

TRIBUNALE di CAMPOBASSO**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari****OGGETTO:** Procedura di espropriazione immobiliare (Cartabia) n.65/2024 R.G.Es.**PROMOSSA DA****DEBITORE:****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****Elaborato unico:**

- allegato "A.1.2.4": Verifica completezza documentazione ipo-catastale (visura storica, microfilm, planimetria catastale, fog.119 part.54 sub.16, aggiornamento ispezioni ipotecarie agli atti, richiesta titolo di provenienza dichiarato nullo in forza della Sentenza n.263/2019.

- allegato "A.3": Estratto di matrimonio con annotazioni marginali debitore.

- allegato "B.1": Identificazione beni, avviso ispezione insieme al custode professionale, 1 verbale di accesso congiunto al 30.07.2025, (n.20 pag. A/4 con n.2 foto dell'appartamento) 2 verbale al 23.09.2025 (n.7 pag.A/4 con n.9 foto degli accessori) con documentazione fotografica stato immobile e accessori.

- 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, creditore intervenuto "Condominio Via Cardarelli nn.34-40" al 16.07.2025.

- allegato "E.1.2.3": Accertamenti conformità urbanistica, verifica tramite titolo di provenienza, atto di compravendita rep. 68800 del 04.01.2012.

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

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

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

San Giuliano del Sannio li, 29 settembre 2025

IL C.T.U.
(Geom. Giannino SIMIELE)



PDF Eraser Free

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare (Cartabia) **n.65/2024 R.G.Es.**
PROMOSSA DA:
DEBITORE:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto, **Geom. Giannino SIMIELE**, con studio in San Giuliano del Sannio (CB) alla Via Dei Sanniti n.12/a, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Campobasso al n.635, C.T.U. della procedura in oggetto, per nomina ricevuta dal G.E. Dott.ssa Rossella CASILLI, emessa il 17.07.2025, su istanza prodotta creditore procedente ha accettato incarico in data 27.07.2025, e inviato nota in data 25.08.2025, con termine di 60 giorni per il deposito telematico degli atti, prorogato su richiesta del sottoscritto C.T.U. di ulteriori 60 giorni a mezzo di due distinte istanze per integrazione documentazione mancante agli atti, con rinvio per l'effetto dell'udienza al 16.10.2025.

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 cpc

- 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.*

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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



PDF Eraser Free

- 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 alleggi 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 pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come precisato ed i certificati di destinazione urbanistica "...";

Identificazione pregressa dei beni

- 1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
 - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 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 alleggi: 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.
- 3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del



PDF Eraser Free

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 numerazione;



PDF Eraser Free

- *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 25.07.2025 e 29.07.2025, acquisiva la prescritta documentazione catastale aggiornata dal sito: <https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate> dell'Agenzia delle Entrate, consistente in visura attuale sintetica per soggetto e planimetria immobile necessaria all'individuazione del bene oggetto di espropriazione immobiliare.
- b) In data 30.07.2024, si recava presso gli immobili siti in Campobasso (CB) alla Via Cardarelli, 34, piano terra, sesto e settimo, per gli accertamenti peritali, per effettuare ispezione corredata da ampia documentazione fotografica, concordata per vie brevi, con il custode professionale Avv. Mauro LUCIANI, a partire dalle ore 12:00 con termine ispezione alle ore 13:00, completamento verbale, già predisposto dal custode professionale, che ha consentito l'accesso agli immobili che veniva firmato digitalmente. Il foglio informativo che rende edotto il debitore esecutato che è ancora possibile evitare la vendita contattato gli avvocati e chiedendo sospensione ai sensi dell'art.624 bis del CPC, sino a 24 mesi, che è nel suo interesse pervenire ad un 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 dal custode professionale ai legali.
- c) In data 01.08.2025, scaricava, la documentazione necessaria, dal fascicolo telematico: https://servizipst.giustizia.it/PST/authentication/it/pst_ar.wp., per acquisire le informazioni agli atti.
- d) In data 12.08.2025, acquisiva da <https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate> sito Agenzia delle Entrate, visura storica da microfilm relativa ai passaggi avvenuti prima del 29.12.1981.
- e) In data 05.08.2025, acquisiva da <https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate> sito dell'Agenzia delle Entrate, l'atto di compravendita provenienza immobile rep. 68800 del 04.01.2012.
- f) In data 12.08.2025, scaricava, nota di deposito, emessa dal legale del creditore procedente, dal fascicolo telematico: https://servizipst.giustizia.it/PST/authentication/it/pst_ar.wp., necessaria per le operazioni peritali.
- g) In data 25.08.2025, depositava nel fascicolo telematico della procedura tramite il sito <https://pda.astalegale.net/Login> verbale di accesso corredata da documentazione fotografica (**si veda atti allegato "B.1"**).



PDF Eraser Free

- h) In data 25.08.2025, acquisiva da <https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate> sito dell'Agenzia Entrate, elenco dei titoli gravanti sull'immobile in Campobasso al fog.119 part.54 sub.16.
- i) In data 25.08.2025, acquisiva situazione contabile al 31.08.2025 dall'Amministratore del Condomino.
- j) In data 26.08.2025, inviata PEC al Comune di Campobasso per acquisire estratto di matrimonio.
- k) In data 28.08.2025, produceva istanza all'A.E. di verifica dello stato locativo dell'immobile.
- l) In data 23.09.2025, effettuava accesso condiviso insieme al custode Avv. Mauro Luciani, d'ispezione degli accessori, cantina al piano terra e soffitta al settimo, previo sostituzione lucchetto delle porte di ingresso.

CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

In merito alla documentazione di cui ex art. 567 c.p.c., la parte procedente non ha prodotto e deposito certificazione notarile ai sensi della Legge 3 agosto 1998 n. 302, ne documentazione ipo-catastale, unitamente all'estratto di mappa ma solo la nota attestante l'annotazione della Sentenza, ai sensi dell'art.2655 del c.c., a margine dell'atto di compravendita dichiarato nullo e nota di trascrizione del decreto di apertura

La parte procedente non ha allegato all'istanza di vendita, certificazione notarile storica ipotecaria e catastale (art.567 CPC) del ventennio, di conto il sottoscritto C.T.U. ha acquisito la stessa agli atti, effettuato sul sito dell'Agenzia delle Entrate, di Campobasso, Ufficio Provinciale – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, le ispezioni-ipocatastali, verifica cronistoria dei passaggi nel ventennio, rispetto all'ultimo titolo, effettuando ispezione ipotecaria su immobile dal 02.02.1987 al 25.08.2025. I dati di provenienza, riferiti all'immobile oggetto della procedura espropriativa, risalgono all'atto di compravendita per Notaio M. De Benedittis, repertorio n.1141 del 29.12.1981, registrato a Campobasso in data 15.01.1982 al n.274, il successivo atto di vendita per Notaio M. De Benedittis, repertorio n.68800 del 04.01.2012, registrato a Campobasso in data 04.01.2012 al n.90,

atto dichiarato nullo in forza della Sentenza n.263/2019, con attestazione di passaggio in giudicato del 13.06.2019, a cui fanno seguito le relative trascrizioni e iscrizioni, tra cui la revoca dell'atto nel 2015. La trascrizione del 10/05/2012, dell'atto giudiziario a favore di , creditrice procedente, per la somma di L'annotazione del 16/05/2018 di revocazione sulla trascrizione n.163 del 2012. L'annotazione del 16/06/2019 di nullità sulla trascrizione n.163 del 2012. La iscrizione del 14/06/2019 della sentenza di condanna con ipoteca giudiziale. La trascrizione del 16/10/2024 di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

che è intervenuto nella procedura con un credito di €.12.111,37. La trascrizione del 10/12/2024 del verbale pignoramento a favore di

. La trascrizione del 18/12/2024 dell'atto di successione. La trascrizione del



PDF Eraser Free

27/06/2025 decreto di nomina del curatore ereditario. I dati catastali, attuali e quelli storici degli immobili pignorati, si riferiscono alla identificazione degli stessi e sono correttamente indicati nelle trascrizioni.

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 procedente, acquisita con ispezione ipotecaria n. T60408 del 25/08/2025 con tipo di ispezione telematica per immobile, Comune di Campobasso, catasto fabbricati, foglio 119 particella 54 sub.16, dal 02/02/1987 al 25/08/2025. I beni pignorati, sopra indicati, provengono dai titoli citati riportati nell'ispezione ipotecaria di aggiornamento, con trascrizioni, iscrizioni e annotazioni a favore e contro, di cui al seguente elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del Pubblico ufficiale DE BENEDITTIS MARCO Repertorio ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2. Annotazione n.	- Registro Particolare Registro Generale
2. TRASCRIZIONE Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico	Registro Particolare Registro Generale
3. ANNOTAZIONE del Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - REVOCAZIONE Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione	- Registro Particolare Registro Generale
4. ANNOTAZIONE del Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - NULLITA' Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n	- Registro Particolare Registro Generale
5. ISCRIZIONE del Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico	- Registro Particolare Registro Generale
6. ISCRIZIONE del Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO-Nota disponibile in formato elettronico	- Registro Particolare Registro Generale



PDF Eraser Free

7. TRASCRIZIONE del Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE di Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale CAMPOBASSO Repertorio ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
9. TRASCRIZIONE di - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO ATTO PER CAUSA DI MORTE - Nota disponibile in formato elettronico

- 2) Il titolo di acquisto precedente è l'atto per Notaio M. De Benedittis, regi-
.....
- 3) In data 26.08.2025 acquisiva, estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni marginali al Comune di Campobasso (CB), luogo di residenza del debitore (si veda atti allegato "A.3").
- 4) Agli atti non vi è una certificazione notarile pertanto è stato predisposto l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni è a favore e contro il debitore esecutato è riportato nella scheda riassuntiva dei beni pignorati secondo il modello in uso presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Sezione Pubblicità Immobiliare (si veda atti allegato "A.1.2.3.4").

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) I beni pignorati, ricadono nella zona urbanistica "A" centro storico del Comune di Campobasso (CB) alla Via Antonio Cardarelli, 34, censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso, ufficio Provinciale Territorio, sezione catasto fabbricati con i seguenti dati sintetici:

CATASTO FABBRICATI				INTESTATI:						
N.	Dati identificativi			DATI DI CLASSAMENTO						
	Fog.	Part.IIa	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consisten-za vani	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo dati derivanti da:
1	119	54	16	1	A/2	3	7,5 vani	142 m ²	774,69	Via Antonio Cardarelli n.34 Piano T-6-7

L'immobile descritto sopradescritto confina con la proprietà Sprovieri o aventi causa, Via Cardarelli e proprietà Falcione o aventi causa, come da visure catastali riportanti il civico ed il 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 Campobasso, **al foglio 119 particella 54 sub.16**, ubicato in Via Cardarelli, all'altezza del numero civico 34, con accesso dall'androne e scala condominiale, di cui l'appartamento al sesto piano, con ingresso dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le



PDF Eraser Free

scale. Il piccolo vano accessorio, al piano terra, adibito a carbonaia, ha ingresso dalla prima porta a destra per chi accede nel cortile condominiale, provenendo dalle scale comuni, in confine con proprietà Falcione o aventi causa, cortile condominiale, scale condominiali, salvo se altri. Il piccolo locale sottotetto, adibito a soffitta, al settimo piano, in confine con eredi e corridoio condominiale, salvo se altri.

- 2) Il fabbricato identificato in catasto con la particella 54, che ospita le unità immobiliari oggetto di pignoramento, si sviluppa su sette livelli di piano compreso il sottotetto, con 32 subalterni attivi, che formano le unità immobiliari che fanno parte del condominio, compresi i beni comuni, **(si veda atti allegato "B.2")**.
- 3) Detta unità immobiliare urbana, comprende tre immobili, al piano, terra, sesto e settimo, raffigurati sulla stessa planimetria catastale, presente in banca dati, aggiornata alla data del 26.03.1986.

Identificazione pregressa dei beni

- 1) L'identificazione pregressa del bene immobile proviene dall'atto

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 alla Via Antonio Cardarelli, 34, di cui al foglio 119 particelle 54 sub.16. Le ispezioni ipotecarie alla data del 25.08.2025 e partono dal 02/02/1987 al 25/08/2025 per l'immobile interessato intestato, che come ultimo titolo, si era trasferito con atto per Notaio Marco DE BENEDITTIS,

con

con le annotazioni (revocazione) e n. . Segue la revoca degli atti soggetti a trascrizione del avvenuta per Pubblico Ufficiale Tribunale di Campobasso, repertorio nel Reg.Part. n. eg. Gen.. Inoltre si sono formate le **iscrizioni contro**, derivano da atto Pubblico Ufficiale Tribunale di Campobasso, repertoric per ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna e repertorio per ipoteca giudiziale. Da ultimo la **trascrizione contro** per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, emesso da Uff. Giud. Unep Corte D'Appello di Campobasso, repertorio n trascritto il , al n. Reg.Part. e n. Reg.Gen.. **(si veda atti allegato "A.1.2.4")**.



PDF Eraser Free

- 2) L'unità immobiliare, censita al foglio 119, particella 54 sub.16, piano terra, sesto e settimo, categoria A/2, dalla data del 25.03.1986, dell'ultimo accatastamento annotato a margine della planimetria allegata, ad oggi, non è stata oggetto di variazioni di opere interne che non ne 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 residenziale, sono intestati a

, non occupati, da persone fisiche e giuridiche, con riscontro avvenuto al momento dell'ispezione, insieme al custode professionale, giusto verbale di accesso 30-07-2025, agli atti del fascicolo **(si veda all'allegato "B.1).**

- 2) In risposta alla PEC inviata, l'Agenzia delle Entrate, ha prodotto nota dalla quale 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) Con l'esame della documentazione agli atti e di quella integrata, si può affermare che le formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, che interessano gli immobili pignorati quelli riportati nella tabella di riepilogo di cui al punto A.1 che precede **(si veda atti allegato "A.1.2.4").**
- 2) In data 25.08.2025, veniva inviata PEC, all'amministratore di Condominio via Cardarelli n.34, lo stesso in risposta, rimetteva al sottoscritto, situazione contabile al 31.08.2025, specificando che la rata mensile per spese fisse di gestione condominiale che gravano sugli immobili, ammonta ad €57.00. Il debito residuo, in conto dal 01.01.2025 per saldi precedenti e fino al 01/08/2025 ammonta a complessivi €17.210,33, come da estratto **(si veda atti allegato "D.1.2").**

- E -

Regolarità edilizia urbanistica

- ✓ Per risalire all'epoca di costruzione delle unità immobiliari, sono verificati i titoli di provenienza in favore del debitore esecutato, acquisendo certificazione storica da microfilm, dalla quale risulta il censimento dell'immobile avvenuto nell'anno 1962. Inoltre l'atto di compravendita per Notaio Marco DE BENEDITTIS, reg. gent. con **trascrizioni**



PDF Eraser Free

che trasferiva l'appartamento sito al sesto piano, e gli accessori al piano terra e settimo, censito in catasto fabbricati, Comune di Campobasso, al foglio 119, particella 54 sub.16, piano terra, zona censuaria 1, categoria A/2 di 3 classe, vanni 7,5 superficie catastale 142,00 mq., rendita Euro 774,69, con planimetria presentata il 20.03.1986, protocollo B/2032. 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.

- ✓ Inoltre è stato effettuato formale accesso agli atti alla banca S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Campobasso (CB) effettuando una ricerca sul nominativo persona fisica e società con esito negativo, in merito al reperimento di titoli abilitativi edilizi prodotti sugli immobili.

Riferimento pag.8, citato titolo di provenienza, articolo 8 (si veda atti allegato "E.1.2").

- 2) Le costruzioni non risultano realizzate o modificate in violazione delle normative edilizie.
- 3) Essendo gli immobili di vecchia costruzione privi di titoli abilitativi edilizi e violazioni non si procede ad effettuare nessun calcolo.

NOTE SU REGOLARITA' URBANISTICA:

- ✓ Non sono state rilevate difformità urbanistiche rispetto a quanto costruito ed esistente.

(si veda atti allegato "F1.2").

- F -

Formazione dei lotti con note su regolarità urbanistica

- 1) Non è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, pertanto si è provveduto alla formazione di un unico lotto di vendita dei singoli beni espropriati, che viene così identificato:

LOTTO UNICO

- ✓ Unità immobiliare, nel comune di Campobasso alla Via Cardarelli, 34, composta da un appartamento sito al sesto piano, con ascensore, accesso dall'androne e scala condominiale, ingresso dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, in confine con proprietà Sprovieri o aventi causa, Via Cardarelli, proprietà Falcione o aventi causa, cortile condominiale, salvo se altri. Piccolo vano accessorio, al piano terra, adibito a carbonaia, con ingresso dalla prima porta a destra per chi accede nel cortile condominiale, provenendo dalle scale comuni, in confine con proprietà Falcione o aventi causa, cortile condominiale, scale condominiali, salvo se altri. Piccolo locale sottotetto, adibito a soffitta, al settimo piano, in confine con eredi di Lidia Bellesia, proprietà Angiolillo e corridoio condominiale, salvo se altri. Il tutto censito presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Campobasso, Ufficio Provinciale - Territorio, Catasto Fabbricati, al foglio 119 particella 54 sub. 16, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 142 m², rendita catastale Euro 774,69, Via Antonio Cardarelli n.34, piano terra, sesto e settimo.
- 2) Gli immobili sono stati pignorati, ad unico proprietario, in solido e non in pro quota, per questo non sono



PDF Eraser Free

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.*

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 dai 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 lotto determinato, che comprendono i beni pignorati ubicati nel Comune di Campobasso (CB) alla Cardarelli, 34, consiste in una unità immobiliare destinata a residenza compreso due accessori indiretti, soffitta e cantina, destinazione che risulta coerente con quanto accertato in sede di ispezione è riportato nei verbali di accesso e documentazione fotografica dello stato fatto



PDF Eraser Free

(si veda atti allegato "G.1.2.3")

LOTTO UNICO

- ✓ Unità immobiliare, nel comune di Campobasso alla Via Cardarelli, 34, composta da un appartamento sito al sesto piano, con ascensore, accesso dall'androne e scala condominiale, ingresso dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, in confine con proprietà Sprovieri o aventi causa, Via Cardarelli, proprietà Falcione o aventi causa, cortile condominiale, salvo se altri. Piccolo vano accessorio, al piano terra, adibito a carbonaia, con ingresso dalla prima porta a destra per chi accede nel cortile condominiale, provenendo dalle scale comuni, in confine con proprietà Falcione o aventi causa, cortile condominiale, scale condominiali, salvo se altri. Piccolo locale sottotetto, adibito a soffitta, al settimo piano, in confine con eredi di Lidia Bellesia, proprietà Angiolillo e corridoio condominiale, salvo se altri. Il tutto censito presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Campobasso, Ufficio Provinciale - Territorio, Catasto Fabbricati, al foglio 119 particella 54 sub. 16, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 142 m², rendita catastale Euro 774,69, Via Antonio Cardarelli n.34, piano terra, sesto e settimo.

- ✓ **Valore di mercato in cifra tonda €160.000,00** (diconsi centosessantamilaeuro).

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

VALORE TOTALE 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 **€160.000,00** (diconsi centottasessantamilaeuro).

- ✓ **Oltre al debito verso il Condominio di Via Cardarelli al n. 34/40, pari a €17.210,23** (diconsi diciassettemiladuecentodieci virgolatretatreeuro), dal 01.01.2025 per saldi precedenti e fino al 01/08/2025, sul lotto unico.

Il debito rappresentato, riconduce all'esistenza di vincoli ed oneri giuridici, non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, agli atti del fascicolo, a favore del Condominio di Via Cardarelli 34/40, oltre gli ulteriori interessi e spese con i privilegi di legge, che ha dichiarato di voler intervenire nella procedura, a mezzo del proprio legale, come da situazione contabile al 31.08.2025 rimessa dall'Amministratore, salvo se altro **(si veda atti allegato "D.1.2")**.

- 2) *Trattasi di immobile non pignorato pro quota.*

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 teletra-



PDF Eraser Free

smessi, 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 che ne rilascerà ricevuta di accettazione.

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 precedente, e nota di accettazione incarico, che si compone di n.13 pagine dattiloscritte con supporto informatico compreso la copertina e parte della quattordicesima e consta dei seguenti allegati:

- allegato "A.1.2.4": Verifica completezza documentazione ipo-catastale (visura storica, microfilm, planimetria catastale, fog.119 part.54 sub.16, aggiornamento ispezioni ipotecarie agli atti, richiesta titolo di provenienza dichiarato nullo in forza della Sentenza n.263/2019.

- allegato "A.3": Estratto di matrimonio con annotazioni marginali debitore.

- allegato "B.1": Identificazione beni, avviso ispezione insieme al custode professionale, 1 verbale di accesso congiunto al 30.07.2025, (n.20 pag. A/4 con n.2 foto dell'appartamento) 2 verbale al 23.09.2025 (n.7 pag.A/4 con n.9 foto degli accessori) con documentazione fotografica stato immobile e accessori.

- 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, creditore intervenuto "Condominio Via Cardarelli nn.34-40" al 16.07.2025.

- allegato "E.1.2.3": Accertamenti conformità urbanistica, verifica tramite titolo di provenienza, atto di compravendita rep. 68800 del 04.01.2012.

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

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

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

San Giuliano del Sannio li, 29 settembre 2025

IL C.T.U.
(Geom. Giannino SIMIELE)

