

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

Sezione Fallimentare

III.mo Giudice Delegato

Dott.ssa Emanuela Luciani

Fallimento n. 7/2022 – Società --- OMISSIS ---in liquidazione già --

- OMISSIS ---

Premessa

In data 24/05/2023 con Istanza n. 14 il Curatore Fallimentare dott. Michele Sangiovanni chiedeva all'III.mo Giudice Delegato, dott.ssa Emanuela Luciani, l'autorizzazione alla nomina della sottoscritta arch. Anna del Rosso, quale perito estimatore dei beni immobili nella procedura fallimentare in epigrafe.

In data 31/05/2023 l'III.mo Giudice Delegato autorizzava la nomina e la sottoscritta il 26/06/2023 prestava il giuramento di rito e nella stessa sede le venivano formulati i quesiti.

In data 23/09/2023, a seguito della necessità di completare il reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico conferito, la sottoscritta chiedeva la proroga di 30 giorni al deposito della relazione peritale.

In data 22/09/2023 il Curatore fallimentare, dott. Michele Sangiovanni, comunicava alla sottoscritta la data del sopralluogo fissata per il giorno 29/09/2023. Il giorno 29/09/2023, la sottoscritta alla presenza del Curatore fallimentare effettuava il sopralluogo di rito. (Allegato 1 - Verbale di sopralluogo).

Elenco dei quesiti:

A

- 1) Verifichi la titolarità e l'effettiva piena proprietà dei beni immobili in capo alla società fallita;
- 2) Verifichi altresì l'esistenza di ulteriori beni immobili intestati alla società fallita;

- 3) Predisponga l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative dei beni della società fallita 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.

B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni della società sottoposta a fallimento, 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, nella sentenza di Fallimento, 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;

- 2) 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 le planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili e delle

pertinenze.

- 3) Acquisisca, per i terreni della società sottoposta a fallimento, 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 360, 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

- 1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni della società sottoposta a fallimento e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
 - i dati catastali precedentemente assunti dai beni della società sottoposta a fallimento, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 e.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 nella procedura concorsuale e nella relativa nota di trascrizione;
 - i dati indicati in eventuali precedenti procedure.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.
 - 2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza al tempo della trascrizione ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;
- referisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei

dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro corrispondenza 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, con. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presunti.

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 vi 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

- 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 fallimento.
- 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.
- 3) 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. 15 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'opportunità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode

giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice Delegato nella perizia per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

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 soprintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi incorso;
- 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, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 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 specificatamente 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 c.p.c. 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.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma1, n.9, disp. Att. c.p.c. e

specificatamente: 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 della società sottoposta a fallimento.

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.
- 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 alla 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 D.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 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 G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

- 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. e 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

- 1) Dica se è possibile vendere i beni della società sottoposta a fallimento in un unico o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
 - 2) Dica, qualora i beni della società sottoposta a fallimento 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.D.;
- 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., degli 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

- 1) Determini preliminarmente il valore di mercato dei beni della società sottoposta a fallimento, corrispondentemente al valore di 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 valore 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.

- 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.

- 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.

A

Dalla documentazione in possesso della scrivente risulta che la Società --- OMISSIS ---in liquidazione, già --- OMISSIS ---, è proprietaria dei seguenti immobili tutti ubicati nel territorio di Bagnoli del Trigno (IS):

- 1) foglio 11- particella 891- sub 3 - categoria D/7 - rendita catastale € 5.576,00 indirizzo Contrada Piana Spinete n. 1 piano T-1;
- 2) foglio 11- particella 891- sub 4 - categoria D/7 - rendita catastale € 2.346,00 indirizzo Contrada Piana Spinete snc piano T;
- 3) p.lla 246; qualità-classe: seminativo-01; sup. 860 m²; reddito: dominicale 2,66 € - agrario 1,11 €;
- 4) p.lla n. 250; qualità-classe: vigneto-01; sup. 1.415 m²; reddito: dominicale 6,58 € - agrario 5,12 €;
- 5) p.lla n. 257; qualità-classe: seminativo-01; sup. 170 m²; reddito: dominicale 0,53 € - agrario 0,22 €;
- 6) p.lla n. 270; qualità-classe: vigneto-01; sup. 1.210 m²; reddito: dominicale 5,62 € - agrario 4,37 €;
- 7) p.lla n. 890; qualità-classe: seminativo-01; sup. 2.394 m²; reddito: dominicale 7,42 € - agrario 3,09 €;
- 8) p.lla n. 892; qualità-classe: vigneto-01; sup. 1.116 m²; reddito: dominicale 5,19 € - agrario 4,03 €;
- 9) p.lla n. 142; qualità-classe: bosco ceduo-03; sup. 520 m²; reddito: dominicale 0,16 € - agrario 0,16 €;
- 10) p.lla n. 158; qualità-classe: bosco ceduo-03; sup. 160 m²; reddito: dominicale 0,05 € - agrario 0,05 €;
- 11) p.lla n. 216; qualità-classe: seminativo-04; sup. 320 m²; reddito: dominicale 0,20 € - agrario 0,17 €;
- 12) p.lla n. 218; qualità-classe: bosco ceduo-03; sup. 900 m²; reddito: dominicale 0,28 € - agrario 0,28 €;
- 13) p.lla n. 220; qualità-classe: bosco ceduo-03; sup. 400 m²; reddito: dominicale 0,12 € - agrario 0,12 €;
- 14) p.lla n. 222; qualità-classe: seminativo-04; sup. 460 m²; reddito: dominicale 0,29 € - agrario 0,24 €;
- 15) p.lla n. 224; qualità-classe: pasc cespug-U; sup. 200 m²; reddito: dominicale 0,05 € - agrario 0,02 €;
- 16) p.lla n. 226; qualità-classe: pasc cespug-U; sup. 280 m²; reddito: dominicale 0,07 € - agrario 0,03 €;
- 17) p.lla n. 228; qualità-classe: pasc cespug-U; sup. 380 m²; reddito: dominicale 0,10 € - agrario 0,04 €;
- 18) p.lla n. 837; qualità-classe: bosco ceduo-03; sup. 850 m²; reddito: dominicale 0,26 € - agrario 0,26 €.

Gli immobili, così come identificati al Catasto Urbano della provincia di Isernia (IS), sono prevenuti alla società --- OMISSIS --- (cf 00882030703) con Atto Amministrativo Decreto

(Disposizioni delle Autorità) del 23/11/2004 Pubblico Ufficiale Tribunale di Isernia (IS)
Repertorio 1009 del 23/11/2004 - Decreto di Trasferimento Immobili trascritto al Registro
Particolare n. 348 Registro Generale 434 il 02/02/2005 in atti dal 03/02/2005.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso, la sottoscritta ha accertato
che nei confronti della società --- OMISSIS ---in liquidazione già --- OMISSIS ---, risultano le
seguenti trascrizioni e iscrizioni:

- 1 **Trascrizione a favore** del 02/02/2005 reg. part. 348 reg. gen. 434 – pubblico ufficiale
Tribunale di Isernia rep. 1009 del 23/11/2004 - Atto Giudiziario – Decreto Trasferimento
Immobili - immobili siti in Bagnoli del Trigno (IS).
- 2 **Iscrizione contro** del 01/04/2005 reg. part. 164 reg. gen. 1259 – pubblico ufficiale
Longobardi Agostino rep. 67195/17169 del 30/03/2005 – Ipoteca Volontaria derivante da
Concessione a Garanzia di Mutuo immobili siti in Bagnoli del Trigno (IS). - soggetto
debitore.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n.68 dell'11/05/2011 di estinzione dell'obbligazione avvenuta in
data 30/04/2015.
Cancellazione totale eseguita in data 03/06/2015 (art. 13, comma 8-decies DL
7/2007 – art. 40 bis DLgs 385/1993).
- 3 **Iscrizione contro** del 12/05/2014 reg. part. 113 reg. gen. 1586 – pubblico ufficiale
Elidoro Giordano rep. 30642/17133 del 07/05/2014 – Ipoteca Volontaria derivante da
Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario immobili siti in Bagnoli del Trigno (IS) -
soggetto debitore.
- 4 **Iscrizione contro** del 09/11/2017 reg. part. 341 reg. gen. 3593 – pubblico ufficiale
Agenzia delle Entrate-Riscossione rep. 1455/2717 del 08/11/2017 – Ipoteca Conc.
Amministrativa derivante da Avviso di Addebito Esecutivo immobili siti in Bagnoli del
Trigno (IS) - soggetto debitore.

5 **Iscrizione contro** del 01/08/2018 reg. part. 198 reg. gen. 2529 – pubblico ufficiale Elidoro Giordano rep. 35927/21341 del 30/07/2018 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito immobili siti in Bagnoli del Trigno (IS) - soggetto debitore.

6 **Trascrizione contro** del 07/01/2019 reg. part. 33 reg. gen. 41 – pubblico ufficiale Elidoro Giordano rep. 36360/21680 del 28/12/2018 - Atto tra vivi – Locazione Ultrannuale immobili siti in Bagnoli del Trigno (IS).

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 273 del 22/11/2021 (modifica contratto di locazione).

7 **Iscrizione contro** del 16/04/2019 reg. part. 130 reg. gen. 1171 – pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione rep. 1954/2719 del 16/04/2019 – Ipoteca Conc. Amministrativa derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo immobili siti in Bagnoli del Trigno (IS) - soggetto debitore.

8 **Iscrizione contro** del 22/01/2020 reg. part. 12 reg. gen. 277 – pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione rep. 2259/2720 del 21/01/2020 – Ipoteca Conc. Amministrativa derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo immobili siti in Bagnoli del Trigno (IS) - soggetto debitore.

9 **Iscrizione contro** del 22/01/2020 reg. part. 13 reg. gen. 278 – pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione rep. 2258/2720 del 21/01/2020 – Ipoteca Conc. Amministrativa derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo immobili siti in Bagnoli del Trigno (IS) - soggetto debitore.

10 **Trascrizione contro** del 28/10/2022 reg. part. 3572 reg. gen. 4165 – pubblico ufficiale Tribunale di Campobasso rep. 16/2022 del 24/10/2022 - Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento - immobili siti in Bagnoli del Trigno (IS).

Inoltre, al fine di coprire il periodo anteriore al ventennio, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso, si è effettuata l'ispezione ipotecaria della società --- OMISSIS ---

e risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

- 1 **Trascrizione a favore** del 17/05/1991 reg. part. 1720 reg. gen. 1976 – Atto tra vivi –
Compravendita – soggetto acquirente.
- 2 **Trascrizione a favore** del 18/02/1993 reg. part. 533 reg. gen. 602 – Pubblico Ufficiale
Longobardi Agostino rep. 23396 del 29/01/1993 Atto tra vivi – Compravendita –
immobili siti in Bagnoli del Trigno (IS) - soggetto acquirente.
- 3 **Iscrizione contro** del 04/05/1995 reg. part. 125 reg. gen. 1978 – pubblico ufficiale
Presidente del Tribunale rep. 0 del 12/04/1995 – Ipoteca Giudiziale derivante da
Decreto Ingiuntivo - immobili siti in Bagnoli del Trigno (IS) – soggetto debitore.

Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 47 del 25/02/2005 (restrizione di beni)
- 4 **Trascrizione contro** del 14/11/1995 reg. part. 4071 reg. gen. 4633 – Pubblico Ufficiale
Tribunale Fallimentare rep. 279 del 03/11/1995 Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa
di Fallimento – immobili siti in Bagnoli del Trigno (IS).

Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 46 del 25/02/2005 (cancellazione).
- 5 **Trascrizione contro** del 02/02/2005 reg. part. 348 reg. gen. 434 – Pubblico Ufficiale
Tribunale di Isernia rep. 1009 del 23/11/2004 Atto Giudiziario – Decreto di
Trasferimento Immobili – immobili siti in Bagnoli del Trigno (IS).

B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

A seguito del sopralluogo e dalla documentazione in possesso si è accertato che gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono:

- un opificio artigianale, nello specifico un capannone destinato a laboratorio per lo stoccaggio delle carni;
- terreni agricoli.

Tutti gli immobili ricadono in territorio del comune di Bagnoli del Trigno (IS) ed in particolare l'opificio è ubicato in Contrada Piana Spinete n.1 e snc e risultano censiti al Catasto Fabbricati e Terreni di Isernia (IS) (Allegato 2 – visure catastali) (Allegato 3 – stralci di mappa) come di seguito riportato:

- 1) foglio 11- particella 891- sub 3 - categoria D/7 - rendita catastale € 5.576,00 indirizzo Contrada Piana Spinete n. 1 piano T-1;
- 2) foglio 11- particella 891- sub 4 - categoria D/7 - rendita catastale € 2.346,00 indirizzo Contrada Piana Spinete snc piano T;
- 3) p.lla 246; qualità-classe: seminativo-01; sup. 860 m²; reddito: dominicale 2,66 € - agrario 1,11 €;
- 4) p.lla n. 250; qualità-classe: vigneto-01; sup. 1.415 m²; reddito: dominicale 6,58 € - agrario 5,12 €;
- 5) p.lla n. 257; qualità-classe: seminativo-01; sup. 170 m²; reddito: dominicale 0,53 € - agrario 0,22 €;
- 6) p.lla n. 270; qualità-classe: vigneto-01; sup. 1.210 m²; reddito: dominicale 5,62 € - agrario 4,37 €;
- 7) p.lla n. 890; qualità-classe: seminativo-01; sup. 2.394 m²; reddito: dominicale 7,42 € - agrario 3,09 €;
- 8) p.lla n. 892; qualità-classe: vigneto-01; sup. 1.116 m²; reddito: dominicale 5,19 € - agrario 4,03 €;
- 9) p.lla n. 142; qualità-classe: bosco ceduo-03; sup. 520 m²; reddito: dominicale 0,16 € - agrario 0,16 €;
- 10) p.lla n. 158; qualità-classe: bosco ceduo-03; sup. 160 m²; reddito: dominicale 0,05 € - agrario 0,05 €;
- 11) p.lla n. 216; qualità-classe: seminativo-04; sup. 320 m²; reddito: dominicale 0,20 € - agrario 0,17 €;
- 12) p.lla n. 218; qualità-classe: bosco ceduo-03; sup. 900 m²; reddito: dominicale 0,28 € - agrario 0,28 €;
- 13) p.lla n. 220; qualità-classe: bosco ceduo-03; sup. 400 m²; reddito: dominicale 0,12 € - agrario 0,12 €;
- 14) p.lla n. 222; qualità-classe: seminativo-04; sup. 460 m²; reddito: dominicale 0,29 € - agrario 0,24 €;
- 15) p.lla n. 224; qualità-classe: pasc cespug-U; sup. 200 m²; reddito: dominicale 0,05 € - agrario 0,02 €;
- 16) p.lla n. 226; qualità-classe: pasc cespug-U; sup. 280 m²; reddito: dominicale 0,07 € - agrario 0,03 €;
- 17) p.lla n. 228; qualità-classe: pasc cespug-U; sup. 380 m²; reddito: dominicale 0,10 € - agrario 0,04 €;
- 18) p.lla n. 837; qualità-classe: bosco ceduo-03; sup. 850 m²; reddito: dominicale 0,26 € - agrario 0,26 €.

Tutti gli immobili risultano intestati alla società --- OMISSIS --- - codice fiscale --- OMISSIS ---
- diritti e oneri reali proprietà 1/1.

Gli immobili così come identificati al Catasto Urbano della provincia di Isernia (IS), derivano

da Atto Amministrativo Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 23/11/2004 Pubblico Ufficiale Tribunale di Isernia (IS) Repertorio 1009 del 23/11/2004 Decreto di Trasferimento Immobili trascritto al Registro Particolare n. 348 Registro Generale 434 il 02/02/2005 in atti dal 03/02/2005.

Descrizione dei beni

Premesso che in data 23/05/2019 l'opificio è stato oggetto di un incendio che ha provocato gravi danni sia allo stabile, infatti sono andati distrutti gran parte dei pannelli di copertura (pannelli sandwich), parte delle travi prefabbricate e gli impianti, sia alle attrezzature ed ai macchinari presenti nell'area produttiva del capannone. A tutt'oggi i materiali danneggiati dal fuoco non sono stati rimossi. Oltre alla parte di capannone destinato alla lavorazione delle carni, l'incendio ha coinvolto anche il corpo di fabbrica adiacente destinato ad uffici, che ha subito danni per lo più dovuto ai fumi. (Allegato 1 – Verbale di sopralluogo) (Allegato 6 – Documentazione fotografica).

Lo stabile è costituito da due corpi di fabbrica, quello più grande è di forma rettangolare che si sviluppa su un unico livello di piano, di dimensioni in pianta pari a 41,00 mt x 21,00 mt, superficie di 861,00 mq, ed altezza di 7,80 mt; nella parte posteriore, ad Ovest, è presente un'area esterna coperta la cui dimensione in pianta è di 10,00 mt x 21,00 mt, superficie di 210,00 mq ed altezza sempre di 7,80 mt. Sostanzialmente all'interno il capannone era diviso in due parti, nella parte anteriore prospiciente la strada comunale Ripe, dove sono poste due ampie aperture sopraelevate rispetto al piano stradale, erano ubicate le attrezzature, celle frigorifere (oggi lamiere bruciate), sala smistamento, sale per la lavorazione, il confezionamento ed i depositi (Allegato 6 – Documentazione fotografica). Nella parte posteriore trovava posto un ampio locale di stoccaggio direttamente accessibile dall'area esterna coperta attraverso un'ampia apertura. (Allegato 4 – piantina catastale). L'altro corpo, posto a Sud sul lato lungo del capannone, ha anch'esso una pianta di forma rettangolare e si sviluppa su due livelli di piano, le dimensioni in pianta sono di 12,40 mt x 7,20 mt, superficie

di 89,28 mq, per ogni livello di piano, ed altezza complessiva di 7,20 mt. Al primo piano l'accesso avviene da una scala esterna in metallo, piano interamente destinato ad uffici; il piano terra, oltre ad essere destinato ad uffici, ha una parte riservata agli addetti (spogliatoio). Il piano terra è accessibile sia dall'interno del capannone che dall'esterno. (Allegato 4 – piantina catastale) (Allegato 6 – Documentazione fotografica). La struttura del capannone è stata realizzata con elementi prefabbricati in c.a.v., mentre l'altro corpo, quello destinato ad uffici, ha una struttura intelaiata in c.a. (pilastri e solai) e tamponatura del tipo tradizionale con finitura ad intonaco e infissi esterni in alluminio verniciato di colore verde (persiane). All'opificio si accede dalla strada comunale Ripe, il lotto è interamente recintato con paletti in ferro e rete metallica su cordolo in cemento, lungo la strada comunale Ripe sono posti i due cancelli di accesso, uno scorrevole e l'altro a due ante. L'intero lotto è costituito da più particelle catastali, l'area circostante l'immobile è pavimentata (particelle 257, 892, 270 e parte della 890), mentre sia la particella 246 che la 250 è terreno incolto (area verde). La recinzione ingloba anche un'altra particella catastale la n. 248 che non è di proprietà della società fallita. Dalla sovrapposizione delle mappe catastali Agenzia del Territorio con lo sfondo satellitare (Allegato 7 – sovrapposizione mappe – satellite) sembrerebbe che parte della recinzione sia stata realizzata sulla particella n. 245 di altra proprietà. L'intero lotto confina ad Est e Nord con la strada comunale Ripe, mentre a Ovest ed a Sud con terreni di altre proprietà private.

Gli altri immobili sono costituiti da terreni agricoli ai quali si accede dalla strada comunale Ripe; i terreni non sono tutti confinanti tra loro e la superficie di ciascuno è contenuta, solo tre particelle sono confinanti tra loro la n. 220, n. 222 e la n. 837 la cui superficie complessiva è di 1.710 mq. La particella n. 158 è un lotto intercluso (Allegato 4 -stralci di mappa). Le particelle nn. 216, 218, 220, 222, 224, 226 e 228, dalla sovrapposizione della mappa catastale dell'Agenzia del Territorio con lo sfondo satellitare risulterebbero in parte attraversate della strada comunale Ripe, il cui tracciato catastalmente è diverso dallo stato

attuale (Allegato 7 – sovrapposizione mappe – satellite). La superficie complessiva dei terreni è di 4.470 mq.

Identificazione pregressa dei beni

Dal sopralluogo e dalla documentazione in possesso e come precedentemente descritto si ribadisce quanto segue:

- L'opificio presenta una recinzione del lotto che ingloba interamente una particella catastale di altra proprietà precisamente la particella n. 248, inoltre la recinzione lungo la particella 246 sembrerebbe essere stata realizzata sulla particella n. 245, terreno di altra proprietà (Allegato 7 – sovrapposizione mappe – satellite), non essendo stato eseguito il rilievo topografico non si può con esattezza stabilire di quanto la recinzione supera il confine di proprietà.
- Dalla sovrapposizione delle mappe catastali Agenzia del Territorio con sfondo satellitare (Allegato 7 – sovrapposizione mappe – satellite) si evince che il tracciato viario dell'attuale strada comunale Ripe che confina con le particelle nn. 224, 226, 228, 220, 222, 837 e 216 è diverso da quello riportato nella mappa catastale.

C

Stato di possesso

Il capannone identificato in Catasto al foglio di mappa 11, particella 891 sub 3 e sub 4 categoria catastale D/7 e le aree circostanti di pertinenza dell'intero stabile ed identificate al Catasto al foglio 11, particelle 246, 250, 270, 890 e 892 situate in Contrada Piane Spinete snc a Bagnoli del Trigno (IS), in data 28/12/2018 sono state locate dalla società --- OMISSIS --- con sede legale a Campobasso in via Cavour 35, proprietaria degli immobili, alla società -- - OMISSIS ---, con sede legale a Campobasso in via Calabria 17/19/21, con contratto di locazione commerciale stipulato presso lo studio del Notaio dott. Elidoro Giordano, notaio in Campobasso, numero di repertorio 36360 e di raccolta 21680, della durata di anni venti con inizio dal 28/12/2018. Attualmente il canone annuo versato dall'affittuario è di 3.176,64 IVA

inclusa. In data 18/10/2023 la Curatela ha inoltrato la comunicazione di recesso all'affittuario che avrà effetto il giorno 24/10/2026, indipendentemente dalla maggiore durata indicata nei registri immobiliari.

D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Come precedentemente relazionato l'opificio ed il lotto di pertinenza sono attualmente locate con contratto di locazione commerciale della durata di un ventennio con inizio dal 28/12/2018. In data 18/10/2023 la Curatela ha inviato all'affittuario la comunicazione di recesso il quale avrà effetto il giorno 24/10/2026.

Il terreno individuato al foglio di mappa n. 11 particella n. 158 è un lotto intercluso quindi l'accesso può avvenire solo dalla particella n. 144 di altra proprietà.

E

Regolarità edilizia ed urbanistica

In data 28/08/2023, la sottoscritta inviava al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnoli del Trigno la richiesta di poter visionare e/o trarre copia della documentazione tecnica necessaria per accertare la Regolarità Edilizia e Urbanistica dell'immobile oggetto di stima. In data 31/08/2023 il comune protocollava al n. 3777 l'istanza e consegnava la documentazione edilizia-urbanistica richiesta. Sempre in data 31/08/2023 con prot. 3773 la sottoscritta richiedeva il Certificato di Destinazione Urbanistica ed in pari data con prot. 3779 l'Ufficio Tecnico rilasciava, in carta semplice, il Certificato Destinazione Urbanistica relativo ai terreni di proprietà della società fallita (allegato 5 - Certificato di Destinazione Urbanistica).

Dalla documentazione in possesso si evince che l'attuale capannone per lo stoccaggio delle carni in origine era stato edificato con Concessione 47/91 e che per mutate esigenze della committenza, in data 02/08/2012 il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bagnoli del Trigno rilasciava Permesso di Costruire n. 15/2011 (pratica SUAP n. 2951/11) "Progetto per la modifica di un capannone per la lavorazione di prodotti artigianali,

sito nel comune di Bagnoli del Trigno, individuato in Catasto al foglio n. 11, p.lle 246, 250, 257, 270, 890, 891, 892” alla ditta - Società --- OMISSIS --- con sede legale in via Cavour, n. 35 86100 Campobasso (Allegato 8 – elaborati Urbanistico-Edilizi). Dalla documentazione urbanistica-edilizia in possesso si evince che le opere realizzate sono conformi al progetto depositato presso il Comune di Bagnoli del Trigno (Allegato 8 – elaborati Urbanistico-Edilizi). Ad ogni buon fine si ribadisce che l’incendio del 23/05/2019 ha provocato danni all’immobile, infatti sono andati distrutti gran parte dei pannelli di copertura (pannelli sandwich) e parte delle travi prefabbricate, (Allegato 6 – Documentazione fotografica) pertanto allo stato attuale il capannone non è agibile.

Per quanto riguarda i terreni ricadono tutti in zona agricola E del vigente Programma di Fabbricazione (Allegato 6 – Certificato di Destinazione Urbanistica).

F

Formazione dei lotti

Le caratteristiche degli immobili oggetto della presente relazione offrono la possibilità di essere divisi in due lotti:

Lotto n. 1 – opificio per la trasformazione delle carni e terreni di pertinenza:

Immobile ubicato in Contrada Piana Spinete n. 1 e s.c.n., nel Comune di Bagnoli del Trigno (IS) - identificato al NCEU al foglio: 11 – particella: 891 – sub: 3 - categoria: D/7 - rendita catastale: € 5.576,00, e sub: 4 - categoria: D/7 - rendita catastale: € 2.346,00.

Per una rendita totale: 7.922,00.

L’opificio è catastalmente intestato a soc. --- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---) proprietà 1/1.

Ed i terreni circostanti l’opificio identificati al foglio di mappa n. 11 particelle:

- p.la n. 246; qualità-classe: seminativo-01; sup. 860 m²; reddito: dominicale 2,66 € - agrario 1,11 €;
- p.la n. 250; qualità-classe: vigneto-01; sup. 1.415 m²; reddito: dominicale 6,58 € - agrario 5,12 €;
- p.la n. 257; qualità-classe: seminativo-01; sup. 170 m²; reddito: dominicale 0,53 € - agrario 0,22 €;
- p.la n. 270; qualità-classe: vigneto-01; sup. 1.210 m²; reddito: dominicale 5,62 € - agrario 4,37 €;

- p.lla n. 890; qualità-classe: seminativo-01; sup. 2.394 m²; reddito: dominicale 7,42 €- agrario 3,09 €;
- p.lla n. 892; qualità-classe: vigneto-01; sup. 1.116 m²; reddito: dominicale 5,19 € - agrario 4,03 €;

per una superficie totale di 7.165 m² – redditi: dominicale 28,00 €; agrario 17,94 €.

I terreni sono catastalmente intestati a soc. --- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---) proprietà 1/1.

Lotto n. 2 – terreni agricoli:

terreni agricoli ubicati in territorio del Comune di Bagnoli del Trigno (IS) tutti identificati al foglio di mappa n. 11 particelle:

- p.lla n. 142; qualità-classe: bosco ceduo-03; sup. 520 m²; reddito: dominicale 0,16 € - agrario 0,16 €;
- p.lla n. 158; qualità-classe: bosco ceduo-03; sup. 160 m²; reddito: dominicale 0,05 € - agrario 0,05 €;
- p.lla n. 216; qualità-classe: seminativo-04; sup. 320 m²; reddito: dominicale 0,20 € - agrario 0,17 €;
- p.lla n. 218; qualità-classe: bosco ceduo-03; sup. 900 m²; reddito: dominicale 0,28 € - agrario 0,28 €;
- p.lla n. 220; qualità-classe: bosco ceduo-03; sup. 400 m²; reddito: dominicale 0,12 € - agrario 0,12 €;
- p.lla n. 222; qualità-classe: seminativo-04; sup. 460 m²; reddito: dominicale 0,29 € - agrario 0,24 €;
- p.lla n. 224; qualità-classe: pasc cespug-U; sup. 200 m²; reddito: dominicale 0,05 € - agrario 0,02 €;
- p.lla n. 226; qualità-classe: pasc cespug-U; sup. 280 m²; reddito: dominicale 0,07 € - agrario 0,03 €;
- p.lla n. 228; qualità-classe: pasc cespug-U; sup. 380 m²; reddito: dominicale 0,10 € - agrario 0,04 €;
- p.lla n. 837; qualità-classe: bosco ceduo-03; sup. 850 m²; reddito: dominicale 0,26 € - agrario 0,26 €;

per una superficie totale di 4.470 m² – redditi: dominicale 1,58 €; agrario 1.37 €.

I terreni sono catastalmente intestati a soc. --- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---) proprietà 1/1.

G

Valore del bene e costi

Il giudizio di stima delle unità immobiliari come sopra descritte, avviene attraverso la determinazione del valore venale in commercio o, come d'accezione comune, del valore di mercato di un bene che è il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà descritta,

offerta sul libero mercato per un periodo congruo a quello ragionevolmente sufficiente per reperire compratori edotti sui possibili usi e delle caratteristiche dei beni compravenduti, nonché delle condizioni correnti del mercato quale libera determinazione delle parti a conclusione di contratto senza legami, vincoli o condizionamenti coercitivi. Tanto esposto si osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e successivamente, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore. Per la scelta del procedimento di stima è necessario rifarsi alla natura dei beni che si stanno valutando, tali beni sono paragonabili con beni analoghi recentemente oggetto di scambio di mercato. La stima è stata effettuata con il metodo comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto, il procedimento adottato è il "procedimento sintetico" in base ai parametri tecnici, assumendo il corrispondente prezzo unitario di mercato corrente nella zona dell'immobile da valutare. Il procedimento estimativo è quello del valore comparativo svolto in due fasi: una oggettiva, nella quale si sono rilevati tutti i dati dell'immobile (superficie, stato di conservazione, esposizione, salubrità, ubicazione, accessibilità, regolarità urbanistica); l'altra soggettiva, con l'indagine di mercato relativa ad altri beni simili a quelli oggetto di vendita concorsuale per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che recentemente sono stati oggetto di compravendita. Presso il Comune di Bagnoli del Trigno non vi è un attivo mercato di compravendita, per il capannone, categoria catastale D/7 (strutture costruite specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati), non si è potuto fare il confronto con immobili, se pur in parte similari, in quanto non si sono riscontrati sul mercato locale immobili in vendita con le stesse caratteristiche, quindi si è proceduto a prendere in esame i valori censiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, presso l'Agenzia del territorio, riferiti al I° Semestre del 2023, nella destinazione produttiva, in zona extraurbana, con stato conservativo "normale", valori che vanno da un min. di €/mq 355,00 a un max di

€/mq 540,00. Alla luce di tutto quanto suesposto, si applica il prezzo di **450,00 €/mq**, media tra il valore minimo e quello massimo. Considerato l'evento che ha visto coinvolto l'intero stabile verrà applicata una decurtazione del 50% al prezzo applicato.

Per quanto riguarda i terreni si sono consultati i Vam Molise (valori medi agricoli), considerato che l'aggiornamento dei valori della provincia di Isernia risale al 2014, si sono presi come riferimento i valori della regione agraria n. 1 della provincia di Campobasso risalente all'annualità 2018 (ultimo aggiornamento), in quanto alcuni comuni della regione agraria 1 confinano con Bagnoli del Trigno. I valori per la coltura sono:

- bosco ceduo: valore agricolo 4.407,00 euro/HA;
- seminativo 8.428,00 euro/HA;
- pascolo cespugliato 2.873,00 euro/HA.

Alla luce di quanto su esposto si è pervenuto ad un prezzo medio congruo di **1,50 euro/mq**.

LOTTO n. 1 – opificio per la trasformazione delle carni e terreni di pertinenza:

calcolo sup. commerciale = mq 1.039,56 + (10% di mq 210) = mq 21 per l'area esterna coperta) = 1.060,56 mq

superficie commerciale 1.060,56 mq X 450,00 €/mq = EURO 477.252,00

applicazione della decurtazione del 50% = EURO 477.252,00/2 = **EURO 238.626,00**

(euro duecentotrentottomilaseicentoventisei/00)

LOTTO n. 2 - terreni agricoli:

superficie commerciale 4.470 mq X 1,50 €/mq = **EURO 6.705,00**

(euro seimilasettecentocinque/00)

Avendo così espletato il mandato conferitomi, con scrupolo ed obiettività, assegno la presente consulenza nelle mani dell'Ecc.mo Sig. Giudice.

Si allegano:

- Allegato 1 - Verbale di sopralluogo;
- Allegato 2 - visure catastali;

- Allegato 3 – stralci di mappa catastale;
- Allegato 4 – piantine catastali del fabbricato;
- Allegato 5 – certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 6 – documentazione fotografica;
- Allegato 7 – sovrapposizione mappe catastali con sfondo satellitare;
- Allegato 8 – elaborati Urbanistico-Edilizi;

Campobasso, li 23/10/2023

CTU

Arch. Anna del Rosso