



Giudice Delegato:
Dott.ssa Carmen Bifano

Curatore:
Avv. Livia Casale

Superficie Commerciale
mq 283

Valore di Mercato
Euro 133.432

Tipologia immobiliare
Unità in Condominio

Tipologia Edilizia
Edificio isolato

Finalità Valutazione
Vendita Competitiva

Tipologia Valutazione
Full

Destinazione

Diritto in vendita:

Data 1° sopralluogo

Data 2° sopralluogo

Retail

Proprietà 1/1

27/10/2023

-

Regione

Provincia

Data Valutazione

Data Rapporto

Molise

CB

06/10/2024

27/01/2025

Comune

Localizzazione

Data Revisione

-

Campobasso

Centro storico

Indirizzo

Piazza Gabriele Pepe n. 16

Coordinate

[41.560635063338715, 14.659430980682375](https://www.google.com/maps/place/41.560635063338715,14.659430980682375)

Geolocalizzazione

<https://maps.app.goo.gl/krUQGPJo48ofkpgT7>

Base di Valore

Valore di Mercato

Criterio di stima

MCA

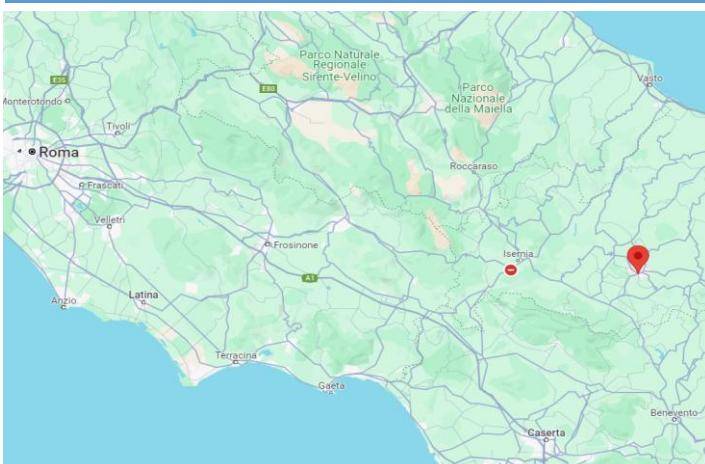
Assunzioni speciali

Stato di possesso

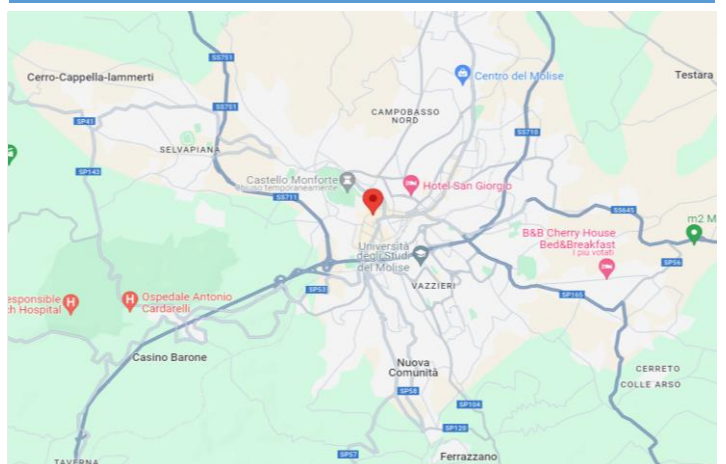
No

Libero

LOCALIZZAZIONE NAZIONALE



MACRO LOCALIZZAZIONE



PREMESSA

Il sottoscritto Arch.Marco Iacovissi, in qualità di Legale rappresentante della Società Analytics Resolutions Srl, con sede operativa in Roma, via Barberini n. 95, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al n.23038, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma, in possesso del Certificato di Valutatore Immobiliare Avanzato ai sensi della norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 al n. 21FI00630PU3, e della certificazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 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:

- complesso immobiliare in Campobasso, piazza Gabriele Pepe n.16.

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, 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 effettuato, 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 saranno effettuate a cura del Curatore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO





Ingresso all'attività commerciale e uscita di sicurezza teatro - Piano terra sub.66 e 67



Bancone zona ingresso - Piano interrato sub.66



attività commerciale - Piano interrato sub.66



zona cottura - Piano interrato sub.66



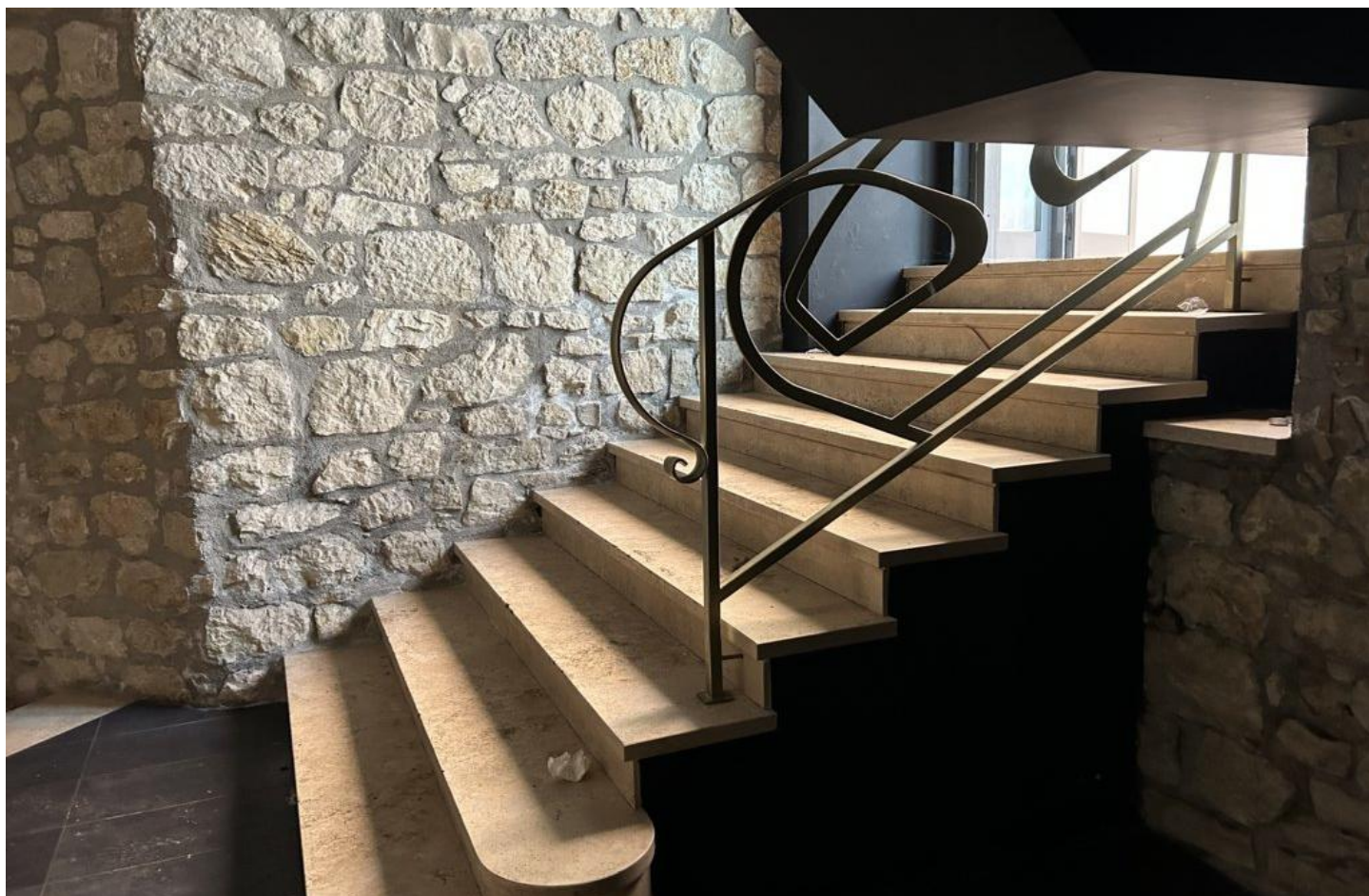
attività commerciale - Piano interrato sub.66



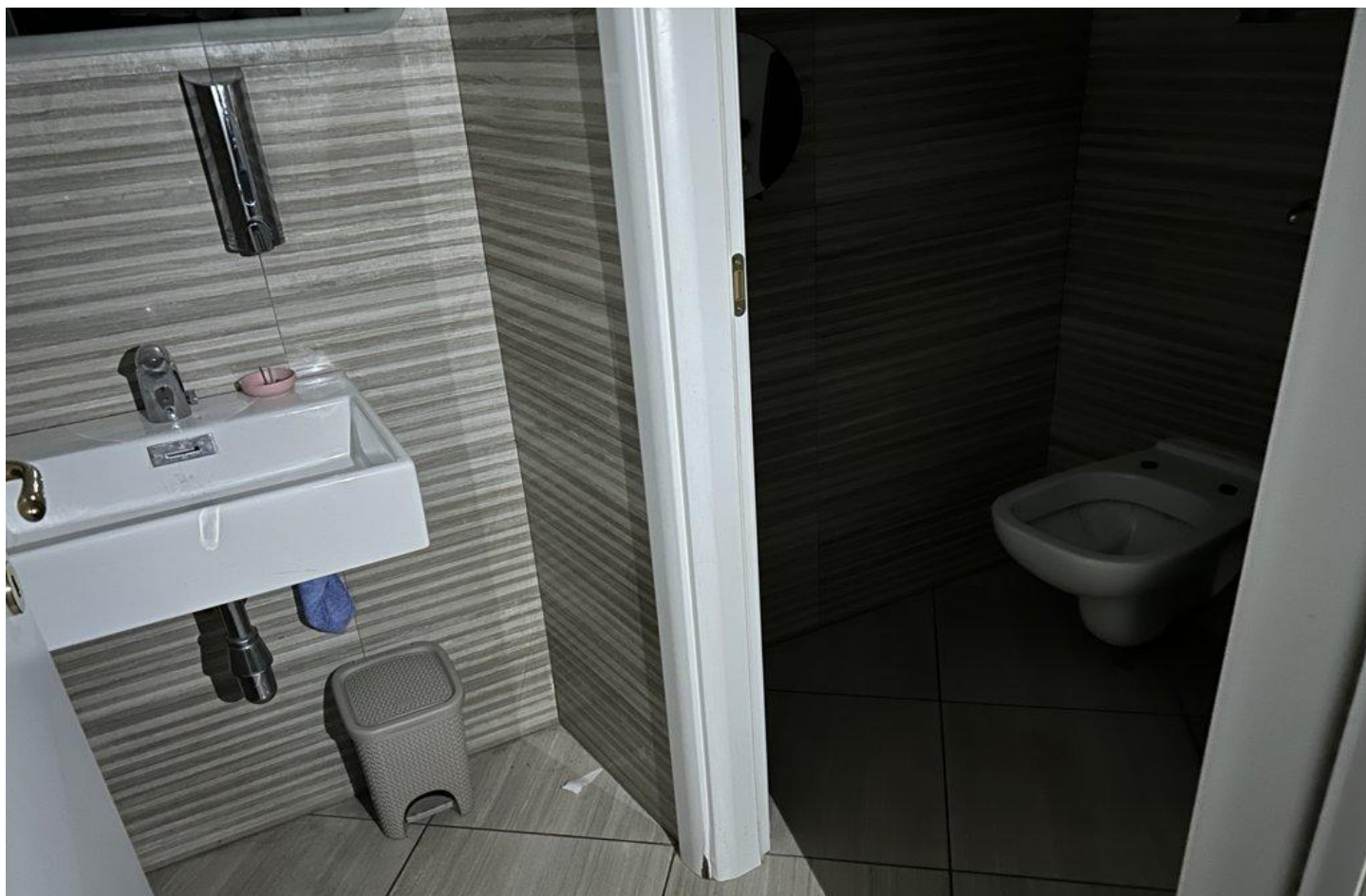
cucina - Piano interrato sub.66



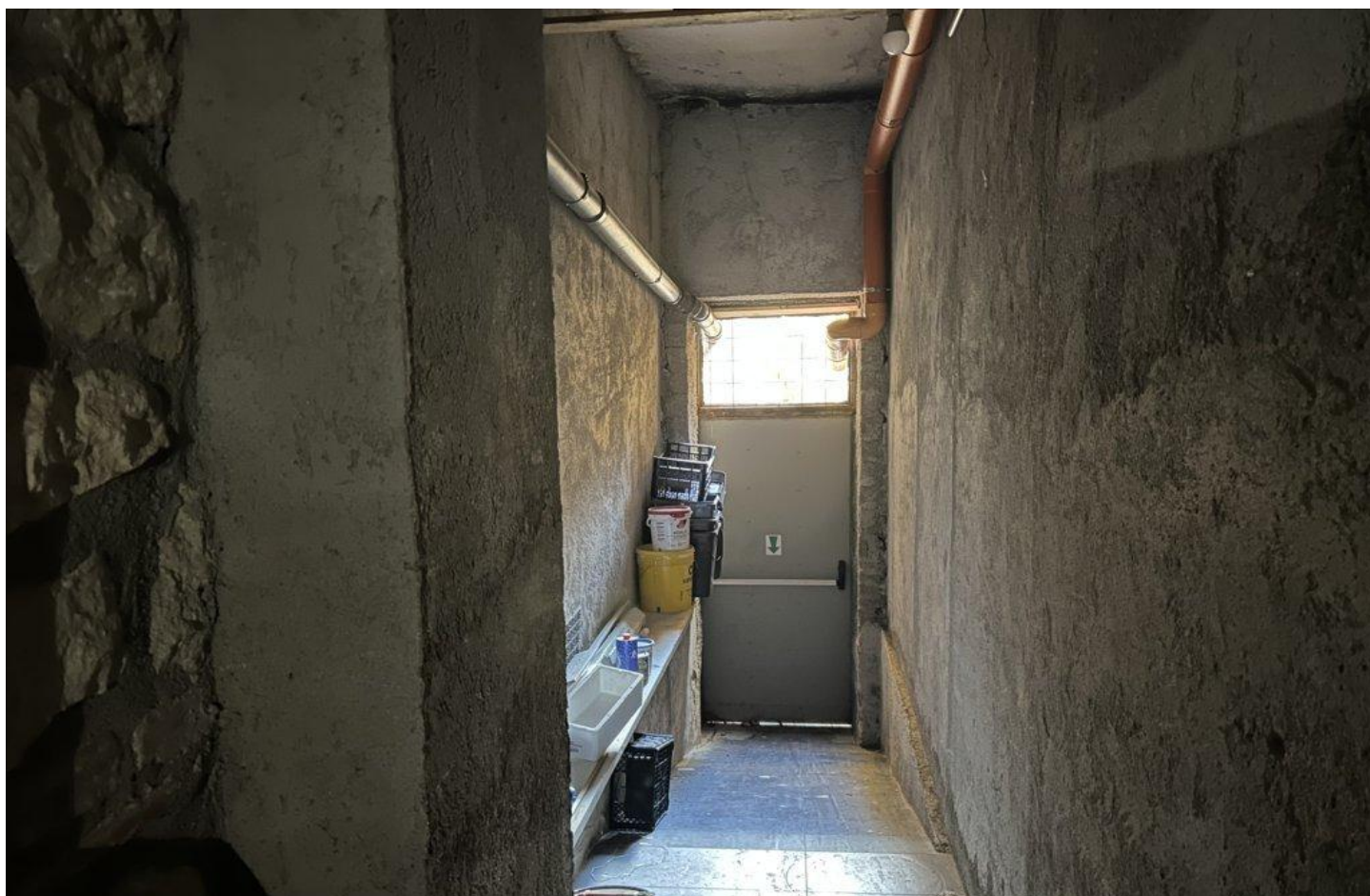
zona lavaggio - Piano interrato sub.66



scala ingresso - Piano interrato sub.66



bagni - Piano interrato sub.66



corridoi di servizio - Piano interrato sub.66



cabina elettrica - Piano terra sub.69

ANALISI DEL CONTESTO

I cespiti oggetto di analisi sono siti in piazza Gabriele Pepe, in zona centrale di Campobasso, comune di circa 47.000 abitanti, capoluogo di provincia.

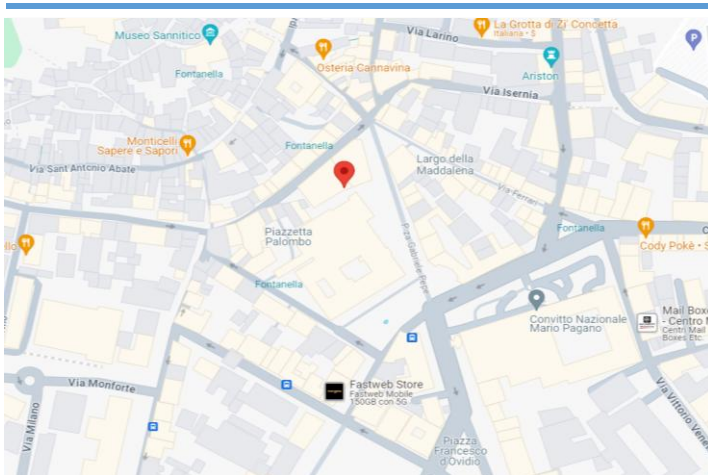
La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed è accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati.

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

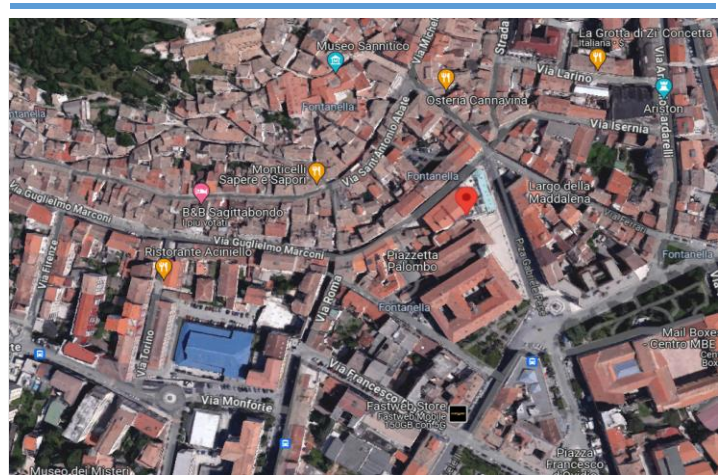
La principale infrastruttura viaria è la Tangenziale Est con lo svincolo "Campobasso-Selva Piana" e la Tangenziale Ovest con lo svincolo "Vazzieri" a 1 Km; a seguire l'Autostrada A1 "Milano-Napoli" con il casello "San Vittore" a 90 Km. La rete ferroviaria risulta presente con la stazione omonima ubicata a 500 metri.

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

Il cespite oggetto di analisi è costituito da un locale commerciale ubicato al piano interrato di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, sito in piazza Giuseppe Pepe, zona centrale del Comune di Campobasso. Completano la proprietà tre piccoli locali pertinenziali ed un lastrico solare.

Il fabbricato si articola su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, e presenta una struttura portante in muratura con tamponature esterne rifinite ad intonaco civile tinteggiato. La copertura è piana. Il fabbricato affaccia direttamente sulla piazza principale dove è ubicato il Teatro Savoia e la Chiesa della Santissima Trinità.

Nello specifico i cespiti oggetto di analisi sono così costituiti:

- **sub.66:** locale commerciale ubicato al piano interrato dello stabile, costituito da 3 sale principali e servizi. In fase di sopralluogo è stato riscontrato che detto locale è stato accorpato al locale adiacente di proprietà di terzi, senza le necessarie autorizzazioni edilizie, creando un locale adibito alla ristorazione di più ampie dimensioni. Sono stati infatti rimossi i divisori di collegamento con il sub. 33 e 35 di proprietà di terzi, è stato creato un varco di accesso nell'androne condominiale ed è stato realizzato piccolo magazzino all'interno di un locale deposito di proprietà della Società debitrice (sub.68).

Detto locale inoltre risulta privo di canna fumaria: infatti si desume dall'atto di compravendita a rogito Notaio Claudio Trinchillo del 27/09/2001 rep. 108.396 racc. 14.025, che la canna fumaria è sì ubicata nel locale oggetto di analisi, ma l'uso esclusivo della stessa compete al proprietario dell'unità immobiliare adiacente (locale censito al fg. 120 p.la 136 subb. 33 e 35 di proprietà di terzi).

Inoltre l'impianto elettrico ed idricosanitario sono ubicati nel locale oggetto di analisi, ma servono anche il fabbricato adiacente di proprietà di terzi: è stato rilevato infatti un unico contatore dell'acqua che è ubicato nel locale oggetto analisi, e dallo stesso contatore si diramano anche le tubazioni che servono il locale censito al fg. 120 p.la 136 subb. 33 e 35 di proprietà di terzi. Anche il quadro elettrico è ubicato all'interno del sub.66, ma essendo stato realizzato un unico locale commerciale, tutte i collegamenti sono stati derivati all'interno del detto quadro elettrico.

- **sub.67:** il locale risulta catastalmente censito come deposito (C/2 ndr), ma è costituito dall'uscita di emergenza del teatro ubicato al piano superiore.
- **sub.69:** il locale risulta catastalmente censito come negozio (C/1 ndr), ma in fase di sopralluogo è stato riscontrato che il locale è stato adibito a cabina elettrica.
- **sub.70:** il locale risulta catastalmente censito come deposito (C/2 ndr), ma dalla disamina della documentazione urbanistica si evince che detto locale risulta inaccessibile e può essere assimilato ad un cavedio.
- **sub.86:** lastrico solare ubicato al piano quarto.

I cespiti sono divisi in natura, ma possono essere alienati in un unico lotto.

La vendita dei beni è soggetta IVA.

STATO DI MANUTENZIONE

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

Internamente, i pavimenti sono prevalentemente in ceramica; gli infissi interni hanno telaio in legno. La dotazione impiantistica è da ritenersi nella media per la tipologia ed è costituita da: impianto elettrico, impianto idrosanitario.

Detto locale inoltre risulta privo di canna fumaria, il cui uso esclusivo compete al proprietario dell'unità immobiliare adiacente (locale censito al fg. 120 p.la 136 subb. 33 e 35 di proprietà di terzi). Inoltre sia l'impianto elettrico che quello idrico-sanitario servono anche il fabbricato adiacente di proprietà di terzi: è stato rilevato infatti un unico contatore dell'acqua che è ubicato nel locale oggetto analisi, e dallo stesso contatore si diramano anche le tubazioni che servono il locale censito al fg. 120 p.la 136 subb. 33 e 35 di proprietà di terzi. Anche il quadro elettrico è ubicato all'interno del sub.66, ma essendo stato realizzato un unico locale commerciale, tutte i collegamenti sono stati derivati all'interno del detto quadro elettrico.

Non è stato possibile acquisire le certificazioni di conformità degli impianti.

ACCESSIBILITA'

L'accesso al compendio immobiliare avviene dalla strada pubblica piazza Garbriale Pepe.

Per accedere alle unità immobiliari non è stato necessario effettuare un accesso forzoso.

CONFINI

foglio 120 p.la 136 sub. 66: a Nord con terrapieno, a Est con Teatro Savoia, a Sud con altra u.i.u., a Ovest con altra u.i.u.;

foglio 120 p.la 136 sub. 67: a Nord con sub.56, a Est con altra u.i.u., a Sud con Teatro Savoia, a Ovest con sub.66;

foglio 120 p.la 136 sub. 69: a Nord con sub.55, a Est con sub.57, a Sud con Teatro Savoia, a Ovest con sub.67;

foglio 120 p.la 136 sub. 70: non alienabile;

foglio 120 p.la 136 sub. 86: a Nord distacco su altra u.i.u., a Est con sub.85, a Sud con sub.57, a Ovest con sub.81;

ANALISI CATASTALE

n. Unità	Lotto	Catasto	Foglio	P.Illa	Sub	Categoria Catastale	Destinazione Catastale	Consistenza	Sup Catastale Totale mq	Sup Escluse aree scoperte mq	Rendita Catastale
1	1	CF	120	136	66	C/1	Negozi e botteghe	245	300		11.931,96
2	1	CF	120	136	67	C/2	Magazzini e locale di deposito	7	13		23,14
4	1	CF	120	136	69	C/1	Negozi e botteghe	16	23		779,23
5	1	CF	120	136	70	C/2	Magazzini e locale di deposito	6	12		19,83
6	1	CF	120	136	86	F/5	Lastrico solare	26			

NOTE

- Fonte: si valorizzano i dati desunti dalle visure catastali del 26/10/2023 e 22/04/2024.

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.Illa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Sup Lorda mq	%	Sup Commerciale mq
1	1	120	136	66	T	Attività commerciale	17,00	100%	17,00
1	1	120	136	66	S1	Attività commerciale	228,00	100%	228,00
1	1	120	136	66	S1	Laboratorio	28,00	50%	14,00
1	1	120	136	66	S1	Corridoio servizi	54,00	40%	21,60
2	1	120	136	67	T	Uscita di emergenza teatro	13,00	0%	0,00
4	1	120	136	69	T	Cabina Elettrica	23,00	0%	0,00
5	1	120	136	70	T	Cavedio non accessibile	12,00	0%	0,00
6	1	120	136	86	4	Lastrico solare	26,00	10%	2,60
TOTALE							401,00		283,20

NOTE

- Fonte: Le superfici sono state determinate sulle planimetrie catastali, opportunamente scalate utilizzando misurazioni a campione 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 DI MERCATO "AS-IS"

n. Unità	Lotto	Foglio	P.Ila	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Sup Commerciale mq	VM UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO €
1	1	120	136	66	T/S1	Attività commerciale	280,60	600,00	168.360,00
2	1	120	136	67	T	Uscita di emergenza teatro	0,00	600,00	0,00
4	1	120	136	69	T	Cabina Elettrica	0,00	600,00	0,00
5	1	120	136	70	T	Cavedio non accessibile	0,00	600,00	0,00
6	1	120	136	86	4	Lastrico solare	2,60	600,00	1.560,00
TOTALE							283,20		169.920,00

ANALISI DELLA TITOLARITA'

Tipologia Atto:	Atto di Fusione	Rogante:	Dott. Agostino Longobardi	
Data atto:	21/02/2008	Repertorio:	71.727	Raccolta: 19.791
Intestatario:	Becap S.r.l.	Diritti ed Oneri reali:	Proprietà 1/1	

Note: per continuità catastale mediante il suddetto atto sono state acquisite dalla Società Becap Srl le unità immobiliari censite al fg.120 p.lla 136 sub. 52, 45, 41, 42, 43, 44, 53, 54, 55, 56, 58, 57, 46, 47, 48, 51, 49 e 50, che a seguito dell'intervento di ristrutturazione e cambio d'uso da abitativo ad uffici, hanno originato, tra le altre, le unità immobiliari oggetto di analisi.

SERVITU'

Dalla disamina delle trascrizioni e dell'Atto di fusione non si evincono servitù trascritte.

Tuttavia si rileva dall'Atto di compravendita a rogito Notaio Claudio Trinchillo del 27/09/2001 rep. 108.396 racc. 14.025 che *"Viene costituita a favore del locale oggetto del presente atto (locale censito al fg. 120 p.la 136 sub. 33 e 35 n.d.r. adiacente all'unità oggetto di analisi censita al fg. 120 p.la 136 sub. 66) perpetua servitù attiva di passaggio pedonale, sia a livello del piano terra, che a livello del piano seminterrato, per l'accesso dal varco individuato dal civico 13 della Piazza Prefettura esercitabile, per quanto riguarda il piano seminterrato, sia mediante le scale che mediante l'uso dell'ascensore per il trasporto sia di persone che di cose. Per l'uso della servitù del piano seminterrato l'acquirente potrà procedere al ripristino dei due varchi precedentemente esistenti nei siti ove esistono due finestroni realizzati nei tombagni di chiusura. Altrettanto dicasi per l'unico varco precedentemente esistente al piano terra, di comunicazione con la tromba delle scale. Al locale compravenduto compete l'uso esclusivo della canna di aerazione già esistente (larga m1.1.00x0.40) e sita nella proprietà della società venditrice (l'unità oggetto di analisi censita al fg. 120 p.la 136 sub. 66 all'epoca di proprietà della società venditrice Alpha Gest Srl) in adiacenza ai locali servizio della unità immobiliare oggetto della vendita al livello del piano seminterrato.*

CORRISPONDENZA CATASTALE

Conformità Catastale	No Regularizzabile	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	2.000,00
----------------------	--------------------	--	----------

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che tutte le planimetrie catastali, ad eccezione del sub.86, non corrispondono allo stato dei luoghi, in quanto sono state rilevate le seguenti difformità, per le quali non è stato acquisito alcun titolo atto a legittimarle:

- **sub. 66:** 1) realizzazione di una bussola di ingresso in corrispondenza dell'accesso al piano terra, 2) rimozione dei divisorii di collegamento con le unità immobiliari adiacenti: una di proprietà di terzi e l'altra condominiale, 3) modifica della forma della scala di accesso, 4) realizzazione di un vano adibito a cucina ed uno adibito a lavatoio. Per le difformità indicate al punto 1) e 2) si stimano costi di ripristino già imputati nella sezione "regolarità urbanistica", mentre per le difformità indicate ai punti 3) e 4) si stimano costi di regolarizzazione mediante la presentazione di una pratica DOCFA per complessivi euro 1.500,00.

- **sub.67:** il locale risulta catastalmente censito come deposito (C/2 ndr), ma è costituito dall'uscita di emergenza del teatro ubicato al piano superiore.

- **sub. 69:** il locale risulta urbanisticamente adibito a locale per attività commerciale, ma è stato riscontrato che lo stesso è adibito a cabina elettrica e pertanto non ripristinabile. Per le difformità indicate si stimano costi di regolarizzazione mediante la presentazione di una pratica DOCFA per complessivi euro 500,00.

- **sub.70:** il locale risulta urbanisticamente adibito a deposito, ma lo stesso non risulta accessibile e pertanto può essere assimilato ad un cavedio. Ai sensi della circolare n.2/2010 dell'Agenzia del territorio, trattandosi di "lievi modifiche interne che non incidono sul numero di vani e la loro funzionalità" non è obbligatorio aggiornare la planimetria catastale.

Inoltre, non risulta rappresentato il sub.69 nell'elaborato planimetrico registrato in data 05/09/2017. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle schede "Schema regolarità catastale".

Tutti i costi di ripristino e regolarizzazione si intendono al netto dell'IVA e dovranno essere sostenuti a CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

REGOLARITA' URBANISTICA

Ante 01/09/1967	Si	Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No
Conformità Urbanistica	No Regularizzabile	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	9.000,00

Il corpo originario del fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, in seguito per lavori di ristrutturazione e per cambio d'uso da albergo ad uffici/abitazioni sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n.29/85 del 25/03/1985,
- Concessione Edilizia n.54/90 del 09/04/1990,
- Concessione Edilizia n.30/92 del 26/02/1992,
- Concessione Edilizia n.199 del 29/12/1992,
- Concessione Edilizia n.103 del 08/05/1995,
- Concessione Edilizia n.57 del 11/05/1998,
- Permesso di Costruire n.267/2005 del 01/12/2005,
- Permesso di Costruire n.79/2009 del 21/05/2009,
- Permesso di Costruire n.2/10 del 14/01/2010,
- Permesso di Costruire n.168 del 13/06/2011

Infine è stata dichiarata l'agibilità in data 26/10/2011

Il suddetto immobile, inoltre, è incluso in una delle aree del territorio comunale sottoposte a vincolo paesaggistico con Decreto n. 24/2018 del Mi.B.A.C. – Segretariato Regionale per il Molise – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale, ex Verbale della Commissione Provinciale per la compilazione degli elenchi delle cose e delle località soggette alla Legge n.1497/1939 di Campobasso n. 15 del 20/07/1977, e non è soggetto al diritto di prelazione che il D.Lgs. 42/2004 riserva ai beni culturali.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che tutte le unità immobiliari, ad eccezione del sub.86, non risultano conformi ai titoli edilizi sovra rappresentati, in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:

- **sub. 66:** 1) realizzazione di una bussola di ingresso in corrispondenza dell'accesso al piano terra, 2) rimozione dei divisori di collegamento con le unità immobiliari adiacenti: una di proprietà di terzi e l'altra condominiale, 3) modifica della forma della scala di accesso, 4) realizzazione di un vano adibito a cucina ed uno adibito a lavatoio. Per le difformità indicate al punto 1) e 2) si stimano costi di ripristino pari ad euro 2.000,00, mentre per le difformità indicate ai punti 3) e 4) si stimano costi di regolarizzazione mediante la presentazione di una CILA a sanatoria per complessivi euro 3.500,00.
- **sub.67:** il locale risulta catastalmente censito come deposito (C/2 ndr), ma è costituito dall'uscita di emergenza del teatro ubicato al piano superiore.
- **sub. 69:** il locale risulta urbanisticamente adibito a locale per attività commerciale, ma è stato riscontrato che lo stesso è adibito a cabina elettrica e pertanto non ripristinabile. Per le difformità indicate si stimano costi di regolarizzazione mediante la presentazione di una CILA a sanatoria per complessivi euro 3.500,00.
- **sub.70:** il locale risulta urbanisticamente adibito a deposito, ma lo stesso non risulta accessibile e pertanto può essere assimilato ad un cavedio.

Tutti i costi di ripristino e regolarizzazione si intendono al netto dell'IVA e dovranno essere sostenuti a CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

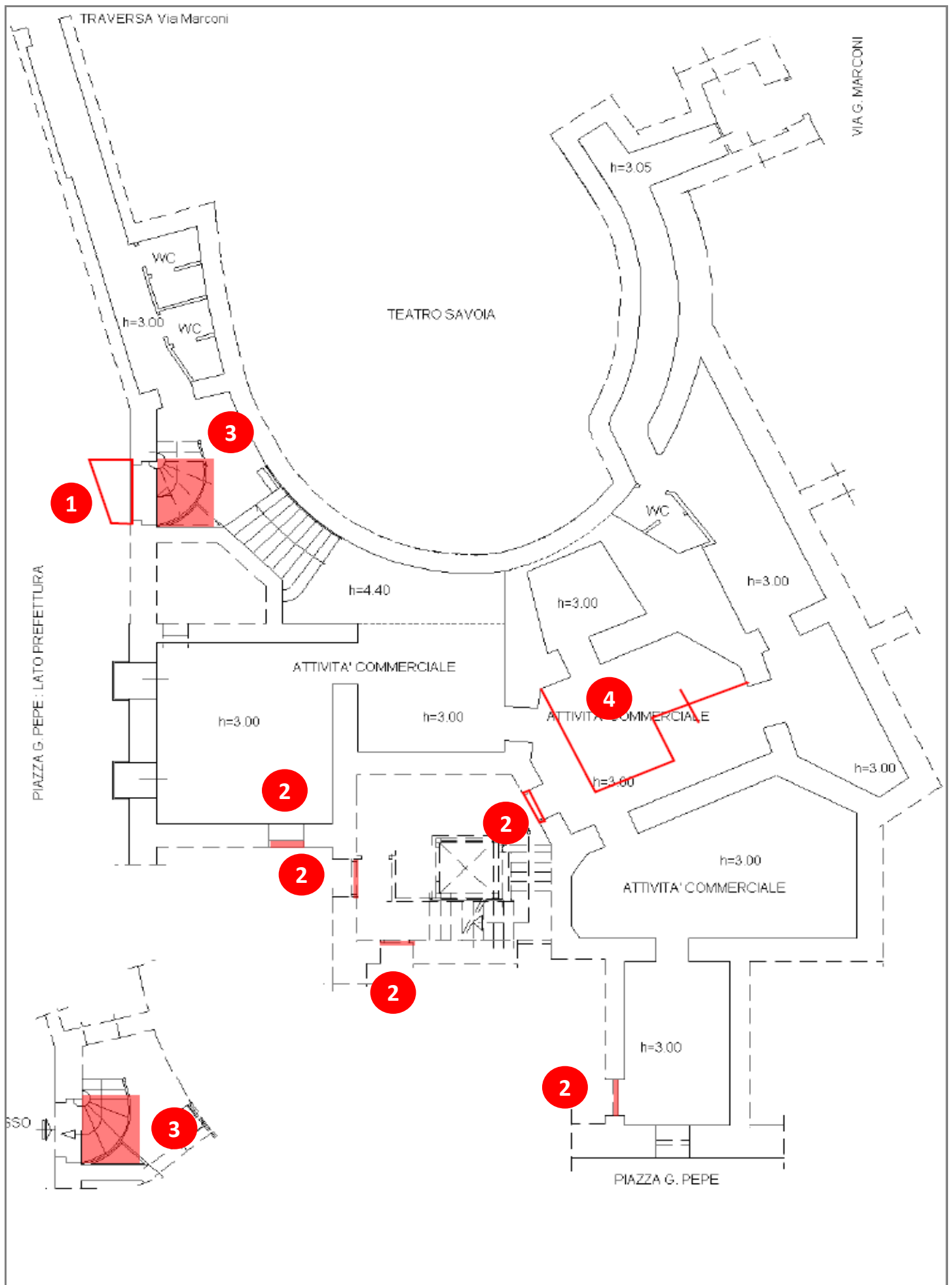
Materiali inquinanti	No	Amianto	No
Pericolosità Idraulica	N/D	Rifiuti	N/D
Pericolosità Idrogeologica	N/D	Radon	N/D
Inquinamento Atmosferico	N/D	Fibre artificiali vetrose	N/D
Inquinamento Acustico	N/D	Pozzi, serbatoi e cisterne	N/D
Inquinamento Elettromagnetico	N/D	Altre problematiche	N/D

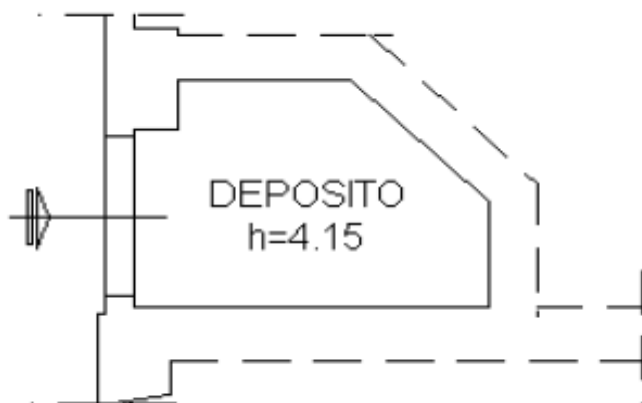
	Mq	euro/mq	Totale (euro)
Costi di bonifica			0,00
A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile, non è stata riscontrata la presenza di sostanze nocive e/o inquinanti.			

CONDOMINIO

Arretrati Condominiali	N/D	Importo rate insolute	0,00
A seguito del sopralluogo non è stato possibile reperire i riferimenti dell'Amministratore di Condominio per la verifica di eventuali arretrati condominiali, eventuali cause pendenti in corso ed eventuali lavori straordinari precedentemente autorizzati			

RIEPILOGO DIFFORMITA' CATASTALI - SUB.66

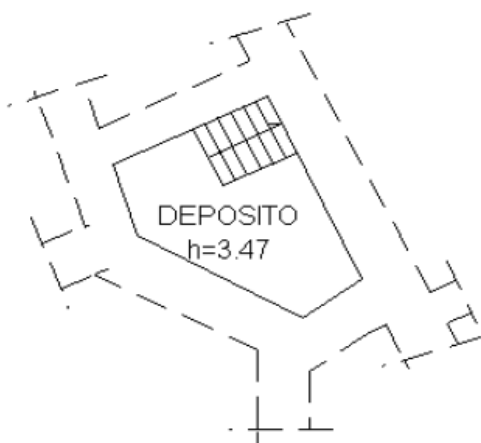




Sub. 67 - Uscita di emergenza

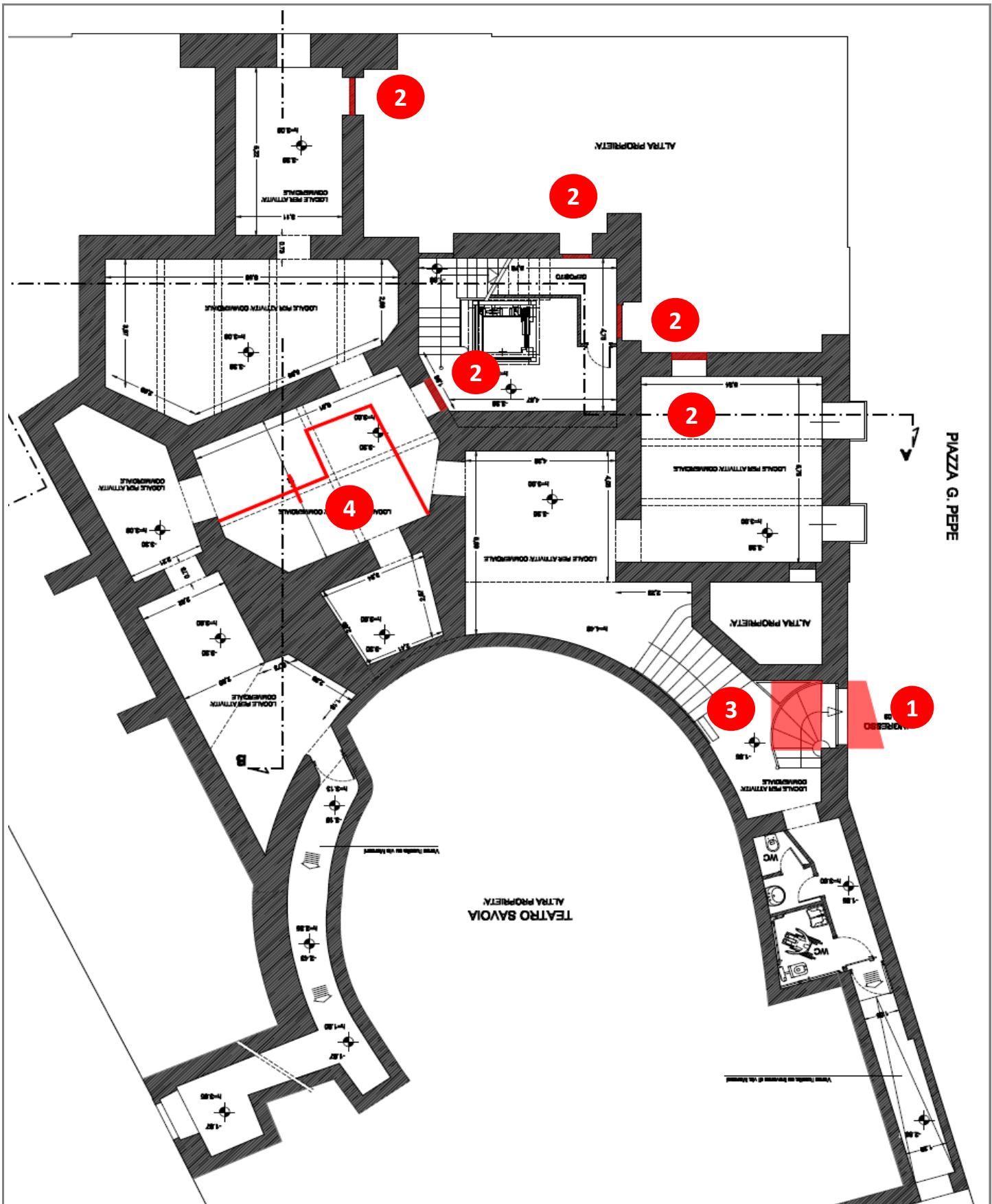


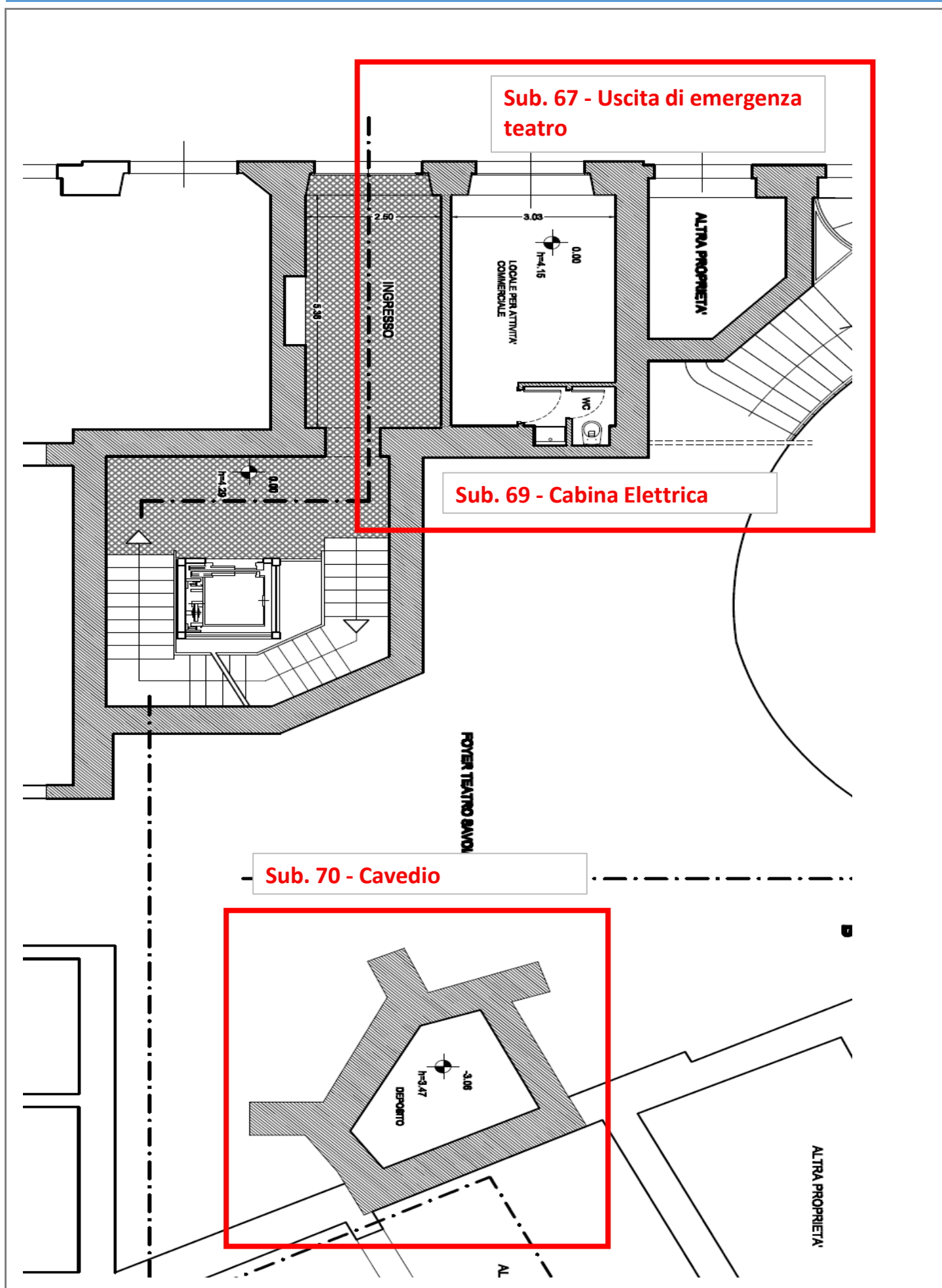
Sub. 69 - Cabina Elettrica



Sub. 70 - Cavedio

RIEPILOGO DIFFORMITA' URBANISTICHE - SUB.66





CDU n. 2023/222



Marca da Bollo
numero di serie
0 1 21 140350 553 8
*vedi nota a fine documento

COMUNE DI CAMPOBASSO

DIREZIONE AREA OPERATIVA SVILUPPO DEL TERRITORIO
Settore Urbanistica e Politiche del Territorio

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**IL DIRIGENTE**

Vista la domanda presentata dal Signor **IACOVISSI Marco**, incaricato dal Tribunale di Roma, in data 12/12/2023, al prot. n. 87448, con la quale viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile sito in agro del Comune di Campobasso distinto in Catasto al Foglio 120 Particella 136;

CERTIFICA

che l'immobile sopra specificato è localizzato, in quanto E.U., nel vigente Piano Regolatore Generale di questo Comune, in Zona **"B - Conservazione e parziale trasformazione"**.

Il suddetto immobile è, inoltre, incluso in una delle aree del territorio comunale sottoposte a vincolo paesaggistico con Decreto n. 24/2018 del Mi.B.A.C. – Segretariato Regionale per il Molise – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale, ex Verbale della Commissione Provinciale per la compilazione degli elenchi delle cose e delle località soggette alla Legge n.1497/1939 di Campobasso n. 15 del 20/07/1977.

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, previste dal P.R.G. e dalle N.T.A. vigenti, nonché dal R.E., sono quelle riportate qui di seguito:

R.E. Art.123 "Divisione del territorio comunale in zone. Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole del P.R.G. vigente e dalla Normativa allegata al P.R.G.. Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola a scala maggiore".

R.E. Art.124 "Tipologia edilizia e caratteristica della edificazione. La caratteristica delle costruzioni nelle varie zone ed i tipi edilizi relativi debbono corrispondere a quelle contenute nelle norme di attuazione del P.R.G. vigente. L'altezza massima degli edifici, la distanza minima dai confini di proprietà, dall'asse stradale, dal filo stradale, i distacchi minimi tra edifici diversi, gli indici di fabbricabilità, e gli altri parametri della edificazione non debbono superare i rispettivi limiti previsti dalle citate norme di attuazione".

N.T.A. Art.14 "Zona B - Conservazione e parziale trasformazione."

Nella zona B si provvederà ad un'opera di conservazione e parziale trasformazione da effettuare obbligatoriamente attraverso un piano particolareggiato di tipo quadro che l'Amministrazione Comunale si impegna ad adottare entro 12 mesi dalla data di adozione della variante generale. La compilazione del piano particolareggiato riguarderà le zone B individuate dalla Tav. del P.R.G.. In particolare, sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, il piano particolareggiato, oltre ad effettuare le determinazioni indicate per il piano particolareggiato della zona A, deve individuare i complessi che possono formare oggetto di opera di trasformazione e ristrutturazione, le zone suscettibili di realizzazioni mediante piani di iniziativa privata, le aree suscettibili di edificazione singola e le aree da realizzare mediante piani particolareggiati, nell'ambito delle seguenti prescrizioni:

a) non siano turbate o compromesse le architetture caratteristiche dell'ambiente;

pag. 1 di 2

Comune di Campobasso - Piazza Vittorio Emanuele, 29 - 86100 CAMPOBASSO - ☎ 08744051

- b) l'area della zona oggetto del Piano Particolareggiato maggiorata di quella intercorrente tra il perimetro della zona e l'asse delle sedi viarie che lo circondano deve essere ripartita in ragione del 50% da destinare a strade, parcheggi e verde pubblico, e del 50% all'edificazione; inoltre ogni edificio dovrà essere dotato di adeguati parcheggi per autoveicoli nei limiti della proprietà, nella misura non inferiore ad 1 metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione esistente o da realizzare;
- c) l'altezza massima degli edifici non può superare la larghezza massima della strada; i distacchi minimi tra gli edifici, qualora non si verifichi la condizione di costruzione in aderenza secondo le indicazioni del Piano Particolareggiato, devono risultare in ogni punto almeno pari alla media delle altezze degli edifici fronteggianti e comunque non inferiori a metri 10;
- d) l'utilizzazione edilizia deve essere prevista di massima con schemi aperti; soltanto quando ciò non sia possibile si possono consentire cortili chiusi o cortili secondari. Per cortili si intendono gli spazi completamente circondati da edifici o da corpi di uno stesso edificio che appartengono ad un solo od a più proprietari. Nei cortili chiusi la superficie non deve essere superiore ad 1/4 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano considerate tutte dell'altezza del fabbricato che sarebbe più alto, secondo le norme per essi valevoli, fra gli edifici perimetrali che determinano il cortile chiuso. Anche all'interno del cortile chiuso devono rispettarsi le norme sui distacchi dai confini e sulle distanze tra gli edifici o fra i corpi di fabbrica sopra precisate. Nei cortili secondari, i quali possono aerare ed illuminare solo corridoi, scale, cucine, bagni e latrine, il distacco tra pareti opposte non può essere mai inferiore a metri 6;
- e) sono vietate le chiostrine e le canne di ventilazione per le case di abitazione, a meno che non servano per l'illuminazione ed aerazione dei servizi igienici dell'appartamento. Le canne di ventilazione sono subordinate alla dotazione di aspirazione forzata per le aperture che vi si affacciano. Circa le dimensioni per le chiostrine esse devono essere di superficie non inferiore ad un ventesimo della somma delle superfici delle pareti che la circondano e di lato minimo non inferiore a metri 2,50;
- f) possono essere consentite costruzioni all'interno dei cortili solo per attrezzature a carattere pubblico o di interesse collettivo, uffici esclusi, purché la distanza dalle superfici finestrate opposte non sia inferiore all'altezza di dette costruzioni ed in ogni caso non sia inferiore a metri 4,00. L'altezza dei fabbricati all'interno dei cortili non deve comunque superare i metri 5,00".

Si omettono le norme che regolano la materia, contenute nelle leggi dello Stato e della Regione.

Sono comunque fatti salvi eventuali errori di valutazione dovuti alla rappresentazione grafica di riferimento (PRG 1:4000).

Il presente certificato, redatto sulla base della documentazione presentata dal richiedente, si rilascia ai sensi dell'art.30 del DPR 380/2001 ed ha validità di un anno dalla data di rilascio, salvo varianti allo strumento urbanistico vigente.

Il presente certificato, ai sensi dell'art. 15, comma 1, punto 02, della Legge 183/2011, non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

*** CERTIFICATO VALIDO SOLO IN PRESENZA DELLA MARCA DA BOLLO NUMERO DI SERIE "01211403505538".**

Campobasso, lì 09/01/2024

Il Tecnico
F.to Geom. Luigi Antonio CERINO*
(Sottoscritto con firma digitale)



IL FUNZIONARIO P.O.
F.to Arch. Paola LOZZI*
(Sottoscritto con firma digitale)

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato		Filter
Compravendita	Contrazione	Concorrenza monopolistica		Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato	Dimensioni
Unità in Condominio	Edificio isolato	Retail	Sufficiente	Grandi

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:

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

L'analisi di mercato ha evidenziato una buona 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	1.280,00	euro/mq	e	1.703,70	euro/mq
per le aste:	tra	881,00	euro/mq	e	1.012,00	euro/mq

Trend transazioni:

Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta costante 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 48 mesi

Potenziale acquirente: Utilizzatore diretto

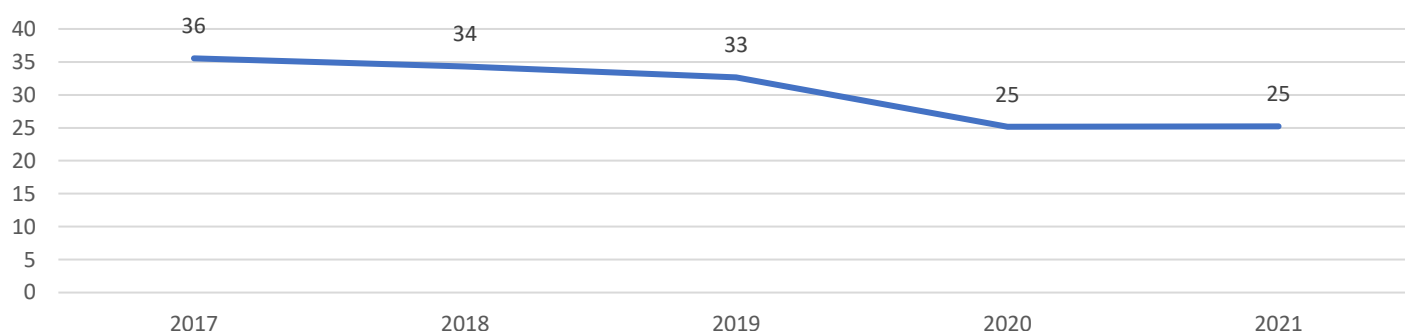
OMI Semestre 2023/2 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Campobasso	Provincia	CB	Zona OMI	B1
COMPRAVENDITA					
	Residenziale	Direzionale	Retail	Industriale	Box auto
Min - €/mq	600	780	900	620	800
Max - €/mq	2.500	1.150	1.800	930	1200
LOCAZIONE					
	Residenziale	Direzionale	Retail	Industriale	Box auto
Min - €/mq anno	46	42	84	42	42
Max - €/mq anno	72	61	162	62	77
YIELD LORDO					
	Residenziale	Direzionale	Retail	Industriale	Box auto
Min	7,6%	5,4%	9,3%	6,8%	5,3%
Max	2,9%	5,3%	9,0%	6,7%	6,4%

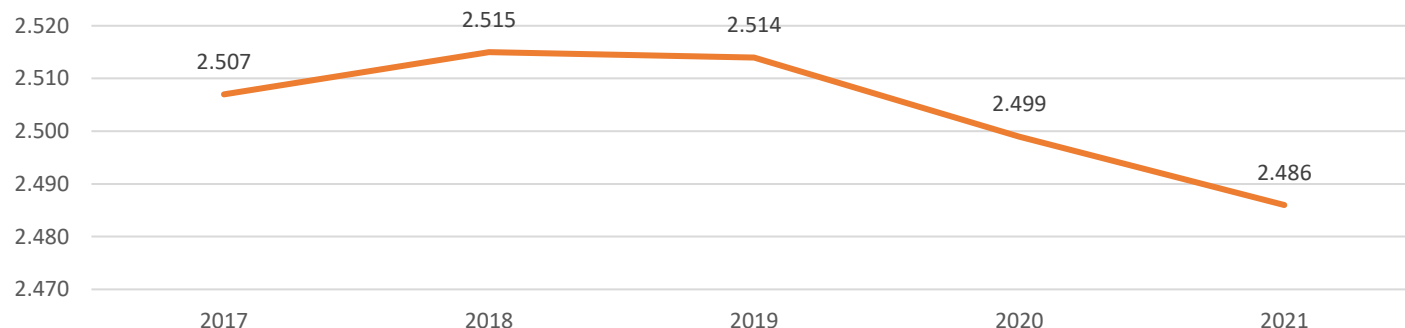
Segmento di Mercato: **Retail**

Comune		2017	2018	2019	2020	2021
Campobasso						
NTN	Totale	36	34	33	25	25
	%	-	-4%	-5%	-23%	0%
STOCK	Totale	2.507	2.515	2.514	2.499	2.486
	%	-	0%	0%	-1%	-1%
IMI	Totale	1,4%	1,4%	1,3%	1,0%	1,0%
	%	-	-4%	-5%	-23%	1%

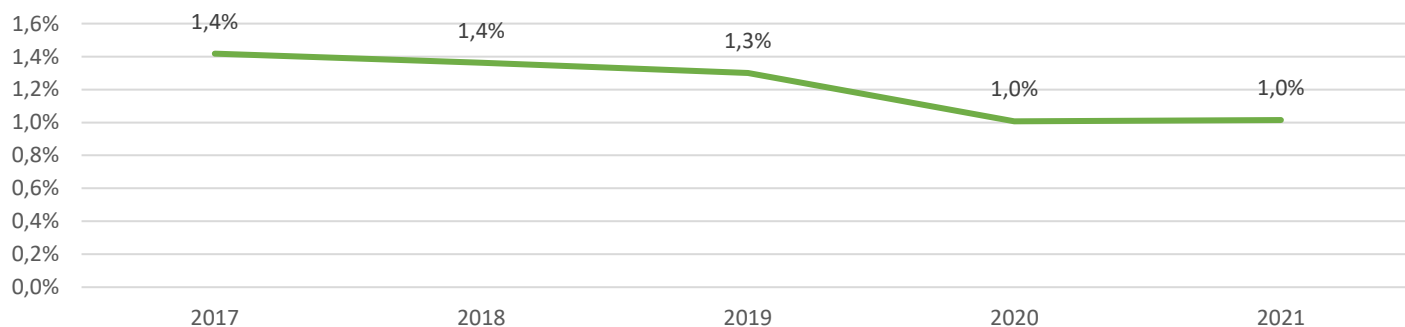
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE



STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI



IMI - INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE



BASI DI VALORE, LIMITI ED ASSUNZIONI

La valutazione dei singoli lotti è stata effettuata assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita del complesso immobiliare in blocco (non frazionato), considerandolo libero e immediatamente disponibile (non locato).

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.”

Procedimento di stima:

Le indagini relative ai settori di mercato di riferimento sono state finalizzate alla conoscenza del mercato immobiliare della microzona in cui sono ubicati i cespiti in oggetto. L’analisi è inoltre 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. I valori unitari utilizzati sono stati desunti dal mercato immobiliare locale di riferimento adattandoli alle specifiche caratteristiche della proprietà con opportuni coefficienti, in quanto non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nel 2022 il mercato immobiliare retail nella regione Molise ha registrato 165 transazioni normalizzate, mostrando un incremento del 19,5% rispetto all’anno precedente. La provincia di Campobasso, con 135 transazioni normalizzate, assorbe quasi i 4/5 del mercato immobiliare regionale, mentre nella sola Campobasso si sono registrate 52 NTN ed un aumento dei trasferimenti nel segmento immobiliare commerciale rispetto al 2021 pari all’98%. L’intensità del mercato immobiliare (IMI), che rappresenta la quota percentuale di stock compravenduto nel periodo, registra tuttavia una lieve flessione passando dallo 1,01% del 2021 allo 0,03% del 2022.

L’analisi di mercato è stata condotta con riferimento alla destinazione d’uso commerciale nel Comune di Campobasso ed 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 “buono” e con caratteristiche posizionali ed architettoniche analoghe al cespite in oggetto.

La UNI 11612:2015, infatti, stabilisce che “al fine di rilevare la congiuntura di mercato, previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento del mercato di riferimento) ... potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price) in luogo dei prezzi di mercato desunti dalle transazioni.

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 un mercato attivo per la destinazione d'uso di riferimento,

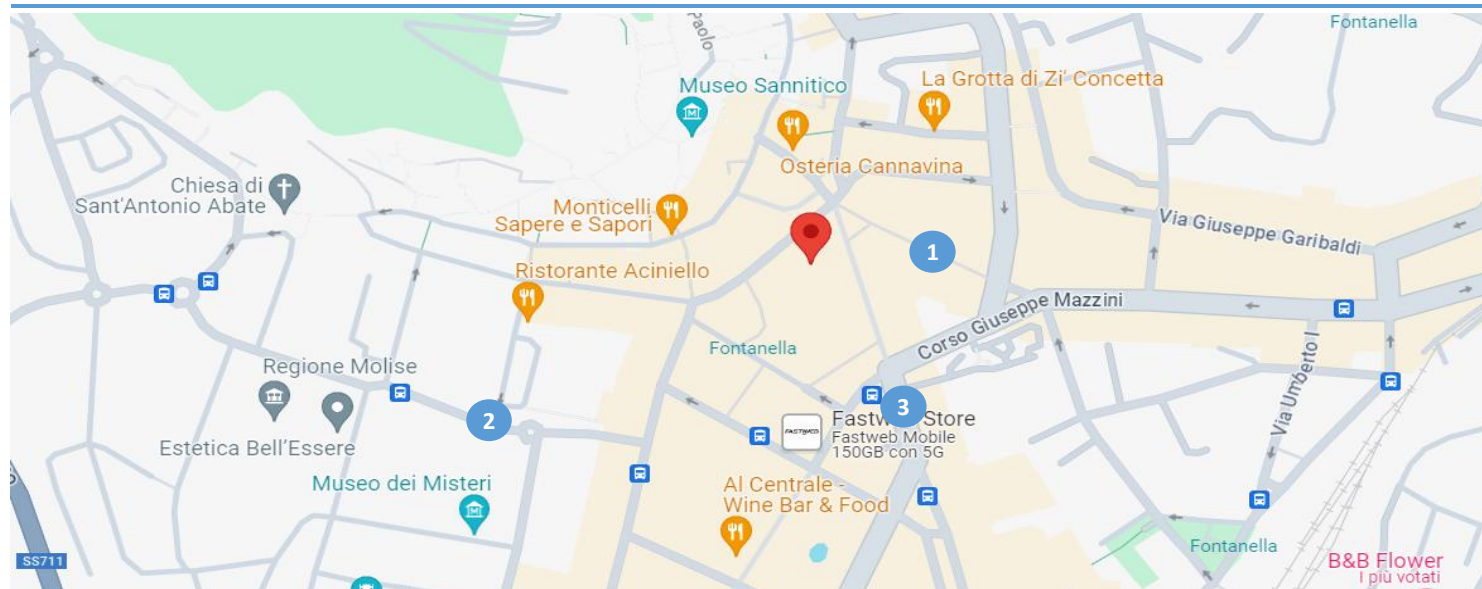
Fattori di deprezzamento:

- Dimensioni straordinarie rispetto alla tipologia edilizia prevalente,
- Scarsa visibilità,
- Assenza di vetrine su strada,
- Assenza di canna fumaria,
- Assenza di parcheggio esclusivo

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:

- dimensioni (-5%)
- piano (-5%);
- visibilità (-10%);
- vetrine su strada (-10%);
- Assenza di canna fumaria (-10%);

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra esplicitati, il Valore di mercato unitario è stato stimato pari a 600 euro/mq



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto			n.d.	
Comune	Campobasso	Campobasso		Campobasso
Indirizzo	via Ferrari	via Monforte	via Vittorio Veneto	Piazza Gabriele Pepe n. 16
Fonte	https://www.idealista.it/mobile/27519295/	https://www.idealista.it/immobile/24520655/	https://www.immobiliare.it/annunci/108936937/?entrypoint=map	-

Tabella dei dati

Prezzo Offerto [€]	€ 165.000	€ 160.000	€ 230.000	
Sup. commerciale [mq]	110	125	135	281
Prezzo unitario [€/mq]	€ 1.500	€ 1.280	€ 1.704	
Localizzazione	Centrale	Semicentrale	Centrale	Centro storico
Stato di manutenzione	Buono	Sufficiente	Ristrutturato	Sufficiente
Dotazione impiantistica	Buono	Sufficiente	Ristrutturato	Sufficiente
Piano	T	T	T	S1
Canna fumaria	No	No	Si	No
Visibilità	Buona	Buona	Buona	Mediocre
Vetrine su strada [n]	2	2	1	1

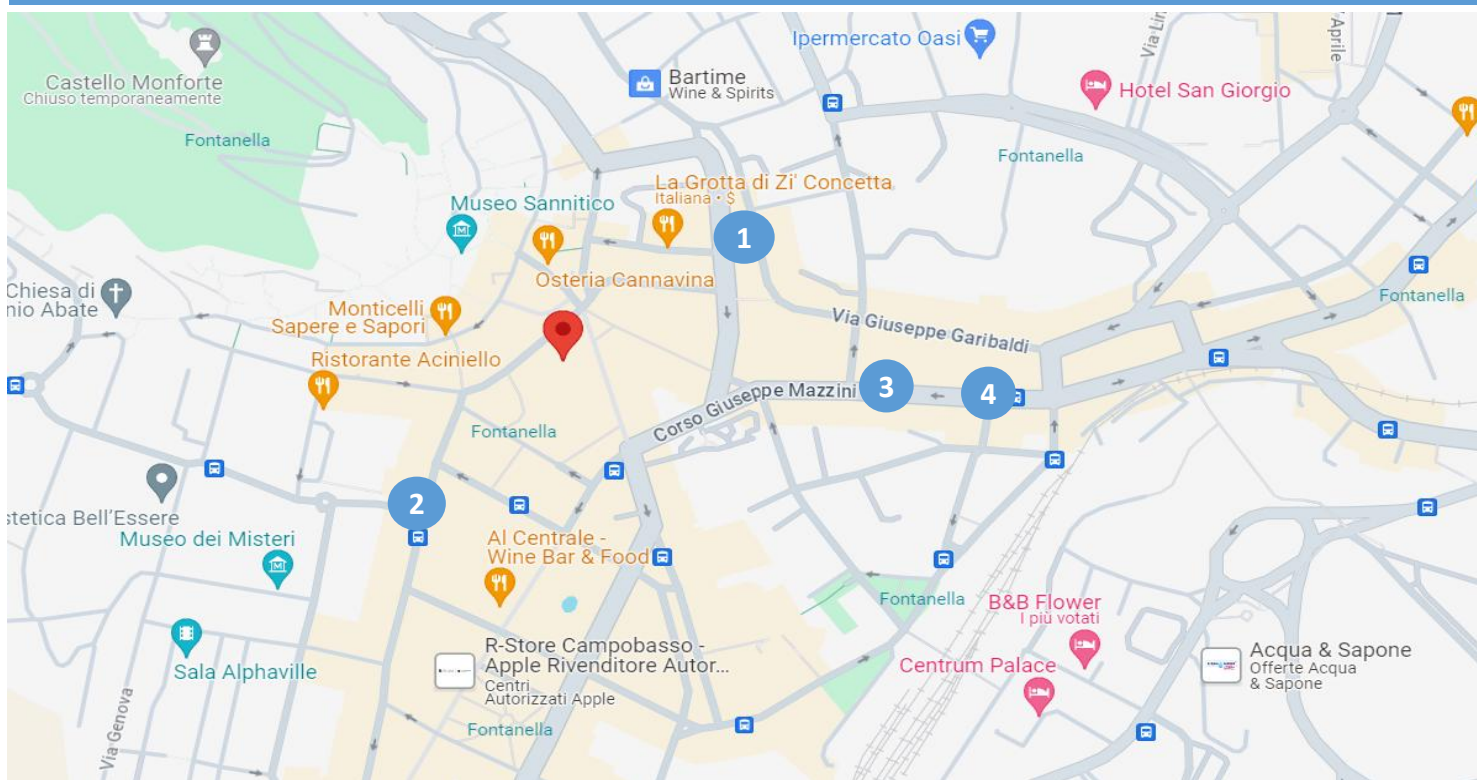
Tabella di Valutazione

Dimensione	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -5%
Localizzazione	SIMILARE 0%	INFERIORE 5%	SIMILARE 0%
Stato di manutenzione	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SUPERIORE -10%
Dotazione impiantistica	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SUPERIORE -5%
Piano	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -5%	SUPERIORE -5%
Canna fumaria	SUPERIORE -10%	SUPERIORE -10%	SUPERIORE -10%
Visibilità	SUPERIORE -10%	SUPERIORE -10%	SUPERIORE -10%
Vetrine su strada [n]	SUPERIORE -10%	SUPERIORE -10%	SUPERIORE -10%
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%
Totale aggiustamenti	-50%	-45%	-65%
Valore di Mercato Ponderato unitario €/mq	€ 750	€ 704	€ 596

Sintesi di Stima

VM Unitario Minimo	€ 600		
VM Unitario Medio	€ 680	Valore di Mercato	€ 168.360
VM Unitario Massimo	€ 750		

ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE



#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte
1	Piazza Gabriele Pepe n. 16	Via Roma	Finalità Valutazione	T	185	€ 187.312,00	1.012,50	https://www.idealista.it/immobile/29448310/
2	Piazza Gabriele Pepe n. 16	via Umberto I	Finalità Valutazione	T	190	€ 167.443,00	881,28	https://www.idealista.it/immobile/24236626/
3	Piazza Gabriele Pepe n. 16	corso Giuseppe Mazzini	Finalità Valutazione	T	81	€ 81.241,00	1.002,98	https://www.idealista.it/immobile/28858307/
4	Piazza Gabriele Pepe n. 16	CORSO MAZZINI	Finalità Valutazione	T	84	€ 76.276,00	941,68	https://www.immobiliare.it/annunci/107910231/?entryPoint=map
						MINIMO	881,0	
						MEDIA	960,0	
						MASSIMO	1.012,0	

VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 CODICE DI PROCEDURA CIVILE

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		169.920,00	€	600,00 €/Mq
ADEGUAMENTI E CORREZIONI				
ADEGUAMENTO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-15%	-25.488,00	€	-90,00 €/Mq
ADEGUAMENTO PER LO STATO DI POSSESSO	0%	0,00	€	0,00 €/Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		-2.000,00	€	-7,06 €/Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		-9.000,00	€	-31,78 €/Mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI		0,00	€	0,00 €/Mq
CAPEX		0,00	€	0,00 €/Mq
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE		0,00	€	0,00 €/Mq
VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C. P. C.		133.432,00	€	471,16 €/Mq

Roma, lì 27/01/2025

L'Esperto Stimatore

Arch. Marco Iacovissi, MRICS



ALLEGATI

1	Visure Catastali	Visure catastali storiche aggiornate al 26/10/2023 e 22/04/2024
2	Estratto di mappa	Estratto di mappa aggiornato al 26/10/2023
3	Elaborato planimetrico	Elaborato planimetrico registrato in data 05/09/2017
4	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali registrate in data 21/02/2011
5	Atto di provenienza	Atto di fusione del 04/05/1989 Notaio Santangelo
6	Atto di provenienza	Atto di fusione del 21/02/2008 Notaio Longobardi
7	Atto di compravendita	Atto di compravendita del 27/09/2001 Notaio Trinchillo
8	Certificato di Destinazione Urbanistica	Certificato di Destinazione Urbanistica del 09.01.2024
9	Visure Ipotecarie	Ispezione Ipotecaria aggiornate al 26/10/2023
10	Certificato di Agibilità	Certifivato di agibilità del 26/10/2021
11	Altro	Lettera del Ministero per i Beni ed Attività Culturali del 05/05/2011

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.