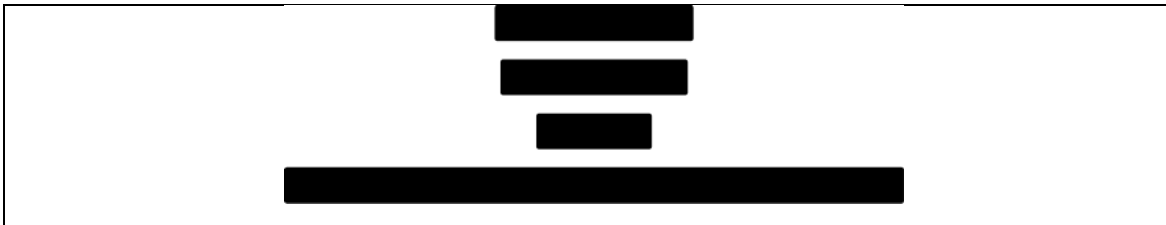


TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n° 38/2025

G.E. dott.ssa Emanuela LUCIANI

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
STESURA FINALE



Campobasso li, 20 marzo 2026

Il C.T.U.

Geom. Pio BARTOLOMEO



1. PREMESSE	3
2. OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. QUESITI.....	5
4. RISPOSTA AI QUESITI:	
<i>Risposta ques A Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.</i>	12
<i>Risposta ques B Identificazione e descrizione attuale dei beni</i>	13
<i>Risposta ques C Stato di possesso</i>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<i>Risposta ques D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale ..</i>	23
<i>Risposta ques E Regolarità edilizia ed urbanistica</i>	25
<i>Risposta ques F Formazione dei lotti.....</i>	28
<i>Risposta ques G Valore del bene e costi</i>	28
5. CONCLUSIONI.....	37

ALLEGATI:

- 1. Verballi di sopralluogo**
- 2. Copia sottoscritta del foglio informativo**
- 3. Titolo di acquisto cespiti in capo al debitore esecutato del 20/4/1989**
- 4. Certificazione storico camerale**
- 5. Certificazione notarile**
- 6. Titolo di costituzione della servitù volontaria del 16/5/2025**
- 7. Documentazione di verifica dello stato dei luoghi**
- 8. Documentazione catastale**
- 9. Documentazione fotografica**
- 10. Cronologico elaborati planimetrici catastali**
- 11. Visure storiche beni pignorati part 268 sub 3, sub 7, part 317 sub 1,2**
- 12. Visura storica antecedente part 268 sub 5**
- 13. CE n° 10/89**
- 14. CE n° 28/90**
- 15. AGIBILITÀ nn° 3/92 e 3bis/92**
- 16. PdC n° 9/11**
- 17. AGIBILITÀ n° 7/12**
- 18. SCIA n° 1323/23**
- 19. CE n° 25/95**
- 20. tabella OMI beni commerciali**
- 21. tabella OMI beni residenziali**
- 22. Annunci immobiliari - indagini di mercato residenziale zona Busso**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Pio BARTOLOMEO, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Emanuela LUCIANI, nell'udienza del 24 novembre 2025, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, premette quanto segue. La presente relazione è stata redatta con la massima diligenza e nel pieno rispetto dei principi di indipendenza, imparzialità e terzietà che regolano l'esercizio dell'incarico peritale. Il sottoscritto dichiara di non avere alcun interesse, diretto o indiretto, attuale o futuro, nei confronti dei beni oggetto di stima né nei confronti delle parti della procedura. I giudizi e le valutazioni tecniche contenuti nella presente relazione sono il risultato di un'attività istruttoria condotta attraverso l'esame approfondito della documentazione

2. OPERAZIONI PERITALI

ipocatastale e urbanistico-amministrativa acquisita, la verifica delle risultanze dei pubblici registri e la diretta cognizione dello stato dei luoghi, assunta in occasione dei sopralluoghi effettuati nelle modalità di seguito descritte.

A seguito della nomina, in data 26 novembre 2025 il sottoscritto, previa accettazione dell'incarico e prestazione del giuramento nelle forme di rito, provvedeva a concordare con il Custode giudiziario nominato, Avv. Roberto SALUSTIO, la data del primo sopralluogo, fissata all'11 dicembre 2025, quale avvio formale delle operazioni peritali. In via preliminare veniva estratta la documentazione catastale necessaria alle successive verifiche..

Nella data stabilita, a partire dalle ore 10:00, alla presenza del sottoscritto unitamente al collaboratore di studio, del Custode giudiziario e del rappresentante legale della società esecutata, si procedeva al rilevamento diretto dello stato dei luoghi, riscontrandone la corrispondenza con le risultanze del database catastale e provvedendo contestualmente all'esecuzione di sistematica documentazione fotografica. Dell'attività svolta si redigeva verbale di sopralluogo (

). In tale occasione veniva altresì consegnata agli intervenuti la prescritta informativa, trattenendone copia debitamente sottoscritta per ricevuta (**all 1**). In occasione della visita in situ, si procedeva alla consegna nelle mani degli stessi la prescritta documentazione (foglio informativo) trattenendone copia sottoscritta per ricevuta (**all 2**). Atteso che al momento del primo accesso non era ancora disponibile la documentazione urbanistico-amministrativa richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale, e che risultava impedito l'accesso alla porzione del compendio posta a valle del sito



produttivo, una volta acquisita integralmente la documentazione necessaria, in data 22 gennaio 2026, previo avviso alle parti nelle forme rituali, si procedeva ad un secondo sopralluogo, il cui verbale è parimenti allegato agli atti (**all 1**). A seguito dell'accertamento di una parziale discrepanza tra lo stato dei luoghi e le risultanze cartografiche, e previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, in data 10 marzo 2026 si procedeva ad un ulteriore accesso finalizzato alla verifica topografica della circostanza riscontrata, il cui verbale è parimenti allegato agli atti (). I quesiti affidati al sottoscritto in sede di nomina attengono agli adempimenti previsti dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come di seguito analiticamente riportati e riscontrati.



3. QUESITI

A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

- Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).

- Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

- Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;



- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;
- Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
 - Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

- Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

- Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri



immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, **ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene**, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C - Stato di possesso

- Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

- Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155-*quater* c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, **relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'Esecuzione** nella perizia per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:



- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, censo, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173-bis, co. 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- Fornisca le informazioni di cui all'art. 173-bis, co. 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

E - Regolarità edilizia ed urbanistica

- Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173-quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;



indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942).

In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

- In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



- Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

- Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

F - Formazione dei lotti

- Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

- Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

G - Valore del bene e costi

- Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.



Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, 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.

- Nel caso di costruzioni abusive, determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

- Qualora gli immobili siano stati pignorati solo *pro quota*, **proceda comunque alla valutazione dell'intero** anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale **e poi della quota**.



4. RISPOSTA AI QUESITI

quesito A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- Verifichi, prima di ogni altra attività ... che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

RISPOSTA

- La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è completa. Dall'esame del fascicolo, consultabile sul portale della giustizia telematica, risulta presente la certificazione notarile comprensiva di tutta la documentazione prescritta.

- Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).

RISPOSTA

- Il titolo di acquisto è stato acquisito ed allegato (**all 3**) alla documentazione in atti. Il suo contenuto è pienamente conforme alle certificazioni già in atti. Si tratta del Rogito per Notaio Silvestro DELLI VENNARI COLESANTI da Campobasso, in data 20 aprile 1989, Rep. 107680, trascritto a Campobasso il 3 maggio 1989, Reg. Gen. 4478, Reg. Part. 3670 e Reg. Gen. 4479, Reg. Part. 3671.

- Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

RISPOSTA

- Poiché l'intestatario del bene è una persona giuridica, ricorre la seconda delle fattispecie previste dal quesito. Si allega pertanto la certificazione storica camerale (**all 4**) lo storico camerale.

- Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale



intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

RISPOSTA

- La certificazione notarile è già presente agli atti e viene qui riallegata (**all 5**)

quesito B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

RISPOSTA

- I beni pignorati, risultano conformi alla documentazione in atti. Essi constano in:

OPIFICIO E APPARTAMENTO — Il compendio è costituito da un fabbricato adibito ad opificio artigianale/industriale (caseificio), sviluppato in unico corpo di fabbrica su tre livelli. Procedendo dal basso verso l'alto: al piano seminterrato sono ubicati gli spazi di stoccaggio, le celle frigorifere, i depositi per le materie prime e per gli imballaggi, nonché le centrali macchine, le centrali termiche e i relativi sistemi impiantistici; al piano terra si trovano il volume produttivo, il punto vendita, gli uffici e gli ambienti destinati al personale; al piano primo è ricavato un appartamento ad uso residenziale. Il collegamento verticale tra il piano seminterrato e il piano terra è assicurato da una scala interna a sviluppo rettilineo e da un ascensore/montacarichi; l'accesso all'appartamento avviene invece mediante scala esterna scoperta. Il lotto, caratterizzato da una pendenza in direzione Ovest, è delimitato da un muro in calcestruzzo armato sormontato da delimitazione in profilati metallici fino al piazzale retrostante il piano seminterrato; la porzione digradante posteriore è priva di recinzione e non sistemata. La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera con tamponamenti di tipo civile e copertura a falde inclinate. Il compendio è completato da un ulteriore corpo di fabbrica destinato ad impianto di depurazione dei reflui, collocato nella parte più depressa del lotto, realizzato mediante vasche di contenimento in calcestruzzo armato e dotato di tutti i componenti meccanici ed impiantistici. L'accesso carrabile al lotto è garantito da un cancello scorrevole attestato direttamente sulla limitrofa S.P. n° 53 "Sannitica", già S.S. n° 87. Sotto il profilo orografico, la giacitura del lotto su un crinale a pendenza costante in direzione Ovest ha condizionato le scelte progettuali in sede di urbanizzazione, orientate ad assecondare la morfologia naturale del terreno mediante la sola livellazione delle aree antistanti e



retrostanti il fabbricato. Tale conformazione determina una criticità nel deflusso delle acque superficiali, che percorrono l'intero lotto dalla sommità verso valle.

GABINA — Manufatto prefabbricato ad un solo piano fuori terra con copertura terrazzata, adibito a cabina elettrica di trasformazione in media tensione, collocato al livello del piazzale di accesso. L'unità è stata ricavata per frazionamento dal lotto principale ed è accessibile dall'esterno secondo la prassi consolidata per questo tipo di impianti. L'interno, non accessibile al sottoscritto in sede di sopralluogo, è da ritenersi provvisto delle dotazioni impiantistiche proprie della trasformazione elettrica.

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

RISPOSTA

identificati come di seguito. I dati riportati nella documentazione ipocatastale sono conformi all'attualità e non divergono dai titoli:

OPIFICIO

Comune di Busso fg 22 part 268 sub7 C/da LA CAIA snc p. S1-T

APPARTAMENTO

Comune di Busso fg 22 part 268 sub 3 C/da LA CAIA snc p. 1

GABINA

Comune di Busso fg 22 part 317 sub 1,2 C/da LA CAIA snc p. T

- la superficie commerciale ed utile;

RISPOSTA

L'estensione totale del lotto è di mq 8535 di cui mq 2260 recintati e sistemati mentre la restante superficie è verde, incolta.

OPIFICIO La superficie commerciale della porzione immobiliare in parola, quindi limitatamente alla sola parte "produttiva", ammonta complessivamente a mq 1.621 dei quali, mq 952 (727 netti) al seminterrato e mq 669 (613 netti) al pianterreno, a cui aggiungere ulteriori 51 di balconi.

piano	rif plan	Tip amb.	Sup netta	Sup lorda
S1-T	1A	Piazzale sistemato	2155	
S1-T	1B	Piazzale area verde	105	
S1-T	2A	Area residua non cintata	4890	
S1-T	2B	Area residua cintata (bomboloni GPL)	435	
S1-T		Superficie edificata		950



		Superficie totale lotto		8535
S1	3	Magazzino	56	
S1	4	Magazzino	56	
S1	5	Zona lavorazione/carico	210	
S1	6	Deposito esterno	10	
S1	7	Centrale termica	26	
S1	8	Area esterna pavimentata	*37	
S1	9	Area esterna (tettoia)	108	
S1	10	Cella asciugatura	10	
S1	11	Cella asciugatura	14	
S1	12	Cella bassa temperatura	10	
S1	13	Cella media temperatura	20	
S1	14	Cella media temperatura	29	
S1	15	Elevatore	5	
S1	16	Locale macchine (elevatore)	4	
S1	17	Zona lavorazione/scarico	125	
S1	18	Box ufficio	11	
S1	19	Serbatoio accumulo idrico	26	
S1	20	Locale macchine (autoclave e pressurizzazione)	7	
S1	21	Tettoia	*32	
S1-T	22	Depuratore	-	
S1-T	23	dispersore	-	
		Superficie totale edificata piano S1	727	952
T	1C	Lastrico serbatoio (silos)	81	
T	15	Elevatore	5	
T	24	Ufficio operativo/front office	27	
T	25	Ingresso	10	
T	26	Sala attesa	14	
T	27	Zona lavorazione burro/ricotta	53	
T	28	Zona lavorazione/trasformazione	322	
T	29	Ripostiglio	9	
T	30	Punto vendita	26	
T	31	Balconata	51	
T	32	Mensa personale	38	
T	33	Blocco 1 bagni/docce	17	
T	34	Blocco 2 bagni/docce	17	
T	35	Corridoio	20	
T	36	Servizio igienico esclusivo archivio	10	
T	37	Archivio	14	
T	38	Servizio igienico esclusivo ufficio direzionale	5	



T	39	Ufficio direzionale	26	
		Superficie totale edificata piano S1	613	669

APPARTAMENTO Al primo livello accessibile autonomamente con scala esterna si trova l'appartamento di 124 mq (115 netti) oltre 20 mq di balconata corrente sui prospetti N-E e quindi per 131 mq commerciali. Esso è composto di una zona giorno, 3 camere da letto e 2 servizi igienici.

GABINA manufatto a servizio di ENEL Distribuzione delle dimensioni di 10 mq con h 2,50 m fuori terra. L'estensione totale della particella è di mq 25.

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

RISPOSTA

OPIFICIO porzione di fabbricato artigianale/industriale D/7 su due livelli (S1-T) esteso complessivamente mq 1.621 dei quali, mq 952 (727 netti) al seminterrato e mq 669 (613 netti) al pianterreno, a cui aggiungere ulteriori 51 di balconi

APPARTAMENTO porzione di fabbricato abitativa A/2 al piano primo della superficie lorda di mq 124 oltre 20 mq di balconi

GABINA prefabbricato adibito a gabina di trasformazione elettrica D/1 al piano terra della superficie di mq 15

- tutti i riferimenti catastali attuali;

RISPOSTA

OPIFICIO

Unità immobiliare dal 30/01/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Can.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	268	7			D/7				Euro 10.344,00	VARIATIONE NEL CLASSAMENTO del 30/01/2017 Pratica n. CB0007219 in atti dal 30/01/2017 VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 394.1/2017)
Indirizzo: CONTRADA LA CAIA n. SNC Piano S1-T												
Notifica: Partita: Mod.58 -												
Annotazioni: -classamento e rendita validati												

APPARTAMENTO

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Can.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	268	3			A/2	U	6 vani	Totale: 131 m ² Totale: eduse aree scoperte** 124 m ²	Euro 604,25	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: CONTRADA LA CAIA Piano I												
Notifica: Partita: 2089 Mod.58 -												

GABINA 22

Unità immobiliare dal 18/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Can.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	317	1 2			D/1				Euro 154,94	VARIATIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2002 Pratica n. 198569 in atti dal 18/10/2002 VARIATIONE DI TOPONOMASTICA (n. #9303.1/2002)
Indirizzo: CONTRADA LA CAIA Piano T												
Notifica: Partita: Mod.58 -												

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

RISPOSTA

Il compendio immobiliare di che trattasi, in Catasto e tenimento di Busso al foglio 22:

OPIFICIO E APPARTAMENTO particella 268 subalterni 3 e 7, confina con:

a) Ad Est:

- altri beni parimenti compresi nel pignoramento, fg 22 part 317 in ditta a [REDACTED]
[REDACTED] relativamente a tale immobile si precisa che, trattandosi di superficie estrapolata dal maggior lotto di cui alla medesima particella già 268 e quindi nata successivamente al suo acquisto, essa non è rinvenibile per tale ragione nell'elenco dei confinanti di cui al predetto titolo di provenienza;
- Strada Provinciale n° 53 "Sannitica", già Statale n° 87;

b) A Sud area edificabile, fg 22 part 370, in ditta a [REDACTED]
relativamente a tale immobile si precisa che, trattandosi di superficie inclusa nella originaria maggior proprietà dell'intestatario al momento della compera dei beni staggiti, esso non rientra nell'elenco dei confinanti di cui al predetto titolo di provenienza;

c) Ad Ovest: fondi rustici di cui alle particelle nn° 115 – 120 e 126 del foglio 22, rispettivamente in ditta ad eredi NIRO, in conformità all'anzidetto titolo di provenienza

d) A Nord: aree edificate di cui particelle nn° 248 e 368 rispettivamente in ditta a [REDACTED]

- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

RISPOSTA

DALL'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE ESTRAPOLATA DAI PUBBLICI REGISTRI RAPPORTATA ALLO STATO DEI LUOGHI, È EMERSA SEBBENE POCO EVIDENTE UNA DISCREPANZA RISPETTO A QUANTO DICHIARATO NEL TITOLO DI CUI AL ROGITO PER NOTAIO A. FARINACCIO DA CAMPOBASSO DEL 16/5/2025 REP. 9123 RG 5621 RP 4728 DEL 20/5/2025. In particolare, tale atto di compravendita (all 6) con il quale la società

[REDACTED] vende e trasferisce a terzi alcuni suoli edificatori in confine con la proprietà dei beni staggiti oltre alla costituzione di una



servitù volontaria (in favore dei suoli alienati e a carico dei beni pignorati), contiene a pag 2 righe 17 – 18 – 19 l'impegno a rimuovere i bomboloni del gas ivi presenti;

tale circostanza è erronea in quanto non rispondente allo stato dei luoghi. Stando al tenore dell'impegno, al di là del vincolo temporale,

sul fondo dominante a distanza inferiore a quella minima legale, lungo tutto il confine tra le particelle 370 e 268 del foglio 22, così come consentito dal vigente strumento urbanistico del Comune di Busso.

La società venditrice si impegna inoltre a rimuovere a propria cura e spese, entro il termine di un anno a decorrere dalla data odierna i due serbatoi per gas liquido fuori terra presenti sul fondo oggetto di vendita.

Articolo secondo

Il prezzo della prima compravendita è stato dalle parti convenuto ed a me dichiarato in Euro trentacinquemila (35.000,00) oltre IVA come per legge, e lo stesso, secondo le modalità di seguito indicate, viene versato dalla società acquirente alla società alienante, che, come rappresentata, accusandone rice-

sembrerebbe che i predetti bomboloni ricadano sulla particella 370 colà venduta, invece dalle verifiche effettuate in prima istanza, in sede di sopralluogo e successivamente, mediante estrazione di ulteriore documentazione geotopografica si è potuto accertare che i predetti bomboloni ricadano all'interno della part 268, parte integrante del compendio immobiliare staggito ed oggetto della presente, e solo in confine con la part 370 alienata. Trattandosi di una circostanza non univoca, si è pertanto richiesto ed ottenuto all'adito Giudice, l'autorizzazione ad effettuare un rilievo topografico mirato alla verifica ed accertamento dell'esatta posizione dei due serbatoi. La verifica ha restituito esito positivo (**all 7**) e pertanto si può affermare che i due serbatoi ricadano inequivocabilmente sulla particella 268 subalterno 6 (corte) di proprietà del [REDACTED]

L'equivoco potrebbe essere stato indotto dall'ipotesi che il muro di recinzione ivi esistente fosse stato edificato sulla linea di confine, quantunque all'epoca dei fatti di indistinta proprietà della medesima società; invece esso si diparte dall'originario triplice limite sulla limitrofa S.P. n° 53 sviluppandosi in direzione O verso valle, ma discostandosi dal confine catastale man mano che ci si allontana, con angolazione costante. Tale area, estesa circa 435 mq ed identificata con la sigla 2B nella tabella riepilogativa di pag 13, risulta quindi essere ricompresa all'interno della particella 268 e non già della ceduta 370, come asserito in atti. Si acclude inoltre documentazione probante dello stato dei luoghi (**all 7**).

- Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea



rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

RISPOSTA

Come ampiamente esposto nella descrizione, i cespiti nella loro globalità hanno piena autonomia funzionale ed immobiliare, sicché da non potersi annoverare pertinenze, comunioni o parti comuni di sorta che possano in qualche modo comportare confusione o incoerenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze documentali. Tale condizione, ben evidente dall'esame della documentazione catastale allegata (**all 8**) e della documentazione fotografica (**all 9**) è inoltre desumibile dalla inesistenza di legami "condominiali".

Questione che invece richiede particolare attenzione è quella evidenziata al precedente punto B, ed ampiamente documentata nell'allegato 7.

- Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

RISPOSTA

Non ricorre la circostanza.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.;

RISPOSTA

OPIFICIO – fg 22 part 268 sub 7 – identificativo attribuito al cespite mediante variazione catastale in data 19/6/2013 con pratica prot. n° CB0090963 come desunto dal confronto tra gli elaborati planimetrici (**all 10**), in atti dal 19/6/2013 per AMPLIAMENTO in seguito all'introduzione nel database censuario dell'impianto di depurazione per effetto del quale si incrementò la relativa rendita catastale come desumibile dalla relativa visura storica (**all 11**). Precedentemente, tale bene era censito, ma identificato con il sub 5 come da visura precedente (**all 12**). E prima ancora, in data 15/10/2012 con pratica prot. n° CB0204097 in atti dal 15/10/2012 per



AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, vennero aggiunte al compendio le pertinenze (tettoie ecc) oltre a modifiche interne; il tutto proveniente dal censimento in sede di prima denuncia in data 5/11/1991 con istanza prot. n° B/3518.2/1991) in atti dal 30/1/1993, allorquando al cespite venne attribuito l'identificativo sub 2. Esito positivo.

APPARTAMENTO – fg 22 part 268 sub 3 – identificativo attribuito in sede di denuncia in data 5/11/1991 con istanza prot. n° B/3518.2/1991) in atti dal 30/1/1993. **Esito positivo.**

GABINA – fg 22 part 317 sub 1,2 - identificativo attribuito in sede di prima denuncia prot. n° A00018.1/2000 in data 4/1/2000 per COSTITUZIONE in atti dal 4/1/2000. **Esito positivo.**

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

RISPOSTA

Tale confronto è stata già effettuato mediante estrazione dei titoli di acquisto del debitore, con **esito positivo.**

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

RISPOSTA

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono conformi. **Esito positivo.**

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

RISPOSTA

Non ricorre la circostanza.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

RISPOSTA

Vedasi documentazione già richiamata (**all 10-11-12**).

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;



riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, **ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene**, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

RISPOSTA

Si richiama la risposta al quesito rif B a pag 18 e si chiarisce che l'eventuale aggiornamento della situazione catastale mediante introduzione in mappa dei bomboloni presenti oltre il limite della recinzione, previa verifica topografica dello stato dei luoghi, non sarebbe obbligatoria trattandosi di accessori impiantistici senza il presupposto essenziale della inamovibilità.

quesito C - Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

RISPOSTA

Gli immobili sono risultati, al momento, nella disponibilità della società pignorata.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

RISPOSTA

Non risultano contratti di locazione a carico delle unità in parola.

3) Determini il valore locativo del bene.

RISPOSTA

LOTTO 1 OPIFICIO



Il valore locativo del bene è stimato in € 29.000 annui.

La determinazione del valore locativo è stata condotta mediante due metodologie distinte, i cui risultati sono stati successivamente mediati. La prima metodologia adottata è quella della capitalizzazione inversa, che consente di ricavare il canone di locazione più probabile a partire dal valore di mercato del bene, mediante la formula $C = W \cdot r$, dove W rappresenta il valore dell'immobile, C il canone di locazione annuo e r il saggio di capitalizzazione. Applicando un saggio del 5% — valore corrente per immobili a destinazione commerciale e industriale — si ottiene: $C = € 443.000 \times 0,05 = \text{€ } 22.150$ cioè

il valore locativo annuo utilizzando la formula per capitalizzazione inversa

I valori OMI non riportano, come di prassi, i valori locativi, a causa della mancanza di una base statistica numericamente rilevante su cui basare l'osservazione. In alternativa, si considererà il parametro di 3 €/mq/mese che è quello corrente per le locazioni immobiliari di fabbricati di deposito al di fuori delle zone più appetite (ZI Campobasso – Nucleo ZI Campochiaro_Sanpolo), ed in questo caso, considerata la superficie locabile pari a mq 984 (508 S1+476 T), ossia il totale dei volumi effettivamente fruibili da un'attività depurati di quelli per tettoie, lastrici, volumi tecnici e serbatoi ed in questo caso avremmo €/mq/mese 3 x mq 984 x n° 12 mensilità = **€/anno 35.424 valore locativo comparato**

Dalla media aritmetica dei due valori ottenuti risulta: $(€ 22.150 + € 35.424) / 2 = € 28.787$, arrotondato a **valore locativo valore locativo annuo di € 29.000 annui.**

LOTTO 2 APPARTAMENTO

Il valore locativo del bene è stimato in € 2.300 annui.

Analogamente, si procede alla stima del valore locativo del lotto n° 2 ma chiarendo che, sebbene il saggio di capitalizzazione per i beni a destinazione residenziale è del 2 % nel caso di specie si utilizzerà il medesimo 5 % di cui sopra, trattandosi di un immobile comunque rientrante nella tipologia “artigianale/commerciale” e solo in termini di utilizzo destinato all'uso abitativo e quindi: $€ 33.000 \times 0,05 = \text{€ } 1.650$ cioè **il valore locativo annuo utilizzando la formula per capitalizzazione inversa**

Nel caso degli appartamenti invece, il valore locativo medio riscontrato nei paesi della cintura di Campobasso oscilla tra 1 e 3 €/mq mese, eventualmente raddoppiabile nel caso di abitazione pronta all'uso e perfettamente arredata a nuovo, ma non ricorre questo caso. Come nel caso del lotto 1, la casistica pressoché nulla, fa sì che non esistano dati OMI da cui attingere per le locazioni. E pertanto avremmo: mq 124 x €/mq/mese 2 x 12 mesi = **€/anno 2.976 valore locativo comparato.**

Dalla media aritmetica dei due valori ottenuti risulta: $(€ 1.650 + € 2.976) / 2 = € 2.313$, arrotondato a **€/anno 2.300 cioè valore locativo del lotto 2.**



Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155-*quater* c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, **relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'Esecuzione** nella perizia per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

RISPOSTA

Non ricorre la circostanza.

quesito D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

RISPOSTA

Non ricorre la circostanza.

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

RISPOSTA

Esiste una servitù volontaria passiva a carico dell'area di corte fg 22 part 268 sub 6 (bene comune non censibile corte comune a tutti i sub) istituita con Rogito per notaio A. FARINACCIO da Campobasso del 16/5/2025 Rep. 9123 RG 5621 RP 4728 del 20/5/2025 (all 6). L'area di corte diviene così fondo

responsabilità Limitata ", come rappresentata, costituisce in favore del fondo innanzi compravenduto e descritto nella ubicazione, consistenza, confini e dati catastali, come acquistato dalla società [redacted] come rappresentata, accetta, a titolo accessorio alla presente compravendita, e a carico della corte di pertinenza della porzione di fabbricato di sua proprietà sita in Busso alla contrada La Caia, confinante con strada Statale 87, fondo dominante e proprietà società RTA Srl, salvo se altri, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Busso al foglio 22, particella 268 sub 6, Contrada La Caia piano S1, bene comune non censibile (corte comune), una servitù avente ad oggetto il diritto di costruire e mantenere costruzioni sul fondo dominante a distanza inferiore a quella minima legale, lungo tutto il confine tra le particelle 370 e 268 del foglio 22, così come consentito dal vigente strumento urbanistico del Comune di Busso.



servente dell'attiguo fondo dominante part 370 già di proprietà della società esecutata. Dal punto di vista sostanziale tale servitù è sostanzialmente indifferente ai fini del pignoramento, in quanto, anche nella ipotesi in cui si dovesse costruire sul confine contermini ai beni pignorati, la distanza di 10 mt prescritta per le costruzioni in zona D ed il principio di precauzione sismica, si equivalgono, senza ulteriori vincoli. È inoltre da considerarsi la circostanza di cui infra, come già in precedenza evidenziata avente ad oggetto la presenza dei serbatoi di gas sul lotto pignorato a fronte di un impegno con scadenza al mese di maggio 2026, a rimuoverli, sostanzialmente inefficace vista la mancanza dei presupposti giuridici in quanto appartenenti al complesso pignorato.

- domande giudiziali e giudizi in corso;

RISPOSTA

Non risultano altri procedimenti in corso oltre quello per cui vi è perizia

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

RISPOSTA

Non ricorre la circostanza.

- sequestri penali ed amministrativi;

RISPOSTA

Non ricorre la circostanza.

- canoni, livelli, censo, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173-bis, co. 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

RISPOSTA

Non ricorre la circostanza.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

RISPOSTA

Non ricorre la circostanza.



2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173-bis, co. 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

RISPOSTA

Non ricorre la circostanza.

Risposta al quesito E – Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173-quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

RISPOSTA

OPIFICIO – APPARTAMENTO Dalle verifiche condotte mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Busso si è estratta copia della documentazione in atti, da cui si è potuto desumere che il fabbricato risulta essere pienamente conforme alla normativa urbanistica vigente.



La costruzione è frutto di una serie ripetuta di ampliamenti successivi alla prima edificazione.

In data 15 maggio 1989 venne rilasciata la Concessione Edilizia n. 10/89 per la costruzione del caseificio (**all 13**) a cui seguì la variante n° 28/90 rilasciata in data 18/10/1990 (**all 14**).

Coerentemente, in data 13/2/1992, vennero rilasciati n° 2 certificati di agibilità (**all 15**), la n° 3/92 avente ad oggetto l'appartamento part 268 sub 3 al primo piano, e la n° 3bis/92 avente ad oggetto l'opificio part 268 sub 7. Il 30/12/2000 con DIA prot n° 4416 venne altresì rilasciata DIA avente ad oggetto la effettuazione di opere interne relative a partizione e distribuzione, e di modifiche al sistema di collettamento fognario. Con PdC n° 5/11 (**all 16**) rilasciato il 11/4/2011, vennero assentiti i lavori di "ampliamento ed adeguamento del caseificio", riguardanti sostanzialmente la realizzazione di opere interne e di un ampliamento al seminterrato, realizzato con struttura in acciaio ove vi sono poi stati ubicati impianti a servizio della linea produttiva. Successivamente a tali interventi, 19/11/2012 venne rilasciato la dichiarazione di agibilità n° 7/12 (**all 17**). Agli atti risulta altresì rilasciata il 6/4/23 (**all 18**) con prot. n. 1312, risulta altresì presentata S.C.I.A. per la realizzazione di un impianto fotovoltaico della potenza di 90 kWp; tale intervento non risulta tuttavia realizzato, non essendone rinvenibile alcuna traccia allo stato dei luoghi.

GABINA Il manufatto è stato assentito con CE n° 25/94 (**all 18**) e lo stato dei luoghi risulta conforme e coerente al titolo edilizio rilasciato.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30



settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

RISPOSTA

Le costruzioni risultano conformi sotto il profilo urbanistico ed edilizio, tale ultimo aspetto certificato mediante documenti acquisiti. Non sono evidenti tantomeno supponibili abusi di sorta, non risultano depositate istanze di condono o sanatorie pregresse o sospese, non altro tipo di documenti aventi rilevanza in termini di violazione delle norme edilizie, urbanistiche e paesaggistiche.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

RISPOSTA

Non ricorre la circostanza.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di



assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

RISPOSTA

Non ricorre la circostanza.

Risposta al quesito F – Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

RISPOSTA

I beni, per la loro natura, possono essere suddivisi in due lotti in quanto funzionalmente suddivisi. Essi possono così identificarsi:

LOTTO 1 – opificio industriale/artigianale in catasto e tenimento di Busso al foglio 22 particella 268 subalterno 7, c/da [REDACTED] piani seminterrato e terra, oltre una cabina di trasformazione elettrica in diritto di soprassuolo in catasto e tenimento di Busso al foglio 22 particella 317 subalterno 1,2 piano terra;

LOTTO 2 – appartamento in catasto e tenimento di Busso al foglio 22 particella 268 subalterno 3, c/da [REDACTED] piano primo;

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

RISPOSTA

Non ricorre la circostanza.

Risposta al quesito G – Valore del bene e costi



1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, 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.

RISPOSTA

LOTTO 1 – OPIFICIO ED AREE CORRELATE € 463.000 (quattrocentosessantatremila) .-.-.-.-

LOTTO 2 – APPARTAMENTO € 33.000 (trentatremila/00) .-.-.--

così calcolati

LOTTO 1

In estimo, la determinazione del più probabile valore di mercato non può prescindere dalla conoscenza approfondita del "mercato di riferimento" condizione questa in cui il sottoscritto perito si trova con certezza, avendo operato correntemente nell'esercizio professionale sul territorio per molti anni. In realtà la condizione di Busso non è dissimile da quelle di uno qualunque dei piccoli comuni Molisani, afflitti da spopolamento cronico e mancanza di attività che forniscano lavoro ai residenti così costretti al pendolarismo quando non all'emigrazione. Vi è però in tale panorama un potenziale inespresso che è possibile innescare efficacemente invertendo la tendenza mettendo in atto una serie coordinata di azioni che, sebbene non pare rientrano nella prossima programmazione politico/territoriale, sarebbero di facile attuazione purché coordinate, appunto, sinergicamente in un panorama di rilancio delle aree interne. Tale preambolo si rende necessario perché, a parere del sottoscritto perito, affidandosi ad una stima sommaria per comparazione ovvero ad altre metodologie empiriche e non basate su valutazioni sistemiche, si giungerebbe a valori inesatti e fuorvianti. Non solo. Nel caso di specie, la scarsità statistica di compravendite dovuta alle ragioni esposte e la limitata disponibilità di beni aventi equivalenza quali-quantitativa con quello in



esame, comporterebbero un'importante mancanza nella costruzione del processo estimativo. Tanto premesso, considerato che lo stabile è stato edificato alla fine degli anni '80, è facile stabilire che la sua età è pari a circa 37 anni. L'ipotesi della ricerca del valore a nuovo sic et simpliciter, è da intendersi scartata a priori per le medesime ragioni di cui anzi, e per questa ragione, si è optato anche per la ricerca del **valore a nuovo deprezzato**.

ANALISI URBANISTICA DEI PIANI VIGENTI E VERIFICHE URBANISTICHE

Il complesso in oggetto è situato in un'area territoriale identificata come "Zona D1 - Attrezzature per attività artigianali, industriali e commerciali di modesta entità" di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P. di F. del Comune di Busso.

Le norme tecniche di attuazione prescrivono che:

- indice di fabbricabilità fondiario 3,00 mc/mq;
- distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade ml 10,00;
- altezza massima delle costruzioni non superiore a ml 7,50;
- lotto minimo mq 2.000;
- superficie minima a parcheggio 10 %;

In questo caso i limiti, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti, calcoleremo la fascia per il rispetto delle distanze, da confini e strade di ml 10,00;

CRITERI DI STIMA

1 OPIFICIO

Obiettivo della presente perizia è di individuare una stima del complesso industriale adibito ad impianto di produzione casearia costituito dall'opificio industriale, dalle aree esterne che ne costituiscono pertinenza e dalla superficie della gabina di trasformazione epurata del diritto di soprassuolo in favore di ENEL Distribuzione. Nella fattispecie per la determinazione della stima del valore economico risulta utile la seguente tabella riepilogativa delle superfici coperte:

Superficie edificata:

Opificio piano seminterrato mq 722,00

Opificio piano terra mq 613,00

Totale Superficie edificata mq 1.335,00

Occorre precisare che nel calcolo della superficie non sono state considerate le aree esterne pavimentate puramente asservite alla produzione e le tettoie, per le quali si procede per stima sintetica; sono inoltre esclusi i volumi dell'impianto di depurazione, essendo questi determinate come elementi accessori all'impianto di produzione e come tali costituenti un elemento di variazione positiva.



In merito alla superficie esterna destinata a manovra e stoccaggio, nel rispetto della normativa urbanistica vigente, vi è una parte "edificabile", e una parte priva di capacità edificatoria, perché destinata al rispetto delle distanze minime dai confini. Nel dettaglio si avrà:

Area esterna (Scoperta):

Area totale lotto mq 8.535

Area residua edificabile = (Area totale lotto - Superficie Coperta – Area di rispetto) mq 3.862

Per la valutazione economica in oggetto si procederà:

- **per la superficie coperta** esterna si utilizzerà la media aritmetica tra il metodo sintetico-comparativo, che si ottiene dal confronto con altri immobili il più possibile simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive e rifiniture, e il metodo di stima del valore del costo di riproduzione deprezzato;
- **per le superficie inedificate**, si procederà stima sintetica comparativa.

Opificio industriale

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Il valore di un edificio artigianale-industriale è determinato generalmente dal **valore della costruzione realizzata**, oltre a tutte le spese accessorie (oneri di urbanizzazione, oneri di progettazione, ecc.). Tale valore si presenta prevalentemente condizionato dalle *caratteristiche intrinseche* (ubicazione, esposizione, consistenza, conformazione, stato d'uso, vetustà ed ampiezza del manufatto) che, relativamente all'immobile in esame, sono:

- anno di costruzione e tipologia costruttiva;
- livello estetico e qualità architettonica;
- conformazione e destinazione d'uso;
- superficie utile;
- stato di manutenzione e grado di finitura.

Ciò detto, si procede alla valutazione del bene con il criterio di stima "sintetico e diretto", fondato sulla comparazione con esperienze e compravendite di immobili simili per caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche, con riferimento ai prezzi medi riscontrati nel medesimo mercato. Si è proceduto effettuando indagini di mercato eseguite su immobili aventi analoghe caratteristiche al bene oggetto di stima o confrontandosi con le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate nel 1° semestre del 2025 sulla piazza di Busso fascia R2/zona Extraurbana (**all 20**)



L'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica per la zona di pertinenza un Valore di Mercato (€/mq) tra 180,00 e 270,00 €/mq: si assume per l'immobile il valore di 225,00 €/mq, in linea con i prezzi di mercato attuali, in virtù anche dello stato di conservazione.

Superficie Opificio industriale mq 1.335,00 x €/mq 225,00 = **€ 300.375,00**

Il valore della superficie dell'area di stoccaggio e manovra (piazzale) è stato ottenuto rapportando, alla superficie del capannone, l'area di pertinenza del fabbricato rappresentata dall'area di manovra e di stoccaggio benchè non priva di capacità edificatoria, che ragguagliata dovrebbe costituire circa il 50 % del totale. L'eventuale eccedenza o la quota mancante, determinerà il correttivo in più od in meno moltiplicando il relativo parametro per 0,1 ovvero il 10 % del valore edificato.

Ossia, ricapitolando: mq 1335 : 50 % = 2155 : X X = 80,71 %

80,71 % - 50 % = 30,71 %

0,3071 x € 300.375 x 0,1 = **€ 9.224,52**

Totale Metodo Sintetico Comparativo **€ 309.599,52**

METODO DELLA STIMA DEL VALORE DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Generalmente, il mercato degli edifici industriali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, quindi il valore di questi immobili si può determinare con il metodo di **stima del valore del costo di riproduzione deprezzato** che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, ridotto dell'eventuale deprezzamento per vetustà (con "vetustà" si indica il degrado fisico cui è soggetto il bene in seguito all'intemperie e, più in generale, al passare del tempo).

Ciò premesso, si passa alla stima del **valore di riproduzione (Vrip)** che comporta la soluzione della seguente espressione: **V rip = Kc x (1-D)** essendo **Kc** il costo di costruzione a nuovo del fabbricato, **D** il coefficiente di deprezzamento.

Determinazione di Kc Per la determinazione del più probabile valore di costo di costruzione a nuovo unitario di capannoni con caratteristiche planivolumetriche e tecnologiche simili a quelle relative all'immobile oggetto di valutazione, si sono assunti i parametri desunti dal "Prezzario per tipologie edilizie" pubblicato dalla Tipografia del Genio Civile relativo all'anno 2024 che indica, per capannoni prefabbricati di nuova costruzione, un costo di 350,00 €/mq (tra 200 e 500 €/mq), comprensivo di scavi, struttura prefabbricata portante, tamponamenti, copertura, impianti e opere di rifinitura. Pertanto il costo di costruzione a nuovo dell'opificio industriale risulta così stimato:

Kc = 350,00 €/mq x 1335 mq = € 467.250

Determinazione di D il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili



$D = [(A+20)^2 / 140] - 2.86$ dove **D** rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed **A** esprime il rapporto in percentuale tra il numero di anni che presenta attualmente il fabbricato rispetto la sua vita utile (50 - 75 anni). Supponendo una vita utile del capannone industriale in oggetto pari a circa 62,5 anni, e che lo stesso abbia ormai trascorso i 37 di vita, si ottiene il seguente valore di A (che esprime in percentuale il rapporto tra gli anni dell'edificio rispetto alla sua vita utile) $A = 37/62,5 = 59\%$ da cui consegue il seguente valore percentuale di $D = [(0,59+20)^2 / 140] - 2.86 = 0,17$

Sulla base di quanto finora esposto si ottiene il seguente valore di riproduzione dell'edificio con destinazione industriale **V rip = Kc x (1-D)** $V_{rip} = € 467.250 \times (1 - 0,17) = € 387.817,50$

VALORE mediato: € (309.599,52 + 387.817,50)/2 = € 348.708,51

STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE

L'estensione compressiva del lotto depurata della volumetria già realizzata e dei vincoli che ne limiterebbero in concreto lo sfruttamento, come in precedenza evidenziato, ci restituisce un'area edificabile di mq 3.862. La stima del valore di aree simili è fortemente condizionata dalla limitatissima casistica su cui basare una qualsivoglia stima comparativa e medesima difficoltà la si riscontra inoltre nella ipotesi di stima analitica, data l'affidabilità statistica dei campioni presi a riferimento, presupposto della scienza estimativa del che, mancando beni simili non è possibile analizzare il mercato.

Pertanto, si formulerà la stima basandola sui seguenti presupposti:

- con il rogito Notaio A. FARINACCIO da Campobasso del 16/5/2025 Rep. 9123 RG 5621 RP 4728 del 20/5/2025, [REDACTED] ha venduto a terzi le aree latitanti il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, in parte ricadente nella stessa zona urbanistica omogenea "D1" – attrezzature per attività artigianali, industriali e commerciali di modesta entità", per una estensione di mq 2.480 al prezzo di € 35.000 (1ª vendita) e di 980 al prezzo di € 13.830 (2ª vendita); se ne deduce che il prezzo medio pagato è di circa €/mq 14;
- nella pratica professionale e nella immensa casistica esaminata negli anni si è potuto constatare che il valore venale di qualsivoglia suolo, se effettivamente edificatorio (ovvero non solo identificato come tale sugli strumenti urbanistici), cioè insistente in un contesto vocato, commercialmente appetibile e ben posizionato in termici ubicazionali, sconta prezzi ma inferiori a 10 €/mq, pure in ipotesi di mercati asfittici e poco briosi come quello in esame.



Si ritiene pertanto accettabile e commercialmente valido applicare il valore di €/mq 14 e quindi: mq 3.862 x €/mq 14 = **€ 54.068**

STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLA SUPERFICIE RESIDUA AGRICOLA

Area totale lotto mq 8.535

Area residua inedificabile = (Area totale lotto - Superficie edificata – Area edificabile)
mq 3.721

Abitualmente per la stima delle aree agricole ci si rifà ai Valori Agricoli Medi, ma gli ultimi paper pubblicati risalgono ormai al II° semestre del 2018, ed è anche superfluo riepilogare quali e quanti stravolgimenti abbiano interessato i mercati immobiliari da quel momento ad oggi. Il mercato locale ci restituisce numeri impietosi, sono disponibili immense quantità di fondi rustici il cui valore di mercato oscilla tra 0,20 e 0,50 €/mq, ovviamente in condizioni di semiabbandono e certamente senza considerare eventuali coltivazioni arboree ecc, esattamente come nel caso qui in specie. E però non può considerarsi la fattispecie in esame alla stregua di un qualunque terreno agricolo normalmente coltivabile, vuoi perché esso costituisce il completamento di un maggior compendio vuoi perché la sua particolare ubicazione, sebbene non goda una giacitura particolarmente favorevole ed anche abbastanza acclive. È per tale ragione che si imporrà un valore venale di riferimento minimo, al di sotto del quale non abbattere la stima che si fissa in €/mq 2 e quindi: mq 3.721 x €/mq 2 = **€ 7.442**

La somma algebrica (opificio 348.708,51 +area edificabile 54.068 +area non edificabile 7.442) è di € 410.218,51. Valore spurio, da correggere con aggiunte e detrazioni varie applicando il coefficiente **1,08** così calcolato:

- coefficiente di vetustà (già considerata): **1**
- presenza di vizi presunti o presumibili (non ricorrente): **1**
- dotazione/carenze strutturali: **1,30** – la presenza o l'assenza di un apparato impiantistico strutturato e funzionante, è un elemento determinante nella scelta del sito in cui insediare un'attività o nell'esercizio opzionale di riconversione di un sito industriale. Nel caso di specie la presenza di un impianto di depurazione sebbene non funzionante al momento della visita e probabilmente necessitante di aggiornamenti manutentivi e revisioni, è un primo e fondamentale tassello di questo ragionamento; parimenti l'esistenza di una cabina di trasformazione mt (media tensione) attigua e quindi sostanzialmente "dedicata", sono ottimi fattori facilitatori che non possono non essere valutati;



- carenze impiantistiche: **0,90** – i costi energetici che affliggono i cicli produttivi e di trasformazione, già da molti anni impongono l'adozione di mix energetici che includano necessariamente fonti rinnovabili e quindi a basso costo, e tale assenza in un complesso è un fattore fortemente limitante;
- ulteriori elementi non valorizzati: **1,2** – benché non costituenti beni strutturalmente rilevanti, non possono però essere considerati neanche come impianti mobili, essendo stati progettati e realizzati per le specifiche esigenze del sito in cui insistono e pertanto essi devono necessariamente essere valorizzati: è il caso delle celle frigorifere e degli impianti di trattamento freddo/caldo che possono anche essere facilmente adattati e riconvertiti ad altro uso. Si tratta infatti di sistemi impiantistici quanto mai costosi e che apportano un enorme valore aggiunto ai cicli produttivi in svariati ambiti, si pensi oltre alla trasformazione del latte cui erano destinati, a quello della carne, della pasta, o delle più disparate produzioni agricole, solo restando in tema agro-alimentare, ma potenzialmente utili in tantissimi altri settori come quello farmaceutico ecc.

Elemento non valorizzato in modo adeguato al momento della prima stesura, è la consistenza delle celle frigorifere, tra l'altro sovradimensionate rispetto alla media delle altre industrie del settore. Esse, pari a circa 80 mq, hanno un costo di circa 250 €/mq e pertanto si ritiene corretto aggiungere tale importo, € 20.000 circa, ininfluenza però ai fini del calcolo del valore locativo.

Se ne deduce quindi che il valore finale dell'opificio lotto n° 1 sarà di € 410.218,51 x 1,08 = € 443.035,99 + € 20.000,00 = arrotondato € 463.000;

Corre l'obbligo di precisare che il valore della cabina di trasformazione non è stato oggetto di stima diretta in quanto esso, sebbene incluso nel lotto dell'opificio nonostante costituisca unità a sé, è comunque da intendersi quale elemento di corredo e completamento del compendio, e come tale ne forma parte sostanziale dal punto di vista del vantaggio funzionale ed economico/finanziario. È di tutta evidenza che gli impianti ed il soprassuolo sono e restano di proprietà di E-Distribuzione, mentre il solo suolo nudo seguirà il destino dell'opificio nella ipotesi di vendita.

LOTTO 2 - APPARTAMENTO

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Premesse tutte le considerazioni di cui sopra, si procede alla valutazione del bene con il criterio di stima "sintetico e diretto", traendo i relativi dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate nel 1° semestre del 2025 sulla piazza di Busso



fascia R2/zona Extraurbana (**all 21**), che indica per la zona di pertinenza un Valore di Mercato (€/mq) tra 200,00 e 300,00 €/mq: si assume per l'immobile il valore di 250,00 €/mq, in linea con i prezzi di mercato attuali, in virtù anche dello stato di conservazione attuale.

Superficie appartamento mq 131,00 x €/mq 250,00 = **€ 32.750**

Dalle indagini condotte estraendo valori dagli annunci pubblicati e dalle emeroteche, si è potuto facilmente desumere che il parametro di riferimento adottato (€/mq 250) è da considerarsi sufficientemente affidabile. Lo è perché corrisponde ad una "media" dei prezzi correnti sulle piazze dei principali centri abitati della zona. Lo è perché, sostanzialmente l'unità sconta una caratteristica ubicazionale non propriamente "ideale" potendosi piegare più facilmente ad un uso commerciale/professionale data l'elevata visibilità data dalla presenza della limitrofa S.S. 87, e lo è anche perché è di tutta evidenza che, per essere abitata, necessiterà di interventi quanto meno manutentivi e di ripristino.

Certamente l'accessibilità e la coesistenza con una struttura artigianale/commerciale non è un punto di forza, ma è da considerarsi anche l'utilità marginale che potrebbe derivare dall'eventuale vendita disgiunta dei due cespiti, così da potersi dire compensati i diversi fattori intervenienti.

E quindi il valore finale dell'appartamento lotto n° 2 sarà di € 32.750,00 – arrotondato € 33.000;

2) Nel caso di costruzioni abusive, determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

RISPOSTA

Non ci sono abusi e la casistica non ricorre

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo *pro quota*, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale **e poi della quota.**

RISPOSTA

L'immobile è stato pignorato per intero e non ci sono quote di proprietà escluse dal calcolo del valore.



5. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, esaurita l'attività istruttoria e valutativa affidata con il provvedimento di nomina, rassegna le proprie conclusioni come di seguito sintetizzate. Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, costituito dall'opificio artigianale/industriale con le relative aree di pertinenza e dalla cabina di trasformazione elettrica — Lotto 1 — nonché dall'appartamento al piano primo — Lotto 2 — è risultato pienamente conforme sotto il profilo urbanistico, edilizio e catastale, come attestato dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici e allegata alla presente relazione. Le operazioni peritali sono state condotte con la massima diligenza e nel pieno rispetto dei principi di indipendenza e imparzialità, attraverso tre accessi ai luoghi, l'acquisizione integrale della documentazione ipocatastale e urbanistico-amministrativa e l'esecuzione di un rilievo topografico specifico, autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione, finalizzato alla risoluzione della questione relativa alla collocazione dei serbatoi GPL. I valori di mercato determinati sono i seguenti: Lotto 1 — Opificio ed aree correlate: € 463.000,00 (quattrocentosessantatremila/00); Lotto 2 — Appartamento: € 33.000,00 (trentatremila/00).

Nel rimettere la relazione, si chiarisce non essersi ricevute osservazioni alla prima bozza. Il sottoscritto rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento, integrazione o approfondimento che dovesse rendersi necessario nel corso della procedura, dichiarandosi pronto a comparire all'udienza fissata per il deposito della relazione ove ritenuto opportuno.

Deferente, a Campobasso, il 20 marzo 2026

Il C.T.U.

Geom. Pio BARTOLOMEO

