, ossia fino al 2 Aprile 2029 ad un canone di locazione pari ad euro 800 annue.

Il conduttore (FE.DI s.r.l.) potrà sublocare le unità immobiliari o cedere il contratto di locazione in caso di cessione o di affitto dell'azienda.

In data 19 Giugno 2019 (CESSIONE DI RAMO DI AZIENDA rep. 16079 a rogito del notaio Guido Lo Iacono) la società FE.DI SERVICE s.r.l. cede e vende alla società RISTOBAR SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA il ramo d'azienda commerciale di cui la società cedente è titolare. Il prezzo della presente cessione è pari ad euro 40.000,00.

La società acquirente, la RISTOBAR Srls, subentrerà nel contratto di locazione commerciale sopracitato.

Inoltre il contratto di locazione commerciale comprende anche la gestione di unità immobiliari come affittacamere e, per la durata dello stesso la RISTOBAR Srls subentra nella Concessione Demaniale Marittima Stagionale n.3/19 rilasciata dal comune di Montenero di Bisaccia il data 6.6.2019 con scadenza al 30.9.2019.

In data 14 Aprile 2023 (CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA rep. 9278 a rogito del notaio Nicola Pilla) la società "RISTOBAR SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA", concede in affitto alla società "MON AMI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA", il ramo d'azienda sopracitato.

La durata contrattuale dell'affitto è fissata fino al 30 settembre 2023, senza possibilità di proroga o rinnovo tacito; il canone per l'affitto del ramo d'azienda è pattuito in euro 3.000,00, IVA inclusa.

Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta ancora condotto dalla RISTOBAR Srls fino al 02 Aprile 2029 ad un canone pari ad euro 800 annue. A seguito di una sommaria analisi di mercato è stato riscontrato che detto canone, essendo inferiore di 1/3 del canone di locazione di mercato, è un "CANONE VILE" (art.2923 del codice civile).

in data 18/09/2025 è stata depositata l'istanza di autorizzazione ad incardinare, presso il Tribunale di Campobasso, un procedimento di sfratto per morosità, con contestuale richiesta di risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento ed emissione di decreto ingiuntivo per i canoni scaduti, contro la Ristobar s.r.l.s.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Conformità Catastale	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	0,00
----------------------	----	--	------

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che le planimetrie catastali della piscina, sub 1,2 (p.lla 1625), del ristorante, sub.18,19 (p.lla 1734) e dei posti auto sub.38,39,40,41 (p.lla 1624) sono conformi allo stato dei luoghi.

REGOLARITA' URBANISTICA

Ante 01/09/1967	No	Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No
Conformità Urbanistica	No Regularizzabile	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	3.500,00

L'intero complesso immobiliare ricade all'interno del Piano di Lottizzazione approvato con Delibere di C.C. n.36 del 19/07/2005 e n.26 del 12/05/2008.

Successivamente per il Lotto 1 (p.lla 1734 sub. 18,19; p.lla 1625 sub.1,2; p.lla 1624 sub. 38, 39, 40, 41) sono stati presentati i seguenti titoli edilizi:

Il ristornate (p.lla 1734 sub. 18,19) è stato edificato in forza di: permesso di costruire 01/09-2009 del 04/06/2014; permesso di costruire 04/05-2015 del 30/03/2016 ; SCIA N.3082 del 01/04/2016; SCIA N.6552 del 12/07/2016; SCA N.12471 del 29/12/2016.

I posti auto scoperti (p.lla 1624 sub. 38, 39, 40, 41) e la piscina (p.lla 1625 sub.1,2) sono stati edificati in forza del permesso di costruire n.04/18/2007 del 10/11/2007.

Al seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi di tutti gli immobili è conforme alla SCIA N.6552 del 12/07/2016 ad eccezione del sub.18,19 ,in quanto rispetto, all'elaborato grafico della SCIA N.6552 del 12/07/2016, la cucina è stata ampliata ed il locale deposito è stato ridotto.

Pertanto si stimano costi di regolarizzazione mediante la presentazione di un CILA A SANATORIA per complessivi euro 3.500,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

Per maggiori dettagli si rimanda alla scheda "Difformità urbanistiche lotto 1"

Non è stato possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistica della piscina a causa della irreperibilità dell'elaborato grafico del permesso di costruire n. 04/18/2007 del 10/11/2007.

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Materiali inquinanti	N/D	Amianto	N/D
Pericolosità Idraulica	N/D	Rifiuti	N/D
Pericolosità Idrogeologica	N/D	Radon	N/D
Inquinamento Atmosferico	N/D	Fibre artificiali vetrose	N/D
Inquinamento Acustico	N/D	Pozzi, serbatoi e cisterne	N/D
Inquinamento Elettromagnetico	N/D	Altre problematiche	N/D

	Mq	euro/mq	Totale (euro)
Costi di bonifica			0,00

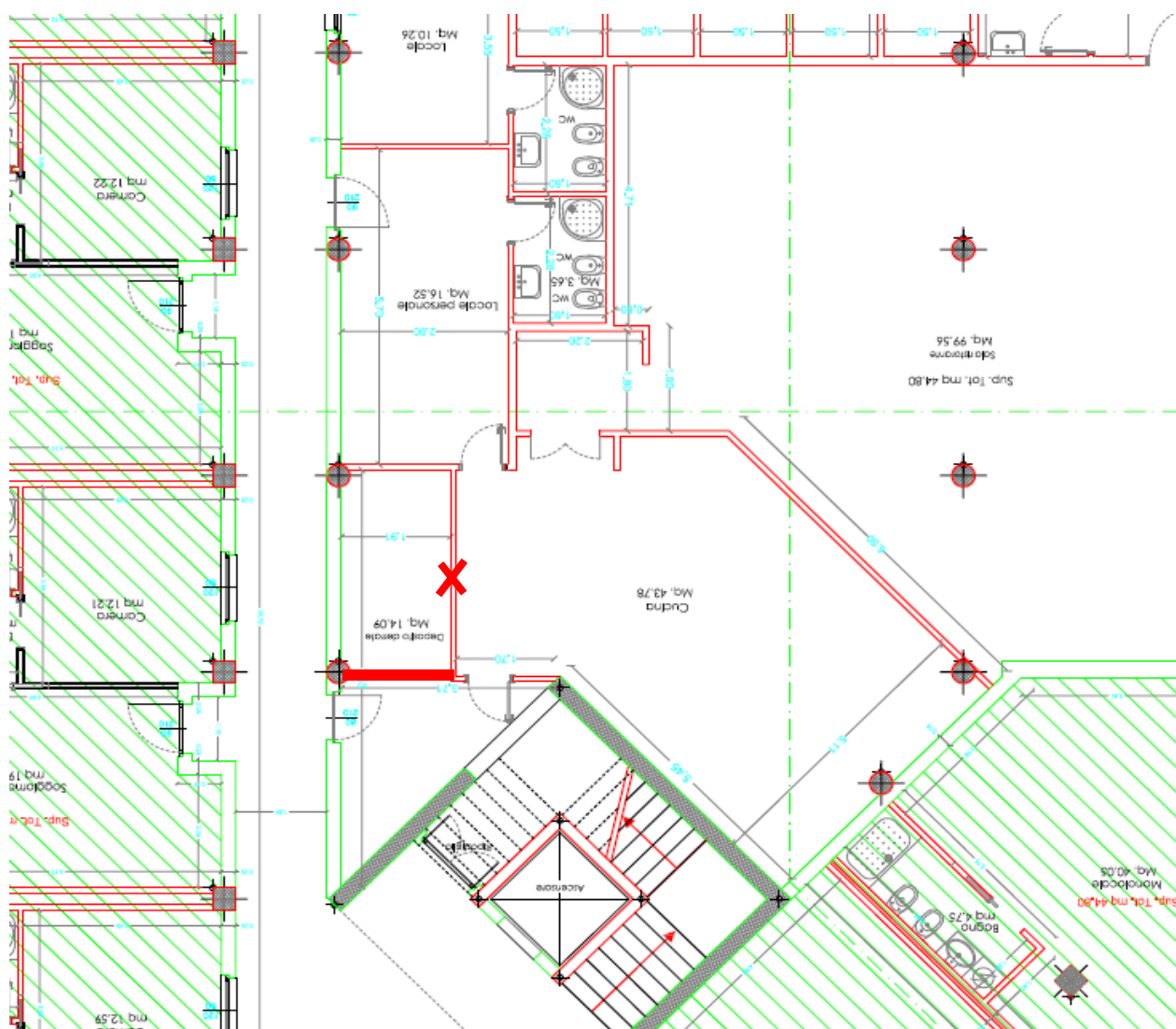
Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo.

CONDOMINIO

Arretrati Condominiali	N/D	Importo rate insolute	0,00
------------------------	-----	-----------------------	------

Non è stato possibile verificare la presenza di eventuali arretrati condominiali, di eventuali cause pendenti in corso e di eventuali lavori straordinari precedentemente autorizzati.

RIEPILOGO DIFFORMITA' URBANISTICHE LOTTO 1



Elaborato grafico SCIA N.6552 del 12/07/2016

VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C. - LOTTO 1

Alla luce delle precedenti analisi il valore di mercato dei cespiti è stato stimato considerando le caratteristiche tipologiche e strutturali, l'identificazione catastale, la consistenza, lo stato d'uso e di manutenzione, le potenzialità commerciali, come indicato nella seguente tabella:

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

STATO DI POSSESSO: Locato

VALORE STIMATO	234.129,00 €	700,00 €/Mq	334,47 Mq
-----------------------	--------------	-------------	-----------

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-23.412,90 €	-70,00 €/Mq	334,47 Mq
------------------------------	------	--------------	-------------	-----------

STATO DI POSSESSO	-20%	-46.825,80 €	-140,00 €/Mq	334,47 Mq
-------------------	------	--------------	--------------	-----------

CORRISPONDENZA CATASTALE		-3.500,00 €	-10,46 €/Mq	334,47 Mq
--------------------------	--	-------------	-------------	-----------

REGOLARITA' URBANISTICA		0,00 €	0,00 €/Mq	334,47 Mq
-------------------------	--	--------	-----------	-----------

PROBLEMATICHE AMBIENTALI		0,00 €	0,00 €/Mq	334,47 Mq
--------------------------	--	--------	-----------	-----------

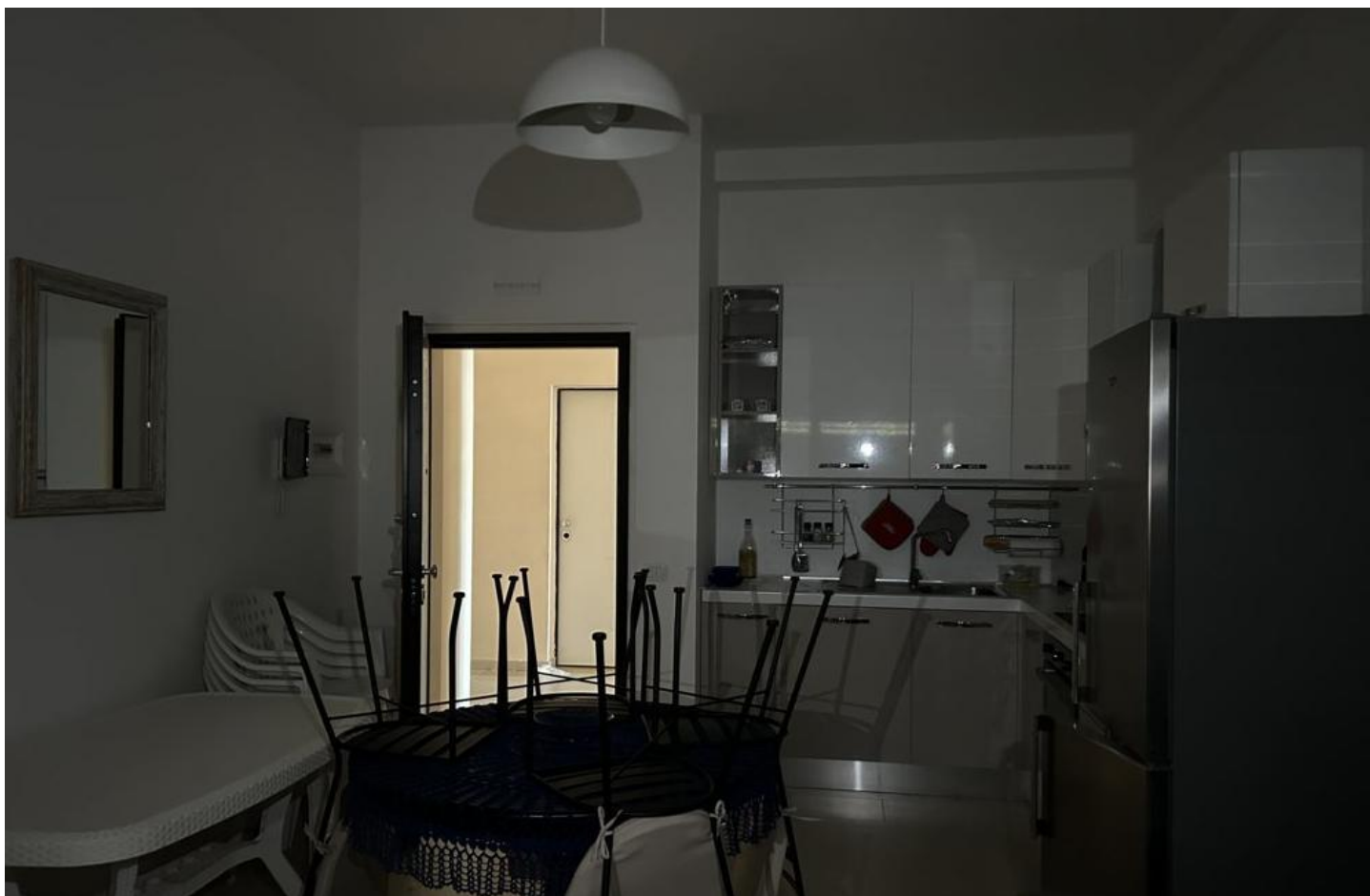
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE		0,00 €	0,00 €/Mq	334,47 Mq
-----------------------------	--	--------	-----------	-----------

VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.		160.390,30 €	479,54 €/Mq	334,47 Mq
---	--	---------------------	--------------------	------------------

Roma, lì 19/09/2025

L'Esperto Stimatore
Arch. Marco Iacovissi, MRICS





P.la 1734 sub.4: soggiorno/cucina



P.la 1734 sub.4: camera



P.lla 1734 sub.4: bagno



P.lla 1734 sub.4: camera



P.la 1734 sub.5: corte/esterno



P.la 1734 sub.5: corte/esterno



P.la1624 sub.45: parcheggio scoperto



P.la 1624 sub.46: parcheggio scoperto

ANALISI DELLA TITOLARITA' - LOTTO 3

Tipologia Atto:	Atto di Compravendita	Rogante:	Notaio A. Longobardi
Data atto:	12/02/2010	Repertorio:	Raccolta:
Intestatario:	Becap S.r.l.	Diritti ed Oneri reali:	Proprietà 1/1

Per continuità catastale, mediante il suddetto atto la Società Becap ha acquistato la piena proprietà della p.lla 832, successivamente soppressa e che ha generato le p.lle all'attivo della procedura, nonché i diritti di piena proprietà in ragione di 330/1000 della p.lla 1253 il cui utilizzo, è stato regolamentato con atto a rogito Notaio A. Bafunno di San Salvo del 07/08/2013 trascritto a Campobasso il 12/08/2013 ai nn. 80,88/6357

SERVITU'

A seguito del sopralluogo non è stata rilevata alcuna servitù.

STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta libero. Tuttavia al seguito del sopralluogo è stato riscontrato che sono presenti all'interno dello stesso degli arredi che risultano di proprietà di terzi e che saranno liberati a cura e spese degli stessi.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Conformità Catastale	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	0,00
----------------------	----	--	------

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che le planimetrie catastali dell'abitazione, sub. 4,5 (p.la 1734) e dei posti auto sub.45,46 (p.la 1624) sono conformi allo stato dei luoghi.

REGOLARITA' URBANISTICA

Ante 01/09/1967	No	Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No
Conformità Urbanistica	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	0,00

L'intero complesso immobiliare ricade all'interno del Piano di Lottizzazione approvato con Delibere di C.C. n.36 del 19/07/2005 e n.26 del 12/05/2008.

Successivamente per l'abitazione (p.la 1734 sub. 4,5) sono stati presentati i seguenti titoli edilizi:

permesso di costruire 01/09-2009 del 04/06/2014; permesso di costruire 04/05-2015 del 30/03/2016; SCIA N.6552 del 12/07/2016; SCA N.12471 del 29/12/2016.

I posti auto scoperti (p.la 1624 sub. 45,46) sono stati edificati in forza di: permesso di costruire 04/18/2007 del 10/11/2007.

Al seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi di tutti gli immobili è conforme alla SCIA N.6552 del 12/07/201

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Materiali inquinanti	N/D	Amianto	N/D
Pericolosità Idraulica	N/D	Rifiuti	N/D
Pericolosità Idrogeologica	N/D	Radon	N/D
Inquinamento Atmosferico	N/D	Fibre artificiali vetrose	N/D
Inquinamento Acustico	N/D	Pozzi, serbatoi e cisterne	N/D
Inquinamento Elettromagnetico	N/D	Altre problematiche	N/D

	Mq	euro/mq	Totale (euro)
Costi di bonifica			0,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo.

CONDOMINIO

Arretrati Condominiali	N/D	Importo rate insolute	0,00
------------------------	-----	-----------------------	------

Non è stato possibile verificare la presenza di eventuali arretrati condominiali, di eventuali cause pendenti in corso e di eventuali lavori straordinari precedentemente autorizzati.

VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C. - LOTTO 3

Alla luce delle precedenti analisi il valore di mercato dei cespiti è stato stimato considerando le caratteristiche tipologiche e strutturali, l'identificazione catastale, la consistenza, lo stato d'uso e di manutenzione, le potenzialità commerciali, come indicato nella seguente tabella:

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

STATO DI POSSESSO: libero

VALORE STIMATO	129.770,00 €	1.900,00 €/Mq	68,30 Mq
-----------------------	--------------	---------------	----------

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-12.977,00 €	-190,00 €/Mq	68,30 Mq
------------------------------	------	--------------	--------------	----------

STATO DI POSSESSO	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	68,30 Mq
-------------------	----	--------	-----------	----------

CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00 €	0,00 €/Mq	68,30 Mq
--------------------------	--	--------	-----------	----------

REGOLARITA' URBANISTICA		0,00 €	0,00 €/Mq	68,30 Mq
-------------------------	--	--------	-----------	----------

PROBLEMATICHE AMBIENTALI		0,00 €	0,00 €/Mq	68,30 Mq
--------------------------	--	--------	-----------	----------

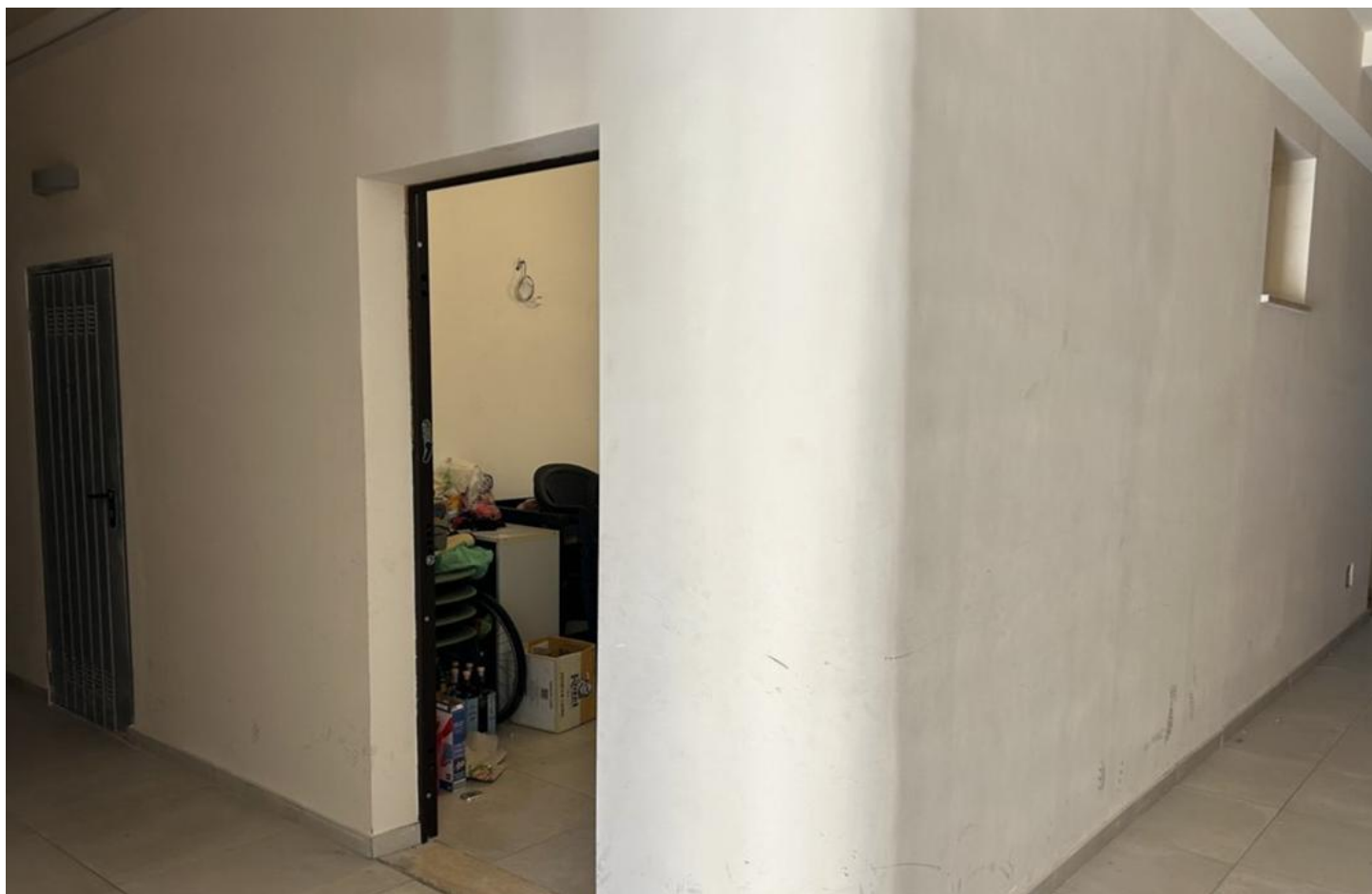
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE		0,00 €	0,00 €/Mq	68,30 Mq
-----------------------------	--	--------	-----------	----------

VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.		116.793,00 €	1.710,00 €/Mq	68,30 Mq
---	--	---------------------	----------------------	-----------------

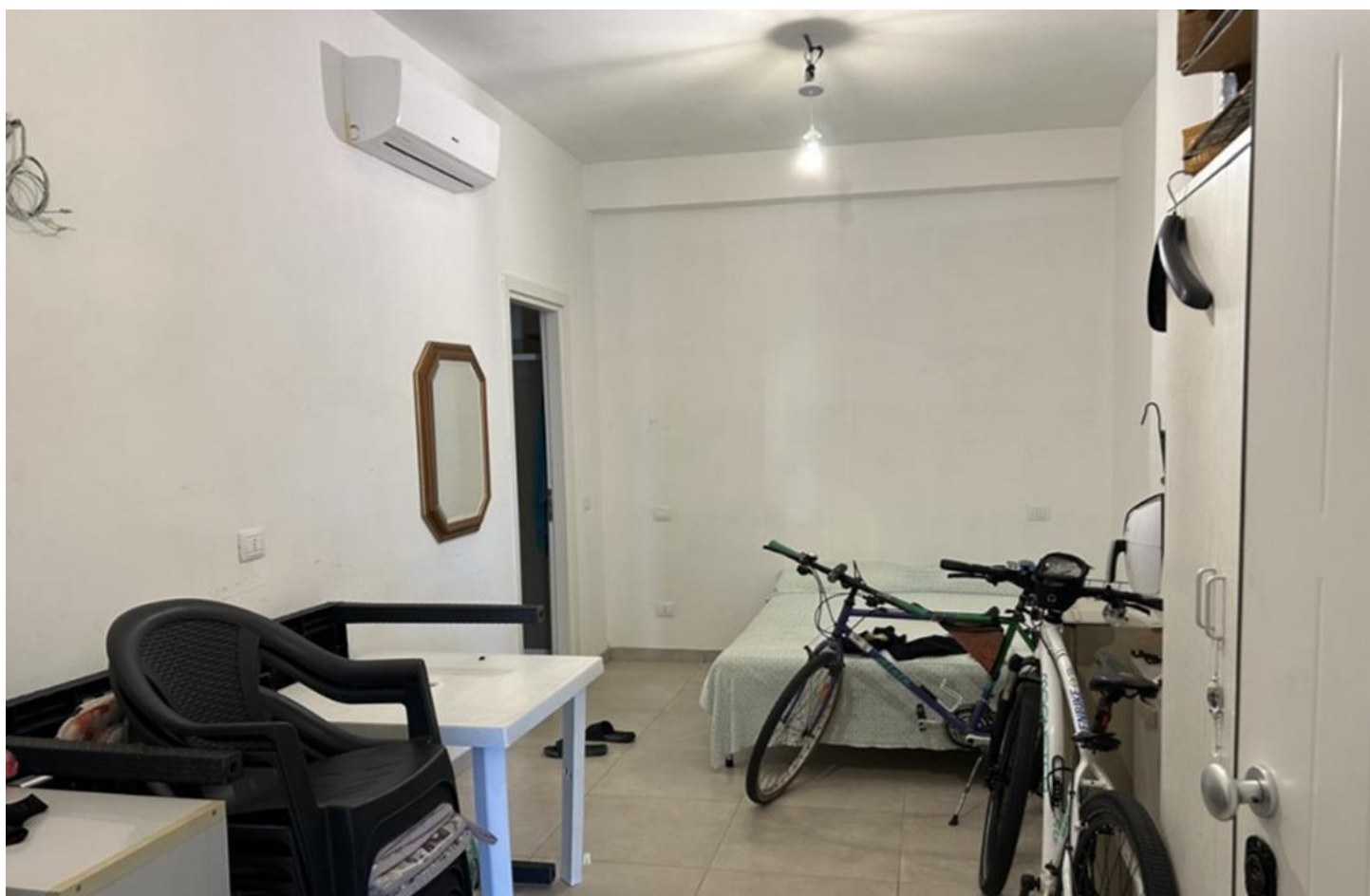
Roma, lì 19/09/2025

L'Esperto Stimatore
Arch. Marco Iacovissi, MRICS





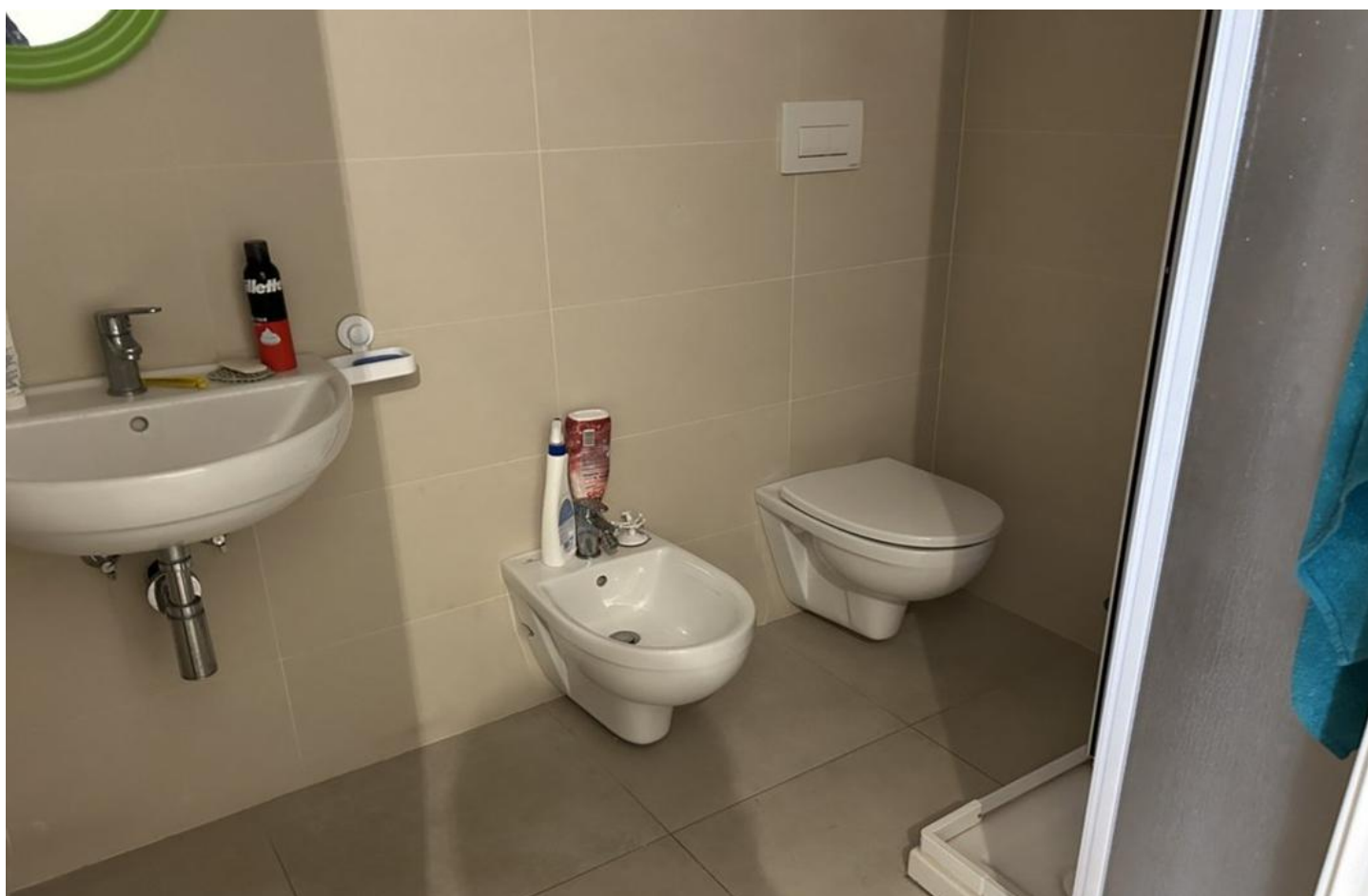
P.Ila 1734 sub.26: esterno



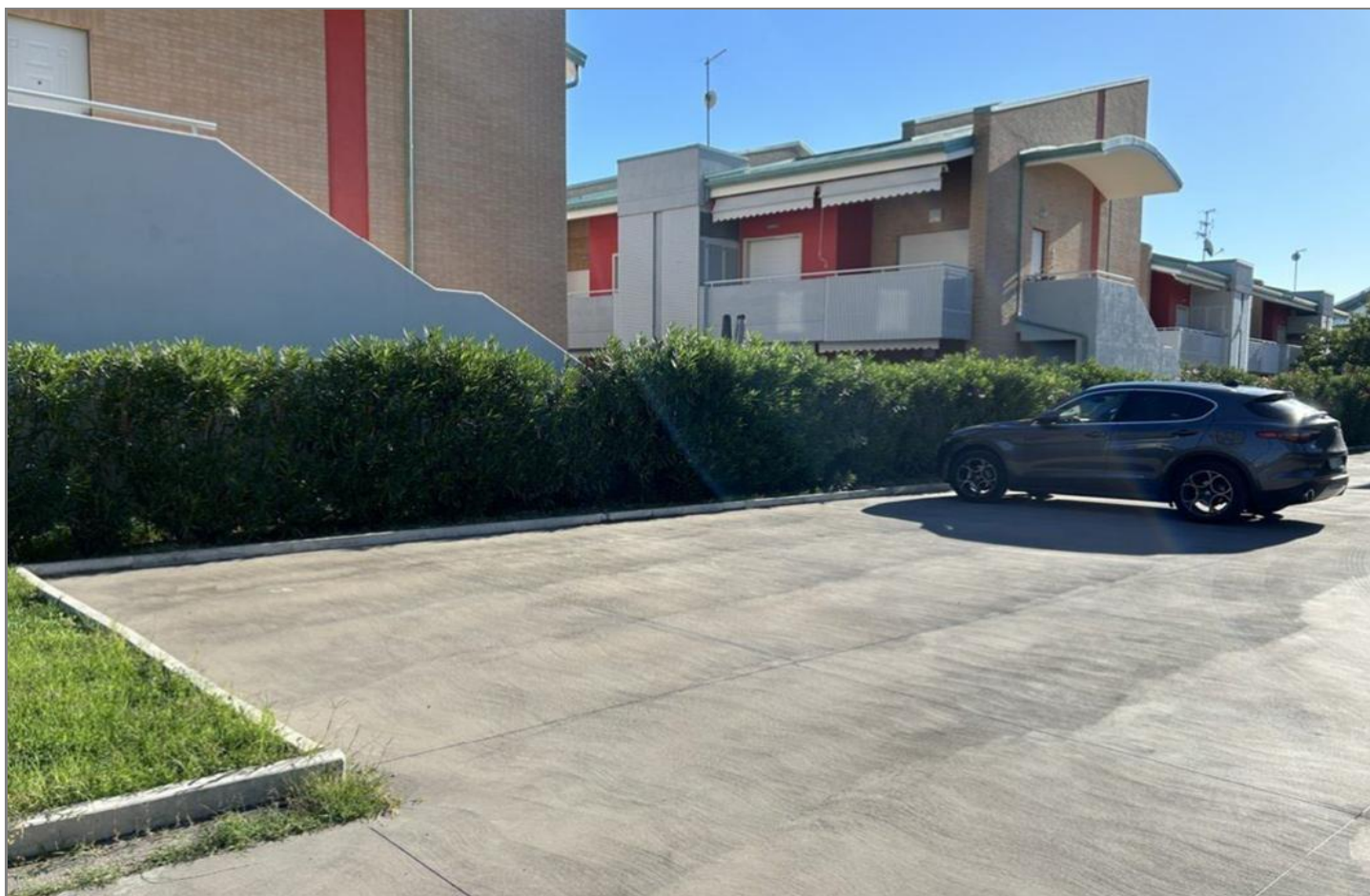
P.Ila 1734 sub.26: monolocale



P.la 1734 sub.26: monolocale



P.la 1734 sub.26: bagno



P.lla 1624 sub.47: parcheggio scoperto



P.lla 1624 sub.68: parcheggio scoperto

ANALISI DELLA TITOLARITA' - LOTTO 4

Tipologia Atto:	Atto di Compravendita	Rogante:	Notaio A. Longobardi
Data atto:	12/02/2010	Repertorio:	Raccolta:
Intestatario:	Becap S.r.l.	Diritti ed Oneri reali:	Proprietà 1/1

Per continuità catastale, mediante il suddetto atto la Società Becap ha acquistato la piena proprietà della p.lla 832, successivamente soppressa e che ha generato le p.lle all'attivo della procedura, nonché i diritti di piena proprietà in ragione di 330/1000 della p.lla 1253 il cui utilizzo, è stato regolamentato con atto a rogito Notaio A. Bafunno di San Salvo del 07/08/2013 trascritto a Campobasso il 12/08/2013 ai nn. 80,88/6357

SERVITU'

A seguito del sopralluogo non è stata rilevata alcuna servitù.

STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta libero. Tuttavia al seguito del sopralluogo è stato riscontrato che sono presenti all'interno dello stesso degli arredi che risultano di proprietà di terzi e che saranno liberati a cura e spese degli stessi.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Conformità Catastale	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	0,00
----------------------	----	--	------

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che le planimetrie catastali dell'abitazione, sub. 26 (p.la 1734) e dei posti auto, sub.47,50 (p.la 1624) sono conformi allo stato dei luoghi.

REGOLARITA' URBANISTICA

Ante 01/09/1967	No	Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No
Conformità Urbanistica	No Regolarizzabile	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	3.500,00

L'intero complesso immobiliare ricade all'interno del Piano di Lottizzazione approvato con Delibere di C.C. n.36 del 19/07/2005 e n.26 del 12/05/2008.

Successivamente per l'abitazione (p.la 1734 sub. 26) sono stati presentati i seguenti titoli edilizi:

Permesso di Costruire n.01/09-2009 del 04/06/2014; Permesso di Costruire n.04/05-2015 del 30/03/2016; SCIA n.3082 del 01/04/2016; SCIA n.6552 del 12/07/2016; SCA n.12471 del 29/12/2016.

I posti auto scoperti (p.la 1624 sub. 47,50) sono stati edificati in forza di: permesso di costruire 04/18/2007 del 10/11/2007.

Al seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi di tutti gli immobili risultano conformi alla SCIA n.6552 del 12/07/2016 ad eccezione del sub.26, in quanto nell'elaborato grafico della SCIA n.6552 del 12/07/2016 risultano rappresentati due ambienti separati da un divisorio ad oggi assente.

Pertanto si stimano costi di regolarizzazione mediante la presentazione di un C.I.L.A a sanatoria per complessivi euro 3.500,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Materiali inquinanti	N/D	Amianto	N/D
Pericolosità Idraulica	N/D	Rifiuti	N/D
Pericolosità Idrogeologica	N/D	Radon	N/D
Inquinamento Atmosferico	N/D	Fibre artificiali vetrose	N/D
Inquinamento Acustico	N/D	Pozzi, serbatoi e cisterne	N/D
Inquinamento Elettromagnetico	N/D	Altre problematiche	N/D

	Mq	euro/mq	Totale (euro)
Costi di bonifica			0,00

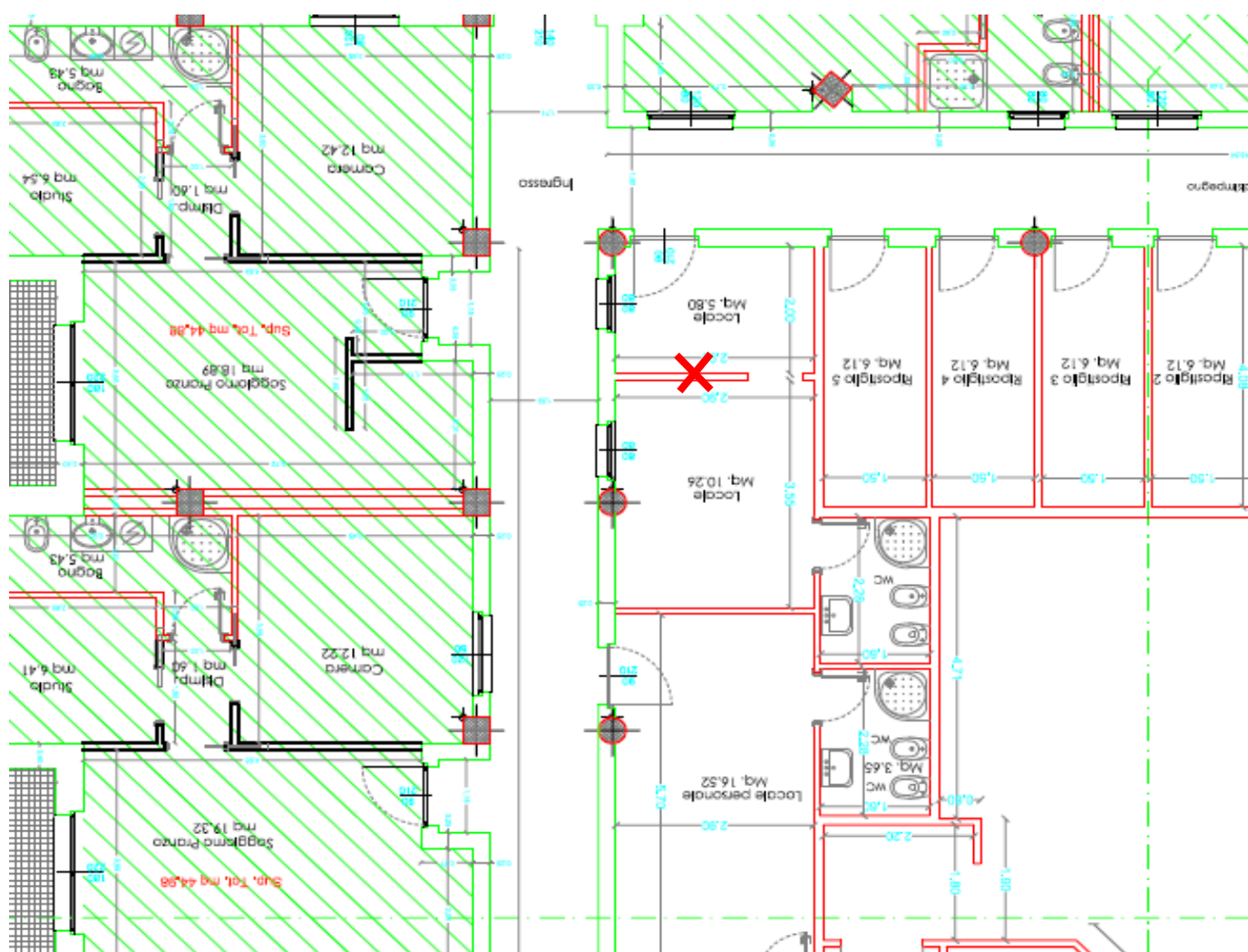
Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo.

CONDOMINIO

Arretrati Condominiali	N/D	Importo rate insolute	0,00
------------------------	-----	-----------------------	------

Non è stato possibile verificare la presenza di eventuali arretrati condominiali, di eventuali cause pendenti in corso e di eventuali lavori straordinari precedentemente autorizzati.

RIEPILOGO DIFFORMITA' URBANISTICHE LOTTO 4



Elaborato grafico SCIA N.6552 del 12/07/2016

VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C. - LOTTO 4

Alla luce delle precedenti analisi il valore di mercato dei cespiti è stato stimato considerando le caratteristiche tipologiche e strutturali, l'identificazione catastale, la consistenza, lo stato d'uso e di manutenzione, le potenzialità commerciali, come indicato nella seguente tabella:

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

STATO DI POSSESSO: libero

VALORE STIMATO		61.940,00 €	1.900,00 €/Mq	32,60 Mq
ADEGUAMENTI E CORREZIONI				
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-10%	-6.194,00 €	-190,00 €/Mq	32,60 Mq
STATO DI POSSESSO	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	32,60 Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		-3.500,00 €	-107,36 €/Mq	32,60 Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00 €	0,00 €/Mq	32,60 Mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI		0,00 €	0,00 €/Mq	32,60 Mq
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE		0,00 €	0,00 €/Mq	32,60 Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.		52.246,00 €	1.602,64 €/Mq	32,60 Mq

Roma, lì 19/09/2025

L'Esperto Stimatore
Arch. Marco Iacovissi, MRICS



ALLEGATI

1	Visure Catastali	Visura attuale per soggetto del 01/10/2024
2	Estratto di mappa	E.D.M. del 12/12/2023
3	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali
4	Atto di provenienza	Atto di compravendita del 12/02/2010 rep.n. 74474, a rogito del notaio A. Longobardi
5	Certificato di Destinazione Urbanistica	C.D.U. del 26/04/2024
6	Altro	Elaborati planimetrici
7	Altro	Contratto di locazione e atto di cessione di ramo d'azienda

DEFINIZIONI - fonte: RICS RED BOOK

Approccio basato sul mercato (comparativo): Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi;

Approccio basato sul reddito: Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa;

Assunzione: Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una valutazione che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'assunzione è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.

Assunzione speciale: Un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione.

Base di valore: La dichiarazione delle assunzioni fondamentali alla base della valutazione;

Canone di mercato (MR): L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami

particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

Data del rapporto: La data in cui il valutatore firma il rapporto.

Data della valutazione: La data a cui è riferita la valutazione. In caso di tipologie di beni il cui valore possa subire variazioni sostanziali nel corso della medesima giornata, la data di valutazione comprenderà anche l'orario di riferimento;

Immobile: Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad es. edifici, migliorie) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra;

Membro RICS: Un Fellow, Professional Member, Associate Member o Honorary Member della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);

Proprietà adibite ad attività commerciale: Qualsiasi tipo di proprietà destinata a uno specifico tipo di azienda, dove il valore della proprietà riflette il potenziale commerciale di tale azienda;

Regolata da RICS: Una società di valutazione registrata presso RICS e soggetta alla sua regolamentazione in conformità allo statuto di RICS ("Firm regulated by RICS");

Sopralluogo: La visita di una proprietà o l'ispezione di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non immobile, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di "sopralluogo";

Termini dell'incarico: Conferma scritta delle condizioni proposte dal membro RICS o da questi concordate con il cliente, da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della valutazione;

Valore di mercato (MV): L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

Valutazione: Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione.