

TRIBUNALE di CAMPOBASSO**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari****OGGETTO:** Procedura di espropriazione immobiliare n.25/2025 R.G.Es.**PROMOSSA DA:** OMISSIS**CONTRO:** OMISSIS

OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**Elaborato unico:**

- **allegato "A.1.2.4"**: Verifica completezza documentazione ipo-catastale (visura storica, planimetrie catastali, del compendio immobiliare al fog.13 part.801 sub.1 (locale commerciale), part.493 (laboratorio) e part.760 sub.2 (abitazione) e sub.1 (locale di deposito) aggiornamento ispezioni ipotecarie agli atti.

- **allegato "A.3"**: Certificazione anagrafica dallo stato civile con annotazioni marginali degli eseguiti.

- **allegato "B.1"**: Identificazione beni, avviso ispezione insieme al custode professionale, 1 verbale di accesso congiunto al 10.12.2025, (n.29 pag. A/4 con n.55 foto) documentazione fotografica locali e abitazione.

- **allegato "B.2.1.2"**: Pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali.

- **allegato "C.1.2.3"**: Riscontro stato di possesso, insieme al Custode Giudiziario, verifiche e accertamenti di esistenza di eventuali contratti di locazione d'uso a persone fisiche e giuridiche.

- **allegato "D.1.2"**: Accertamento formalità vincoli di natura condominiale, spese annue e imposte non pagate, intervento Agenzia delle Entrate Riscossione_ricorso ex art.499 C.P.C.

- **allegato "E.1.2.3"**: Accertamenti conformità urbanistica, presso il Comune di San Felice del Molise (CB) e verifica tramite titoli di provenienza, pregressi anche a nome dei venditori del terreno.

- **allegato "F.1.2"**: Formazione lotti di vendita con identificazione dei beni pignorati.

- **allegato "G.1.2.3"**: Determinazione del valore di mercato immobili pignorati, con calcolo superficie utile commerciale dei locali e dell'abitazione con valore per metro quadrato, considerando lo stato d'uso e manutenzione compreso gli accessori indiretti.

(ULTERIORE ALLEGATO "H": nota spese e specifica competenze.

OMISSISi, 14 gennaio 2026

IL C.T.U.

②

Omissis

1



OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare n.25/2025 R.G.Es.
PROMOSSA DA: Omissis
CONTRO: Omissis

Omissis

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto, **Geom. OMISSIS**, con studio in S OMISSIS iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Campobasso OMISSIS CTU della pro-cedura in oggetto, per nomina ricevuta a mezzo PEC pervenuta il 10.11.2025, dal G.E. Dott.ssa Rossella CASILLI, con provvedimento emesso il 07.11.2025, su istanza prodotta creditore procedente, ha accettato incarico in da-ta 17.11.2025, con termine di 60 giorni per il deposito telematico degli atti dalla data di accettazione dell'incarico, con rinvio per l'effetto all'udienza per il giorno 5 febbraio 2026.

L'incarico è stato conferito nei seguenti termini:

Quesiti posti al c.t.u.:

- A -

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

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. dalla parte procedente: 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.*
- 2) *Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante/documentazione agli atti).*
- 3) *Acquisisca, sempre se non già agli 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.*
- 4) *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 allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

②

omissis

2



- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) *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 catastale agli atti ex art.567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
 - *la superficie commerciale 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 "....". All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ".....", degli immobili pignorati e delle pertinenze.*
- 3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenti ad immobili urbani gli estratti di mappa, come precisato ed i certificati di destinazione urbanistica "....";*

Identificazione progressa 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 cpc;*
 - *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito "...."*
 - *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.*
- 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 trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche "....."presuntivi; Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo "....." prima della vendita.*
 - *tutti i riferimenti catastali attuali;*

- 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 "....." alla trascrizione del pignoramento.*
- 2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti "....." quanto acquisito.*

⑦

Omissis

3



- 3) *Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca "..." 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 "....." del vincolo se prevista.*
- 2) *Fornisca le informazioni di cui all'art.173 bis, comma 1, n.9, Att. cpc e specificatamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie "....." limitazione all'utilizzo degli immobili pignorati.*

- E -

Regolarità edilizia urbanistica

- b) *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 "....." allegandone copia.*
- 2) *In caso di costruzione realizzata o modifica 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 "....." specificando il costo 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 "....." prima di procedere oltre nelle indagini.*

- 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.*
- 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 v "....." in tema di divisione.*

- 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 liberi ".....", 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 "....." e poi della quota.*
- 3) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda "....." in tema di divisione.*

DISPONE

- che la perizia venga redatta rispettando, nella stesura, l'ordine dei quesiti con indicazione delle lettere e della

⑦



numerazione;

- che il deposito della perizia venga effettuato con le modalità di seguito fissate, con allegazione della scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'Ufficio, "....." che l'esperto alleghi:
 - a) Documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti "....." pertinenze comprese.
 - b) La planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra, copia del permesso di costruire, della concessione o della "....." supporto alla vendita.

INIZIO OPERAZIONI E CRONOLOGICO DELLE STESSE:

- a) In data 11.11.2025, acquisiva la prescritta documentazione catastale aggiornata dal sito: <https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate> dell'Agenzia delle Entrate, consistente in estratto di mappa particelle coinvolte, visura sintetica per soggetto, visure storiche per singole unità immobiliari, e planimetrie delle stesse necessarie all'individuazione del bene oggetto di espropriazione immobiliare.
- b) In data 21-11-2025, coordinava invio a mezzo raccomandata A/R dell'avviso d'ispezione, insieme al custode professionale, Avv. Mariangela Silvia SARACINO, al 10-12-2025, presso il compendio immobiliare sito in San Felice del Molise (CB) alla Via Pescara.
- c) In data 25.11.2025, scaricava, la documentazione necessaria all'esecuzione della procedura, dal fascicolo telematico: https://servizipst.giustizia.it/PST/authentication/it/pst_ar.wp., per reperire le informazioni necessarie.
- d) In data 25.11.2025, effettuava richiesta di accesso agli atti presso il Comune di San Felice del Molise (CB), servizio area tecnica e tributi, al fine di acquisire i titoli abilitativi edilizi e eventuali insolvenze sui tributi e imposte locali all'indirizzo PEC: protocollo@comunesanfelice.it
- e) In data 05.12.2025, riceveva protocollo, di riscontro dal Comune di San Felice del Molise (CB), servizio area tecnica e tributi, ed effettuava il pagamento dei diritti di segreteria e riceveva nota dall'Ufficio Tributi.
- f) In data 09.12.2025, pervenivano a mezzo PEC, dal Comune di San Felice del Molise (CB), servizio area tecnica, la lista dei titoli edilizi e delle autorizzazioni che hanno interessato gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.
- g) In data 10.12.2025, si recava presso gli immobili siti in San Felice del Molise (CB) alla Via Pescara, piano terra, e primo, per gli accertamenti peritali, per effettuare ispezione corredata da ampia documentazione fotografica, previo coordinamento per vie brevi, con il custode professionale Avv. Mariangela Silvia SARACINO, a partire dalle ore 10:30 con termine ispezione alle ore 13:30, completamento verbale, già predisposto e firma degli intervenuti, tra cui la OMISSIS 3^ datrice d'ipoteca, che ha consentito l'accesso agli immobili. Il foglio in-formativo che rende edotto il debitore esecutato che è ancora possibile evitare la vendita a mezzo contatto avvocati e chiedendo sospensione ai sensi dell'art.624 bis del CPC, sino a 24 mesi, che è nel suo interesse pervenire ad una

7

Omissis

5



eventuale accordo al fine di evitare ulteriori spese nella procedura e tutto quanto altro contenuto in detta informativa nell'interesse dello stesso è stato consegnato alla OMISSIS

- h) In data 13.12.2025, acquisiva da <https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate> sito dell'Agenzia delle Entrate, le planimetrie dell'abitazione al piano primo e magazzino al piano terra di proprietà OMISSIS.
- i) In data 17.12.2025, il custode giudiziario, inviava, previo richiesta del sottoscritto, la certificazione anagrafica dei soggetti, reperita il 17.11.2025 per OMISSIS, e 17.12.2025 per OMISSIS, da cui risulta che sono entrambi di stato civile libero.
- j) In data 17.12.2025, depositava nel fascicolo telematico procedura tramite il sito <https://pda.astalegale.net/Login> documentazione fotografia allegata al verbale d'ispezione **(si veda atti allegato "B.1")**.
- k) In data 19.12.2025, pervenivano a mezzo PEC, dal Comune di San Felice del Molise (CB), servizio tributi, avvisi di accertamento IMU degli anni dal 2013 fino al 2019, con relative notifiche per l'anno 2018 e 2019.
- l) In data 22.12.2025, il custode giudiziario, inviava, previo richiesta del sottoscritto, ispezioni ipotecarie effettuate presso lo sportello della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso in data 18.11.2025 e nota di trascrizione di accettazione tacita eredità, sui beni espropriati siti in San Felice del Molise (CB).
- m) In data 27 e 29.12.2025, acquisiva da <https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate> sito dell'Agenzia delle Entrate, planimetria storica locale commerciale, fog.13 part.801 sub.1 e titoli di provenienza progressi in capo a OMISSIS.
- n) In data 30.12.2025, contattava il servizio area tecnica del Comune di San Felice del Molise (CB), inviava mail con atti di acquisto al fine di definire le ricerche dei titoli che venivano integrati in risposta alla mail in pari data.

CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

- 1) La certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., in merito alla ubicazione, descrizione dati catastali degli immobili, prodotta e depositata agli atti, richiama la storia catastale (art.567 CPC) nel ventennio degli immobili coinvolti sia quelli di proprietà di OMISSIS che quelli di proprietà di OMISSIS, di conto il sottoscritto C.T.U. ha acquisito la stessa, insieme alle ispezioni ipotecarie aggiornate, effettuate dal custode giudiziario, presso l'Agenzia delle Entrate, di Campobasso, Ufficio Provinciale – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, che gli sono state trasmesse. La verifica evidenzia lo stato non mutato rispetto a detta certificazione, e alle visure storiche e atti afferenti scaricate dal sito Sister Territorio Ufficio Provinciale di Campobasso, per gli immobili nel Comune di San Felice del Molise. La certificazione, riferita agli immobili oggetto della procedura espropriativa, è stata prodotta dal OMISSIS con elementi catastali, attuali e storici degli immobili pignorati, che si riferiscono alla identificazione degli stessi correttamente indicati in essa **(si veda atti allegato "A.1.2.4")**.

7

OMISSIS

6



RISPOSTA AI QUESITI

La presente relazione, per praticità di esposizione, viene articolata seguendo la stessa cronologia dei quesiti formulati e riporta in modo sintetico l'oggetto degli stessi.

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc.

- 1) Documentazione necessaria alla vendita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., in conto alla parte precedente, riferimento ispezione ipotecaria n. CB 46031/4 del 19/11/2025 per soggetto ampliata su OMISSIS, nOMISSIS, codice fiscale OMISSIS, per immobili in San Felice del Molise (CB), catasto fabbricati, foglio 13, particella 801 sub. 1 e particella 493, dal 02/02/1987 al 18/11/2025, con periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 31/01/1987.

*I beni pignorati, sopra indicati, provengono dai titoli citati riportati nell'ispezione ipotecaria aggiornata, con elenco sintetico delle formalità, con trascrizioni, iscrizioni e annotazioni a favore e contro **OMISSIS**, co-me da seguente elenco sintetico:*

<p>3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/05/2004 - OMISSIS Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio OMISSIS ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in [REDACTED] [REDACTED] OMISSIS OMISSIS</p>
<p>4. ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2006 - Registro Particolare 2215 Registro Generale 13876 Pubblico ufficiale BAFUNNO ANDREA Repertorio 43350/9552 del 29/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SAN FELICE DEL MOLISE (CB) A FAVORE: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA VALLE DEL TRIGNO con sede in SAN SALVO (CH) gravante su immobili sopra descritti.</p>
<p>8. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2010 - Registro Particolare OMISSIS Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio OMISSIS ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SAN FELICE DEL MOLISE (CB) A FAVORE: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA VALLE DEL TRIGNO S.C.A.R.L.</p>
<p>9. TRASCRIZIONE CONTRO del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 8/2010 del 09/11/2010 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in SAN FELICE DEL MOLISE (CB) A FAVORE: OMISSIS OMISSIS con sede in SAN FELICE DEL MOLISE gravante su immobili sopra descritti.</p>
<p>12. TRASCRIZIONE CONTRO del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO UNEP Repertorio OMISSIS ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO Immobili siti in SAN FELICE DEL MOLISE (CB) A FAVORE: MARTE SPV SRL (creditore precedente)</p>
<p>13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/09/2025 - Registro Particolare OMISSIS Pubblico ufficiale BAFUNNO ANDREA Repertorio OMISSIS ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in SAN FELICE DEL MOLISE (CB) CONTRO: OMISSIS OMISSIS</p>

7



Documentazione necessaria alla vendita, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., in conto alla parte procedente, riferimento ispezione ipotecaria n. CB 46033/3 del 19/11/2025 per soggetto ampliata su OMISSIS, nato a OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, per immobili in San Felice del Molise (CB), catasto fabbricati, foglio 13, particella 760 sub. 1 e sub.2, dal 02/02/1987 al 18/11/2025, con periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 31/01/1987.

I beni pignorati, sopra indicati, provengono dai titoli dell'ispezione ipotecaria aggiornata, con elenco sintetico formalità, trascrizioni, iscrizioni e annotazioni a favore e contro **OMISSIS** come da elenco:

<p>4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/05/2004 - Omissis Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio Omissis ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in SAN FELICE DEL MOLISE (CB) CONTRO: OMISSIS OMISSIS</p>
<p>6. ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2006 - Omissis Pubblico ufficiale Omissisepertorio Omissis IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SAN FELICE DEL MOLISE (CB)_SOGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA A FAVORE: Omissis con sede in Omissis gravante su immobili sopra descritti.</p>
<p>9. TRASCRIZIONE CONTRO del Omissis - Registro Particolare Omissis Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio OMISSIS ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SAN FELICE DEL MOLISE (CB) A FAVORE: Omissis</p>
<p>10. ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2011 - Registro Particolare Omissis Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio Omissis IPOTECA GIUDIZIALE – derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in Omissis</p>
<p>11. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2025 - Registro Particolare Omissis Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO UNEP Repertorio Omissis ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO Immobili siti in SAN FELICE DEL MOLISE (CB) Omissis</p>
<p>12. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/09/2025 - Registro Particolare Omissis Pubblico ufficiale Omissis RepertorioOmissis ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in SAN FELICE DEL MOLISE (CB) A FAVORE: Omissis</p>

2) Gli immobili sono stati costruiti su terreno, foglio 13 particella 494/b, di proprietà di OMISSIS Omissis, pervenuto da OMISSIS nata a OMISSIS, in virtù di atto di compravendita per notar Omissis, trascritto presso la Conservatoria di Campobasso addì OMISSIS. Al su indicato OMISSIS, l'immobile riportato al catasto terreni foglio 13 particella 493 di mq. 210 è pervenuto per acquisto da OMISSIS nato a OMISSIS, da OMISSIS

7

Omissis

8



OMISSIS, da OMISSIS nata a OMISSIS e da OMISSIS nato OMISSIS, in virtù di atto di compravendita per notar Omissis del Omissis rep. Omissis trascritto presso la Conservatoria di Campobasso addì Omissis ai nn.Omissis

- 3) Dall'anagrafe nazionale della popolazione residente dal certificato contestuale di stato civile, OMISSIS, risulta di stato libero e OMISSIS, risulta di stato libero per decesso del coniuge OMISSIS (si veda atti allegato "A.3").
- 4) La certificazione notarile agli atti, sopra richiamata, riporto l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni è a favore e contro il debitore esecutato OMISSIS (mutuatario) e OMISSIS (terza datrice d'ipoteca). Le vicende traslative vengono riepilogate in un elenco sintetico completo per entrambi i soggetti, a mezzo di tabella riassuntiva, a partire dal primo titolo anteriore al ventennio, dei beni pignorati (si veda atti allegato "A.1.2.3.4").

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) I beni pignorati, ricadono nella zona urbanistica "B" di completamento edilizio del Comune di San Felice del Molise (CB) alla Via Pescara, ai numeri civici 26-28-30-34-36, censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso, ufficio Provinciale Territorio, sezione catasto fabbricati con i seguenti dati sintetici:

CATASTO FABBRICATI				INTESTATI: OMISSIS proprietà 1/1.						
N.	Dati identificativi			DATI DI CLASSAMENTO						
	Fog.	Part.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo dati derivanti da:
1	13	801	1		C/1	3	112 m ²	118 m ²	2.036,08	Via Pescara n.34-36 Piano T
2	13	493			C/3	U	55 m ²	60 m ²	161,91	Via Pescara, Piano T

Gli immobili sopra descritti, adiacenti tra di loro e comunicanti, confinano, con l'anzidetta Via Pescara, OMISSIS, i dati identificati sono riportati nelle visure catastali con numero civico, dove presente e piano di riferimento (si veda atti allegato "A.1.2.3.4").

CATASTO FABBRICATI				INTESTATI: OMISSIS, proprietà 1/1.						
N.	Dati identificativi			DATI DI CLASSAMENTO						
	Fog.	Part.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo dati derivanti da:
3	13	760	1		C/2	2	73 m ²	78 m ²	165,89	Via Pescara, Piano T
4	13	760	2		A/4	3	6,5 vani	134 m ²	177,92	Via Pescara, Piano I

7



Gli immobili sopra descritti, adiacenti tra di loro e comunicanti, confinano, con l'anzidetta Via Pescara, OMISSIS e OMISSIS, i dati identificati sono riportati nelle visure catastali con numero civico, dove presente e piano di riferimento (si veda atti allegato "A.1.2.3.4").

Le unità immobiliari, riportate nella planimetria catastale, nei piani di riferimento, sono comprese nel fabbricato identificato catastalmente nel Comune di San Felice del Molise (CB), **al foglio 13 particella 801 sub.1, particella 493 e particella 760 sub.1 e 2**, ubicato in Via Pescara, ai civici n.26-28-30-34-36, con accessi indipendenti, il locale commerciale al piano terra, civico n.34-36, il laboratorio adiacente e comunicante al piano terra, civico n.30, il magazzino al piano terra, civico n.28 e l'appartamento al terra e primo al civico n.26, le planimetrie tutte depositate il giorno 08.06.1979, sono conformi allo stato di fatto, salvo lievi modifiche riscontrate, che non incidono sulla variazione della consistenza e rendita catastale.

- 2) Il fabbricato identificato in catasto con la particella 760 sub.1-2, oltre alle unità immobiliari oggetto di pignoramento al piano terra e primo, comprende una ulteriore unità al piano secondo, identificata come sub.3, di proprietà di OMISSIS (OMISSIS). Per accedere a detta unità, si utilizza la scala che dal piano terra arriva sul corridoio del piano primo, questi di proprietà dell'esecutata, da cui si accede al corpo scala che conduce all'appartamento sito al secondo piano, costituendo una **servitù di fatto**, in quanto si riscontra una situazione visibile e permanente, che rende evidente l'esercizio di un diritto reale, come il passaggio, anche senza un atto formale che nasce da una necessità reale che non può essere modificata, tale circostanza onera l'unità distinta con il foglio 13 particella 760 sub.2, piano primo abitazione di proprietà di OMISSIS, madre di OMISSIS. (si veda atti allegato "B.2").
- 3) *La distinzione della particelle, avviene sull'estratto di mappa e sul quanto riportato e raffigurato nelle planimetrie catastali, presenti in banca dati.*

Identificazione pregressa dei beni

1) L'identificazione pregressa risale al terreno, particella 494/b di proprietà di OMISSIS pervenuto da OMISSIS nata a OMISSIS, in virtù di atto di compravendita per Omissis trascritto presso la Conservatoria di Campobasso addì 10 Omissis e al terreno, particella 493, di mq.210, pervenuto per acquisto da OMISSIS da OMISSIS, OMISSIS e da OMISSIS, in virtù di atto di compravendita per notar Omissis del Omissis, trascritto presso la Conservatoria di Campobasso addì Omissis su cui sono stati costruiti gli immobili. *I beni pignorati, sopra indicati, provengono dai titoli citati riportati nell'ispezione ipotecaria di verifica, con trascrizioni, iscrizioni e annotazioni a favore e*



contro, effettuata per soggetto, titolo di provenienza e per immobile, che ricade nel Comune di Campobasso (CB), identificato catastalmente nella tabella sintetica sopra riportata nel Comune di San Felice del Molise (CB) alla Via Pescara, n.26-28-30-34-36 **(si veda atti allegato “A.1.2.4”)**.

- 2) *L'unità immobiliare, censita al foglio 13, particella 801 sub.1, piano terra, categoria C/1, dalla data del censimento del 08.06.1979 ad oggi è stata oggetto di denuncia di variazione da parte dell'esecutato per mutamento d'uso da locale commerciale a locale di deposito, respinta dall'Ufficio, Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Campobasso, con VARIAZIONE del 17/09/2024 Pratica n OMISSIS n atti dal 17/09/2024 derivata DA AC-CERTAMENTO DOCFA (OMISSIS), con notifica effettuata il OMISSIS , pertanto resta valida l'ultima planimetria agli atti presentata al momento del censimento, con variazione annotazione a margine e verifica ad oggi di assenza di variazioni che ne hanno snaturano la consistenza di fiscale. Le altre unità immobiliari interessate, al foglio 13 particella 493 e particella 760 sub.1, risultano dalla data del censimento del 08.06.1979 ad oggi non oggetto di alcuna denuncia di variazione, pertanto restano valide le planimetrie agli atti, con protocollo annotato a margine, previo verifica di assenza di variazioni che ne hanno snaturano la consistenza di fiscale.*

- C -

Stato di possesso

- 1) *Gli immobili identificati nella tabella riepilogativa che precede, di cui al punto B, con destinazione commerciale e residenziale, intestati ai soggetti esecutati , non sono occupati, da altre persone fisiche e giuridiche, con riscontro avvenuto al momento dell'ispezione, insieme al custode professionale, giusto verbale di accesso 10-12-2025, agli atti del fascicolo **(si veda all'allegato “B.1)**.*
- 2) *In risposta alla PEC inviata, dal custode professionale, l'Agenzia Entrate, ha prodotto nota da cui non risultano registrati presso l'Ufficio contratti di locazione o comodato a soggetti terzi **(si veda all'allegato “C.1.2.3)**.*
- 3) *Essendo gli immobili non occupati, non è stato determinato, nessun canone locativo.*

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) *L'esame della documentazione agli atti e di quella integrata, sancisce le formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, che interessano gli immobili pignorati a OMISSIS, che sono le seguenti:*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto presso la Conservatoria di Campobasso il Omissis emesso dal Tribunale di CAMPOBASSO e notificato il 15/05/2025 contro OMISSIS OMISSIS per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore Omissis gravante sugli immobili in oggetto.

②



- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascritta presso la Conservatoria di Campobasso il 22/11/2010 ai nn.13122/8994 emesso dal Tribunale di CAMPOBASSO il 09/11/2010 contro POMISSIS per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore FALLIMENTO DI OMISSIS con sede in SAN FELICE DEL MOLISE gravante sugli immobili al catasto Fabbricati foglio 13 particella 493 e particella 801.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto presso la Conservatoria di Campobasso il Omissis emesso dal Tribunale di CAMPOBASSO e notificato il 29/03/2010 contro OMISSIS per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore Omissios la quale elegge domicilio presso Omissis Indirizzo
Omissis gravante sugli immobili al catasto Fabbricati foglio 13 particella 493 e particella 801.

- **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Campobasso iOmissis atto notarile pubblico per notar Omissis per EURO 240.000,00 a garanzia di EU-RO 120.000,00 contro OMISSIS OMISSIS per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore Omissis , gravante sugli immobili al catasto Fabbricati foglio 13 particella 493 e particella 801.

- L'esame della documentazione agli atti e di quella integrata, sancisce le formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, che interessano gli immobili pignorati a OMISSIS, che sono le seguenti:
 - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto presso la Conservatoria di Campobasso il Omissis emesso dal Tribunale di CAMPOBASSO e notificato il 15/05/2025 contro OMISSIS OMISSIS per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore Omissisgravante sugli immobili in oggetto.

 - **IPOTECA GIUDIZIALE** , derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Campobasso Omissis emesso dal Tribunale di CAMPOBASSO il 08/07/2010 per EURO 27.950,00 a garanzia di EURO 17.497,37 contro OMISSIS OMISSIS per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore Omissis, gravante sugli immobili in oggetto.

 - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto presso la Conservatoria di Campobasso il Omissis emesso dal Tribunale di CAMPOBASSO e notificato il 29/03/2010 contro OMISSIS OMISSIS per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore Omissis




con sede in SAN SALVO, la quale elegge domicilio presso Omissis Indirizzo Omissis, gravante sugli immobili in oggetto.

- **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Campobasso il Omissis atto notarile pubblico per notar BAFUN-NO ANDREA (SAN SALVO) del 29/11/2006, rep.43350/9552, per EURO 240.000,00 a garanzia di EU-RO 120.000,00 contro OMISSIS per il diritto di Pie-na Proprietà per la quota di 1/1 a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA VALLE DEL TRIGNO, SOCIETA' COOPERATIVA con sede in SAN SALVO g

- Segue istanza di vendita, prodotta dall'Omissis indirizzo di posta elettronica certificata:[OMISSIS](#) depositata nell'interesse della OMISSIS e per essa della OMISSIS n.q. di cui all'atto di pignoramento, in persona del legale rappresentante protempore - codice fiscale 12898671008, del compendio pignorato, previo notifica dell'atto di pignoramento da parte dell'Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Esecuzioni, presso il Tribunale di Campobasso (CB) in danno, per la quota di 1/1 di proprietà, a OMISSIS (mutuata-rio-codice fiscale: OMISSIS e in danno, per la quota di 1/1 di proprietà a OMISSIS(3^ datrice di ipoteca-codice fiscale OMISSIS) sugli immobili sopra descritti, di-chiarando di avvalersi dell'art.41 della L.B. e chiedendo che il ricavato venga direttamente corrisposto alla Omissis con l'obbligo dell'aggiudicatario del versamento diretto alla creditrice fondia-ria del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dalla stessa.

- Agli atti del fascicolo dichiara di intervenire nella procedura e di partecipare alla ripartizione delle somme che saranno ricavate **L'AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE**, creditrice nei confronti di OMISSIS debitore esecutato nel pignoramento immobiliare promosso da OMISSIS in quanto creditrice della somma di €.84.250,00, come da estratti a ruolo depositati, con ricorso ex art.499 del C.P.C. , con atto emesso in data 14/11/2025.
Pertanto avvisa gli stessi che potrà intervenire nella predetta procedura ai sensi e per gli effetti dell'art.499 del c.p.c. **(si veda atti allegato "A.1.2.3.4")**.

Il foglio informativo, rende edotto il debitore esecutato, dell'udienza ex art.569, a seguito della quale verrà disposta la vendita del compendio immobiliare, che è possibile evitare la stessa, contattando l'avvocato del creditore procedente, potendo essere richiesta la sospensione, art.624-bis C.P.C., che fino al giorno dell'udienza, è possibile accedere al beneficio della conversione.

- 2) Le spese fisse di gestione annuali, non avendo trovato nel fascicolo gli estratti a ruolo depositati possono, di cui all'art.173 bis, comma 1, n.9, Att. cpc, si presumo in quelle che gravano nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria, quali IRAP e relative sanzioni, Persone non fisiche, Studi di Settore adeguamento I.V.A. imposta, san-

7



zione, interessi, ritenute addizionale IRPEF, sanzioni e interessi, ritenute indennità fine rapporto, imposta di registro, sanzioni e interessi, INPS spese di notifica, modello DM/10 e sulle imposte locali dovute al Comune di San Felice del Molise (CB), imposta comunale sugli immobili, sanzioni e interessi, spese recupero, pari a complessive Euro 8.110,33 per gli anni di imposta 2013,2014,2015,2018 e 2019, ancora non iscritte a ruolo, con avvisi emessi a carico di OMISSIS. Si aggiunge TARES Tassa Ambientale Rifiuti e Servizi e consumi idrici. **Non vi sono altre spese in quanto gli immobili non sono inseriti in una gestione condominiale.**

Agli atti del fascicolo, l'Ufficio Riscossione Agenzia delle Entrate, con sede in Campobasso, alla Via Sant'Antonio dei Lazzari, 21, ha depositato provvedimento OMISSIS, con allegati estratti di ruolo in quanto risulta creditrice nei confronti OMISSIS per una somma complessiva a €84.250,00, oltre ad eventuali ulteriori interessi e spese con i privilegi di legge. Nel fascicolo sono presenti gli estratti a ruolo con i co-dici tributi delle imposte non versate, all'Amministrazione Finanziaria, quali IRPEF, codici 4001, 4110, 4105, 9364 (tasse automobilistiche), 9366, 9365, 385A,387° ed altri, addizionale comunale, regionalee, I.V.A sanzione e interessi, contributi IVS, INPS, come indicati negli estratti a ruolo a partire dall'anno 2008, 2009, 2014, 2015 e 2016, con sanzioni e interessi per ruolo su anni di riferimento salvo se altri. Per eventuali cartelle notificate che possono riguardare: IRES - art.72 del dpr 917/86 così come modificato dal dlgs 344/03 - risoluzione n.76/e del 27/05/04, IVA (imposta sul valore aggiunto), IRAP (Imposta Regionale Attività Produttive) IRPEF, Imposte di Registro non versate, sanzioni e interessi, salvo se altri **(si veda atti allegato "D.1.2")**.

- E -

Regolarità edilizia urbanistica

- ✓ Per risalire all'epoca di costruzione delle unità immobiliari, sono stati acquisiti i titoli di provenienza in favore di OMISSIS, insieme alle planimetrie catastali, certificazione storica per immobile e da microfilm, dalla quale risulta il censimento dell'immobile avvenuto nell'anno 1979. Inoltre gli atti di compravendita per Notaio . L'atto fa richiamo a norma dell'articolo 40, secondo comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modifiche e integrazioni, ai sensi degli artt.47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, dichiara che l'opera relativa alle unità immobiliari urbane oggetto del presente atto ebbero inizio in data anteriore al 1° settembre 1967.
- ✓ L'accesso ai titoli edilizi che hanno interessato gli immobili, prodotto al S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del Comune di San Felice del Molise (CB), con ricerca per identificativi catastali, sui beni oggi intestati agli esecutati, effettuato in data 21.11.2025, ha prodotto a nome di OMISSIS, precedente proprietario, padre di OMISSIS e marito di OMISSIS, attuali proprietari in virtù di successione testamentaria apertasi il 31.10.2003, ed a nome di Dino il rilascio dei seguenti titoli edilizi:
 - Licenza di costruzione n.9/1972 prot.1419 del 31.07.1972. Titolo: *“Costruzione di una balconata con soletta in cemento armato ed aprire una porta e due balcone nella casa di Via Pescara”*
 - Licenza Edilizia n.6/1977, esaminato dalla commissione edilizia il 29.12.1976. Titolo: *“Ampliamento della propria abitazione da adibire a deposito_Costruzione di un deposito di proprietà del Signor OMISSIS”*
 - Concessione Edilizia n.33/1977 prot.862 del 21.05.1977. Titolo: *“Modificazione al prospetto che da su*

7



Via Pescara come da piantina allegato”

- Concessione Edilizia n.41/1977 prot.1102 del 25.07.1977. Titolo: *“Copertura del terrazzo e modifica del tetto esistente della casa di civile abitazione in Via Pescara”*
 - Concessione Edilizia n.4/1981 prot.46 del 28.01.1981. Titolo: *“lavori di modifiche prospettiche di fabbricato” destinazione residenziale alla Via Pescara n.24_catasto fabbricati foglio 13/A particella 722.*
 - Autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria di immobili prot.2270 del 19.09.1981 . Titolo: *“Intonacatura delle pareti esterne del fabbricato in parola” nel centro abitato alla Via Pescara.*
 - Concessione Edilizia n.27/1983 prot.1114 del 25.06.1983. Titolo: *“Sopraelevazione di un fabbricato uso commerciale” destinazione attività commerciale alla Via Pescara n.24_ catasto fabbricati foglio 13/A particella 493 (intervento non realizzato).*
 - Autorizzazione n.06/99 prot.1727/99 del 11.06.1999. Titolo lavori di: *“Demolizione della pavimentazione e suo rifacimento in monocottura, posa in opera del manto impermeabile di catrame” nel centro abitato alla Via Pescara.*
 - S.C.I.A. del 05.06.2023, acquisita al prot.2274/2023 del 12.06.2023, presentata da OMISSIS, con fine lavori in data 12.06.2023. Titolo: *“CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO SENZA OPERE da NEGOZIO a MAGAZZINO_su immobile alla Via Pescara n.34-36.*
- CONCLUSIONI: L’abitazione è stata costruita in data anteriore al 01.09.1967, fuori dai piani di zona, richiamata anche nel titolo edilizio Licenza Edilizia n.6/1977, esaminato dalla commissione edilizia il 29.12.1976. Il locale di deposito, oggi trasformato a commerciale con detta Licenza Edilizia n.6/1977, al 29.12.1976, che titola *“Ampliamento della propria abitazione da adibire a deposito_Costruzione di un deposito di proprietà del Signor OMISSIS.* Il riporto in mappa degli tutti gli immobili è avvenuto con censimento catastale in data 08.06.1979, rilevabile dalle planimetrie depositate.
- 2) Per locale magazzino, costruito con Licenza Edilizia n.6/1977, attuale locale commerciale, fog.13 part.801 sub.1, non sono stati reperiti titoli abilitativi di mutamento della destinazione d’uso pertanto la costruzione risulta variata in violazione delle normative edilizie. L’epoca di realizzazione la si può far risalire al rilascio della C.E. n.27/1983, prot.1114 del 25.06.1983, che fa richiamo alla presentazione del progetto di sopraelevazione di un fabbricato ad uso commerciale. L’accertato mutamento della destinazione d’uso, modifica prospettica e variazione della sagoma è suscettibile a sanatoria edilizia ai sensi dell’ art.37 DPR 380/2001 e afferenti, con richiamo all’art. 23-ter DPR 380/2001, i costi per il rilascio del titolo in sanatoria si stimano tra oblazione, oneri eventuali con monetizzazione e pratica urbanistica in €. 5.000,00 (diconsi cinquemilaeuro/00).
- 3) Non si quantificano sulle accertate irregolarità urbanistiche, costi necessari per la demolizione della parte abusiva in quanto sanabile.

(si veda atti allegato “F1.2”).

7



- F -

Formazione dei lotti con note su regolarità urbanistica

- 1) E' possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quanto indipendenti tra loro, pertanto si è provveduto alla formazione di **due lotti di vendita** dei singoli beni espropriati, di cui il primo di proprietà di OMISSIS ed il secondo di proprietà di OMISSIS che vengono così identificati:

PRIMO LOTTO

- ✓ Immobile, nel comune di San Felice del Molise (CB) alla Via Pescara n.30-32-34-36, composto da due unità immobiliari, una destinata a locale commerciale ed una ad uso laboratorio, comunicanti tra di loro, compreso un corpo scala indipendente allo stato rustico, in confine con proprietà OMISSIS, OMISSISa e Via Pescara, salvo se altri. Tutto censito presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Campobasso, Ufficio Provinciale – Territorio, Catasto Fabbricati, al foglio 13 particella 801 sub. 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 112 m², superficie catastale 118 m², rendita Euro 2.036,08, Via Pescara 34-36, piano terra_e particella 493, categoria C/3, classe U, consistenza 55 m², superficie catastale 60 m², rendita Euro 161,91, Via Pescara, piano terra_intestati a OMISSIS.

SECONDO LOTTO

- ✓ Immobile, nel comune di San Felice del Molise (CB) alla Via Pescara n.26-28, composto da due unità immobiliari, che comprendono un locale uso deposito al piano terra ed un appartamento al piano terra e primo, indipendenti tra di loro, in confine con proprietà OMISSIS, OMISSIS e Via Pescara, salvo se al-tri. Tutto censito presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Campobasso, Ufficio Provinciale – Territorio, Catasto Fabbricati, al foglio 13 particella 760 sub. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 73 m², superficie catastale 78 m², rendita Euro 165,89, Via Pescara, piano terra_e particella 760 sub2, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 134 m² escluso le aree scoperte 123 m², rendita 177,92_intestati a OMISSIS.

- 2) Gli immobili sono stati pignorati, ad unico proprietario, in solido e non in pro quota, per questo non sono soggetti a pratica di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

- 1) *Il valore di mercato della piena proprietà degli immobili pignorati, determinato, libero dai gravami di regolarità edilizia, di cui al punto –E- dei quesiti, considerate le condizioni oggettive e quanto esposto, circa lo stato di consistenza, nella descrizione del lotto di cui al punto –F- che precede, con espressa compiuta indicazione del criterio di stima avvenuto a mezzo di comparazione con altre valutazioni e operando la media aritmetica dei valori ottenuti, secondo due diversi criteri di stima analitica:*

- *il primo con il metodo comparativo, ossia per confronto diretto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche ubicati nella zona di interesse;*
- *il secondo con il metodo della capitalizzazione del reddito (Income Approach) tramite il quale, si determina il valore dividendo il reddito netto che il bene è in grado di produrre (differenza tra la totalità dei ricavi e delle spese) per il relativo saggio di capitalizzazione, riferito ad analoghi investimenti aventi il medesimo profilo di rischio e la medesima durata.*

⑦



Le metodologie di stima innanzi utilizzate, risultano essere conformi alla norma UNI 11612/2015. Non è stato utilizzato il metodo del Market Approach, data la difficoltà di rilevare in zona i prezzi, le superfici e le altre caratteristiche di immobili simili, che questa tipologia di stima prevede per eseguire il relativo confronto.

Per determinare i valori commerciali di mercato per immobili, comparabili con quelli in esame, sono stati consultati il sito “Immobiliare.it” coerente con i costi e prezzi di mercato, per i tipi di immobili in esame sono stati acquisiti anche i valori della Banca Dati delle quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate – “OMI” prendendo come riferimento il Comune in esame, con i parametri del primo semestre 2024, trovandoli coerenti con lo stato del mercato di detta zona.

I riscontri oggettivi di riferimento al tipo di immobile, non sono prettamente in linea con altri presenti nella stessa zona del Comune, trattandosi per lo più di costruzioni in appartamento. Pertanto, si è applicato il prezzo del costo di costruzione ridotto, in virtù dello stato di conservazione e manutenzione dell’immobile considerato il tempo decorso dalla data di costruzione ed il normale deperimento d’uso, aggravato dallo stato attuale.

Per la determinazione del valore è stata assunta a base di calcolo, la superficie commerciale lorda riportata sui dati di consistenza catastale, assumendo come parametro tecnico il metro-quadrato. Lo stesso che nel Comune in questione viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima, in analogia ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona, tenuto conto delle opere di manutenzione ordinarie e straordinarie da eseguire nonché della congiuntura economica che ha determinato in questi ultimi anni una crisi dell’intero settore immobiliare con conseguente crollo dei prezzi di vendita, aggravata in ultimo dall’emergenza sanitaria Covid 19.

*I calcoli per la determinazione del valore di stima del **primo lotto determinato**, comprende i beni pignorati ubicati nel Comune di San Felice del Molise (CB) alla Via Pescara, n.30-32-34-36, consiste in due unità immobiliari destinate a locale commerciale e laboratorio artigiano, con destinazione che risulta coerente con quanto accertato in sede di ispezione è riportato nei verbali di accesso e nella documentazione fotografica dello stato fatto (si veda atti allegato “G.1.2.3”)*

*I calcoli per la determinazione del valore di stima del **secondo lotto determinato**, comprende i beni pignorati ubicati nel Comune di San Felice del Molise (CB) alla Via Pescara, n.26-28, consiste in due unità immobiliari destinate a locale di deposito ed appartamento, con destinazione che risulta coerente con quanto accertato in sede di ispezione è riportato nei verbali di accesso e nella documentazione fotografica dello stato fatto (si veda atti allegato “G.1.2.3”)*

PRIMO LOTTO

- ✓ Immobile, nel comune di San Felice del Molise (CB) alla Via Pescara n.30-32-34-36, composto da due unità immobiliari, una destinata a locale commerciale ed una ad uso laboratorio, comunicanti tra di loro, compreso un corpo scala indipendente allo stato rustico, in confine con proprietà OMISSIS, OMISSIS e Via Pescara, salvo se altri. Tutto censito presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Campobasso, Ufficio Provinciale – Territorio, Catasto Fabbricati, al foglio 13 particella 801 sub. 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 112 m², superficie catastale 118 m², rendita Euro 2.036,08, Via Pescara 34-36, piano terra_e particella 493, categoria C/3, classe U, consistenza 55 m², superficie catastale 60 m², rendita Euro 161,91, Via Pescara, piano terra_intestati a OMISSIS.

7



- ✓ **Valore di mercato in cifra tonda € 70.000,00** (diconsi settantamilaeuro).

Si allega prospetto di calcolo sintetico, per ulteriori chiarimenti (si veda atti allegato “G.1-2-3”).

VALORE TOTALE PRIMO LOTTO DI VENDITA

Il valore finale, di mercato, stimato per il primo lotto che comprende le due unità immobiliari comunicanti tra loro, oggetto di pignoramento ammonta complessivamente ad **€ 70.000,00 (diconsi settantamilaeuro/00)**.

- **Spese pari a € 5.000,00** (diconsi cinquemilaeuro/00), sul primo lotto, per l'eliminazione dei vizi riscontrati sono stati descritti in risposta al quesito di regolarità urbanistica sotto la lettera E che precede, per pratica urbanistica a sanatoria, oblazione e oneri concessori, salvo se altro da determinare ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001, con richiamo all'art. 23-ter DPR 380/2001 ed altri afferenti.

NOTE:

- Grava l'esistenza di vincoli ed oneri giuridici, non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, agli atti del fascicolo, risultano a favore **L'AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE**, creditrice nei confronti di OMISSIS, debitore esecutato nel pignoramento immobiliare promosso da MARTE SPV SRL, in quanto creditrice della somma di € 84.250,00, come da estratti a ruolo depositati, con ricorso ex art.499 del C.P.C. , con atto emesso in data 14/11/2025.
- Risultano imposte non versate al Comune di San Felice del Molise (CB) per tributi locali pari ad € 8.110,33 per gli anni 2013,2014,2015,20118 e 2019, ancora non iscritte a ruolo.

SECONDO LOTTO

- ✓ Immobile, nel comune di San Felice del Molise (CB) alla Via Pescara n.26-28, composto da due unità immobiliari, che comprendono un locale uso deposito al piano terra ed un appartamento al piano terra e primo, indipendenti tra di loro, in confine con proprietà OMISSIS, OMISSIS e Via Pescara, salvo se al-tri. Tutto censito presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Campobasso, Ufficio Provinciale – Territorio, Catasto Fabbricati, al foglio 13 particella 760 sub. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 73 m², superficie catastale 78 m², rendita Euro 165,89, Via Pescara, piano terra_e particella 760 sub2, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 134 m² escluso le aree scoperte 123 m², rendita 177,92_intestati a OMISSIS.

- ✓ **Valore di mercato in cifra tonda € 80.000,00** (diconsi ottantamilaeuro/00).

Si allega prospetto di calcolo sintetico, per ulteriori chiarimenti (si veda atti allegato “G.1-2-3”).

VALORE TOTALE SECONDO LOTTO DI VENDITA

Il valore finale, di mercato, stimato per lotto unico che comprende le due unità immobiliari comunicanti tra loro, oggetto di pignoramento ammonta complessivamente ad **€ 80.000,00 (diconsi ottantamilaeuro/00)**.

- 2) Trattasi di immobile non pignorato pro quota.

7

INVIO COPIA DELLA RELAZIONE

- La presente perizia redatta rispettando, nella stesura, l'ordine dei quesiti con indicazione delle lettere e della numerazione, viene depositata, con allegazione della scheda sintetica da redatta secondo il modello acquisito presso l'Ufficio e di tutta la documentazione richiesta dalla procedura al punto a) e b) e riportate in sintesi nella copertina di supporto alla vendita, viene inviata a mezzo posta elettronica certificata PEC, al legale del creditore procedente, al custode giudiziario, nel rispetto della normativa sui documenti informatici teletrasmessi, non è stata inviata al debitore in quanto irreperibile.

DEPOSITO NEL REGISTRO INFORMATICO

La presente consulenza sarà depositata mediante invio telematico nel registro informatico SIECIC, completa di allegati e specifica, firmata digitalmente e inviata a mezzo, posta certificata, attraverso il canale informatico (portale web iscritto nell'elenco del Ministero della Giustizia) in cui il sottoscritto C.T.U. è registrato.

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza all'incarico ricevuto e rassegna la presente consulenza nelle mani dell'Ill.ma G.E. Dott.ssa Rossella CASILLI, emesso il 17.07.2025, su istanza prodotta creditore procedente, e nota di accettazione incarico, che si compone di n.18 pagine dattiloscritte con supporto informatico compreso la copertina e parte della diciannovesima e consta dei seguenti allegati:

- allegato "A.1.2.4": Verifica completezza documentazione ipo-catastale (visura storica, planimetrie catastali, del compendio immobiliare al fog.13 part.801 sub.1 (locale commerciale), part.493 (laboratorio) e part.760 sub.2 (abitazione) e sub.1 (locale di deposito) aggiornamento ispezioni ipotecarie agli atti.

- allegato "A.3": Certificazione anagrafica dallo stato civile con annotazioni marginali degli esecutivi.

- allegato "B.1": Identificazione beni, avviso ispezione insieme al custode professionale, 1 verbale di accesso congiunto al 10.12.2025, (n.29 pag. A/4 con n.55 foto) documentazione fotografica locali e abitazione.

- allegato "B.2.1.2": Pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali.

- allegato "C.1.2.3": Riscontro stato di possesso, insieme al Custode Giudiziario, verifiche e accertamenti di esistenza di eventuali contratti di locazione d'uso a persone fisiche e giuridiche.

- allegato "D.1.2": Accertamento formalità vincoli di natura condominiale, spese annue e imposte non pagate, intervento Agenzia delle Entrate Riscossione_ricorso ex art.499 C.P.C.

- allegato "E.1.2.3": Accertamenti conformità urbanistica, presso il Comune di San Felice del Molise (CB) e verifica tramite titoli di provenienza, pregressi anche a nome dei venditori del terreno.

- allegato "F.1.2": Formazione lotti di vendita con identificazione dei beni pignorati.

- allegato "G.1.2.3": Determinazione del valore di mercato immobili pignorati, con calcolo superficie utile commerciale dei locali e dell'abitazione con valore per metro quadrato, considerando lo stato d'uso e manutenzione compreso gli accessori indiretti.

OMISSIS

IL C.T.U.
(Omissis)

⑦

Omissis

19

