

TRIBUNALE di CAMPOBASSO**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari****OGGETTO:** Procedura di espropriazione immobiliare n.69/2025 R.G.Es.**PROMOSSA DA:** AMCO SpA-ASSET MANAGEMENT e per essa quale mandataria GARANT BRIDGE
SERVINCING SpA, Via San Giovanni Sul Muro,9 -20121-MILANO (MI)**CONTRO** [REDACTED]**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****Elaborato unico:**

- allegato "A.1.2.4": Verifica completezza documentazione ipo-catastale (visura storica, planimetria catastale, foglio 125 particella 82 sub.68, 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 inviato il 14.01.2026, verbale di accesso insieme al custode professionale al 26.01.2026, (formato da n.18 pag. A/4, con n.27 foto compreso i documenti).

- 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, verifica tramite titoli di provenienza, pregressi a nome dei precedenti proprietari.

- allegato "F.1.2": Formazione lotto di vendita con identificazione dei bene pignorato.

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

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

San Giuliano del Sannio li, 27 gennaio 2025

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



OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare **n.69/2025 R.G.Es.**
PROMOSSA DA: AMCO SpA-ASSET MANAGEMENT e per essa quale mandataria GARANT BRIDGE
SERVINCING SpA, Via San Giovanni Sul Muro,9 -20121-MILANO (MI)
CONTRO [REDACTED]

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 a mezzo PEC pervenuta il 05.01.2026, dal G.E. Dott.ssa Rossella CASILLI, con provvedimento emesso il 02.01.2026, su istanza prodotta creditore procedente, ha accettato incarico in data 08.01.2026, 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 16 aprile 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.*

☐



- 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 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 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;*

②



- 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 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

②



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;*
- *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 05.01.2026, scaricava, prima di accettare l'incarico, documentazione catastale per individuare il bene dal sito: <https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate> dell'Agenzia delle Entrate, consistente in visura sintetica per immobile.
- b) In data 08.01.2026, accettava l'incarico e lo trasmetteva su <https://pda.astalegale.net/Login> sito del PCT.
- c) In data 12.01.2026, scaricava dal sito: <https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate> dell'Agenzia delle Entrate, la planimetria dell'immobile oggetto di espropriazione immobiliare.
- d) In data 13.01.2026, scaricava dal sito: <https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate> dell'Agenzia delle Entrate, l'atto originario di provenienza dell'immobile al 11.06.1987, inoltre faceva richiesta al Notaio E. Giordano ed acquisiva i titoli successivi atto 28.01.2013 e atto 11.01.2021.
- e) In data 14.01.2026, coordinava invio a mezzo raccomandata A/R dell'avviso d'ispezione, insieme al custode professionale, Dott.ssa Lorenza BRIENZA, al 26-01-2026, presso l'immobile sito in Campobasso (CB) alla Via Giuseppe Garibaldi n.131/A.
- f) In data 26.01.2026, 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.

②



- g) In data 26.01.2026, 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.
- h) In data 26.01.2026, effettuava ispezione presso il locale, insieme al custode professionale, i rilievi richiesti per la valutazione, documentati da un servizio fotografico, redigeva verbale, dove riportava ulteriori informazioni che venivano comunicate direttamente dall'esecutato ██████████ I, identificato a mezzo documento di riconoscimento, al quale veniva consegnato il foglio informativo che rende edotto lo stesso 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 eventuale accordo al fine di evitare ulteriori spese nella procedura e tutto quanto altro contenuto in detta informativa nell'interesse dello stesso, il tutto dalle ore 15:30 fino alle ore 17:30.
- i) In data 28.01.2026, il custode professionale, inoltrava la documentazione ricevuta dall'Avv. Stinziani, per conto dell'esecutato, consistente in sentenza definitiva di revoca dell'atto di donazione e relative trascrizioni.
- j) In data 29.01.2026, il custode professionale, inoltrava ulteriore documentazione, consistente nel contratto di comodato d'uso gratuito dell'immobile, a favore della Società ARAM GROUP SRLS contr ██████████, e visura camerale della Società, che occupa l'immobile con la propria attività commerciale.
- k) In data 14.02.2026, inviava PEC di comune.campobasso.protocollo@pec.it di richiesta di accesso agli atti, protocollata con N° 12345 del 17-02-2026, al Servizio Stato Civile del Comune di Campobasso, al fine di acquisire la certificazione anagrafica dell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso.
- l) In data 16.02.2026, effettuava sul sito: <https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate> dell'Agenzia delle Entrate, ispezione immobiliare per immobile Comune di Campobasso, foglio 125 particella 82 sub.68, per acquisire l'elenco sintetico delle formalità.
- m) In data 24.02.2026, il custode professionale, Dott.ssa Lorenza BRIENZA, mi inoltrava la risposta dell'Amministratore del Condominio di Via Garibaldi n.133-141-151, in Campobasso, sulle informazioni richieste in merito alle pendenze in conto all'esecutato.
- n) In data 25.02.2026, perveniva a mezzo PEC, dal Comune di Campobasso (CB), nota dallo Stato Civile in merito alla richiesta dell'*estratto di matrimonio con annotazioni marginali, con cui comunicava che la stessa va effettuato al Comune di Ferrazzano.*
- o) In data 25.02.2026, si inviava PEC, al Comune di Ferrazzano (CB), servizio Stato Civile in merito alla richiesta dell'*estratto di matrimonio con annotazioni marginali.*
- p) In data 27.02.2026, acquisiva a mezzo PEC, dal Comune di Ferrazzano (CB), servizio Stato Civile l'*estratto di matrimonio con annotazioni marginali.*

②



CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

- 1) La certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., in merito alla ubicazione, descrizione dati catastali dell'immobile, prodotta e depositata agli atti, richiama la storia catastale (art.567 CPC) nel ventennio dell'immobile coinvolto, è stata depositata dal creditore precedente, insieme alle ispezioni ipotecarie aggiornate, presso l'Agenzia delle Entrate, di Campobasso, Ufficio Provinciale – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, dopo la sentenza definitiva emessa in data 16.07.2025, che dichiara l'inefficacia nei confronti del Condominio di Via Garibaldi n.133, 41 e 151 di Campobasso dell'atto di donazione del 19.12.2018, stipulato innanzi al Notaio Eliodoro Giordano [REDACTED] e trascritto il 10.01.2019 al registro particolare 290, registro generale 363, Rep. N. 36327. 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 l'immobile coinvolto sito nel Comune di Campobasso.

La citata certificazione, riferita all'immobile oggetto della procedura espropriativa, è stata prodotta dal Notaio **Dottor Vincenzo CALDERINI** iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi 6, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il **09/12/2025**, con elementi catastali, attuali e storici che si riferiscono alla identificazione degli stessi correttamente indicati in essa (**si veda atti allegato "A.1.2.4"**).

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. Ispezione n. T9041 del 16/02/2026 per soggetto per immobile, **Comune di Campobasso, Sezione urbana, foglio 0125 particella 00082 subalterno 0068.**

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, i soggetti eseguiti, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], come da seguente elenco sintetico:

- | |
|--|
| <p>1. TRASCRIZIONE del 16/06/1987 - Registro Particolare 4918 Registro Generale 5724
Pubblico ufficiale DE SOCIO MICHELANGELO Repertorio 100703 del 11/06/1987
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
CONTRO: FALCONE Vincenzo nato a Campobasso in data 24 agosto 1936 C.F. FLCVCN36M24B519Q
A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED]</p> |
| <p>2. ISCRIZIONE del 07/08/1987 - Registro Particolare 579 Registro Generale 7671
Pubblico ufficiale GIOVANNI B. BRACONE Repertorio 26476 del 16/07/1987
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</p> |

7



<p>3. ISCRIZIONE del 22/04/1996 - Registro Particolare 382 Registro Generale 3870 Pubblico ufficiale DE SOCIO MICHELANGELO Repertorio 108901 del 19/04/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</p> <p>1. Comunicazione n. 965 del 13/09/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/07/2006. Cancellazione totale eseguita in data 14/09/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)</p>
<p>4. ISCRIZIONE del 11/10/2011 - Registro Particolare 1426 Registro Generale 10549 Pubblico ufficiale DE BENEDITTIS MARCO Repertorio 68706/11837 del 10/10/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.</p> <p>CONTRO: [REDACTED] [REDACTED] S</p> <p>A FAVORE: Banca Popolare Di Lanciano E Sulmona S.p.a. con sede in Lanciano (CH) C.F. 00391250693, domicilio ipotecario eletto in Lanciano, Viale Cappuccini N.76, per capitale di € 120.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 240.000,00, durata 10 anni.</p>
<p>5. TRASCRIZIONE del 25/02/2013 - Registro Particolare 1733 Registro Generale 2194 Pubblico ufficiale GIORDANO ELIODORO Repertorio 29209/15967 del 28/01/2013 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA</p> <p>A FAVORE: [REDACTED] diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile (debitore [REDACTED])</p> <p>CONTRO: [REDACTED]</p>
<p>6. TRASCRIZIONE del 25/02/2013 - Registro Particolare 1734 Registro Generale 2195 Pubblico ufficiale GIORDANO ELIODORO Repertorio 29209/15967 del 28/01/2013 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA</p> <p>A FAVORE: [REDACTED] ato a Campobasso il 3 gennaio 197 [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile (debitore esecutato)</p> <p>CONTRO: [REDACTED]</p>
<p>7. TRASCRIZIONE del 10/01/2019 - Registro Particolare 290 Registro Generale 363 Pubblico ufficiale GIORDANO ELIODORO Repertorio 36327/21648 del 19/12/2018 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA</p> <p>CONTRO: [REDACTED] i, nato a Campobasso il 3 gennaio 197 [REDACTED] per i diritti 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione 1000/1000</p> <p>A FAVORE: [REDACTED] nata a Campobasso in data 20 aprile 1963 [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di usufrutto 1000/1000</p> <p>Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 817 del 10/11/2025 (REVOCAZIONE)</p>
<p>8. ISCRIZIONE del 12/01/2021 - Registro Particolare 17 Registro Generale 251 Pubblico ufficiale GIORDANO ELIODORO Repertorio 38520/23329 del 11/01/2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI DILAZIONE DEL PAGAMENTO DI SOMMA</p> <p>FAVORE: [REDACTED] nata a Campobasso in data 15 maggio 1978 C.F.LPRRRT78E55B519D, per capitale di € 100.600,93 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 101.000,00.</p> <p>CONTRO: [REDACTED] nata a Campobasso in data 20 aprile 1963 C.F.DSNTZN63D60B519M per i diritti 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione</p>



<p>██████████, nato a Campobasso il 3 gennaio 1972 C.F. LPRLU72A03B519G (debitore esecutato non datore di ipoteca) per usufrutto 1000/1000</p>
<p>9. TRASCRIZIONE del 22/06/2023 - Registro Particolare 5818 Registro Generale 7031 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 1534 del 13/06/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE CONTRO ██████████, nato a Campobasso il 3 gennaio 1972 C.F. LPRLU72A03B519G A FAVORE: Condominio Via Garibaldi N. 133-141-151 con sede in Campobasso C.F. 92024240704.</p>
<p>10. ISCRIZIONE del 10/11/2025 - Registro Particolare 1269 Registro Generale 12268 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 643/2025 del 17/07/2025 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA CONTRO: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ A FAVORE: Condominio Via Garibaldi N. 133-141-151 con sede in Campobasso C.F. 92024240704, capitale di € 2.646,29 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 15.000,00.</p>
<p>11. ANNOTAZIONE del 10/11/2025 - Registro Particolare 817 Registro Generale 12269 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 643/2025 del 17/07/2025 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - REVOCAZIONE Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 290 del 2019</p>
<p>12. TRASCRIZIONE del 09/12/2025 - Registro Particolare 11164 Registro Generale 13433 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CAMPOBASSO Repertorio 1956 del 20/11/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI CONTRO ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ A FAVORE: Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Milano C.F. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa Piazza G.bovio, 22 80133 Napoli</p>

- 2) Il titolo di provenienza che trasferisce l'immobile, alle parti eseguite, è l'atto di donazione per Notaio Eliodoro Giordano del 28.01.2013, repertorio n.29209/15967 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 25 febbraio 2013 al numero di registro generale 2194-2195 e numero di registro particolare 1733-1734.
- 3) *Dallo Stato Civile del Comune di Ferrazzano (CB), con estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore pervenuto in data 27.02.2026, risulta che i coniugi LO PRESTI Luigi e DE SANTIS Tiziana, hanno contratto matrimonio in data 27.04.2002, scegliendo il regime di separazione dei beni (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 ██████████, nata a Campobasso in data 20 aprile 1963 C.F.DSNTZN63D60B519M per i diritti 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione ██████████, nato a*



Campobasso il 3 gennaio 1972 C.F. LPRLU72A03B519G per i diritti di usufrutto 1000/100. 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) L'immobile pignorato, ricade nel centro abitato del Comune di Campobasso nella zona urbanistica "B" di completamento edilizio, alla Via Giuseppe Garibaldi n.131/A, ed è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso, ufficio Provinciale Territorio di Campobasso, sezione catasto fabbricati con i seguenti dati sintetici di identificazione:

CATASTO FABBRICATI				DE SANTIS Tiziana nata a CAMPOBASSO il 20/04/1963, (CF: DSNTZN63D60B519M) (2) Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni LO PRESTI Luigi nato a CAMPOBASSO il 03/01/1972, (CF: LPRLGU72A03B519G) (8) Usufrutto 1000/1000						
N.	Dati identificativi			DATI DI CLASSAMENTO						
	Fog.	Part.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo dati derivanti da:
1	125	82	68	I	D/8				1.182,69	Via Giuseppe Garibaldi n.131/A

L'immobile sopra descritto, confina Via Giuseppe Garibaldi, Via Angelo Zuccarelli e locale di proprietà della Società Intesa San Paolo Re.O.Co. S.p.a., i dati identificati sono riportati nelle visure catastali (si veda atti allegato "A.1.2.3.4").

L'unità immobiliari, riportate nell'elaborato planimetrico e planimetria catastale, nel piano di riferimento, è compresa nel fabbricato identificato catastalmente nel Comune di Campobasso (CB), **al foglio 125 particella 82 sub.68**, con accesso indipendente da Via Giuseppe Garibaldi, trattasi di un locale produttivo a destinazione commerciale. La planimetria depositata il giorno 20.08.1986, non è conforme allo stato di fatto, in quanto manca il bagno con l'antibagno e il piccolo ufficio, in ogni caso dette opere, tipo il bagno con l'antibagno già erano presenti al momento del censimento, non incidono sulla variazione della consistenza e della rendita catastale.

- 2) Per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, con ingresso indipendente, non sono state rilevate pertinenze e accessori particolari, salvo le normali parti comuni e condominiali relative alla struttura, facciata e tetto di copertura a terrazzo. Il fabbricato dove ricade detta unità è identificato con la particella 82, si sviluppa su 8 livelli di cui due seminterrati e comprende tre corpi scala con 160 unità immobiliari e può essere equiparato ad un "Super Condominio", ai fini della ripartizione delle spese. Per ulteriori chiarimenti si allega l'elaborato planimetrico grafico con l'elenco dei subalterni (si veda atti allegato "B.2").
- 3) Trattasi di unità immobiliare urbana è identificata con il sub.68, piano terra, raffigurata sulla planimetria depositata in data 20.08.1986.

⑦



Identificazione pregressa dei beni

- 1) L'identificazione pregressa risale all'atto di compravendita a favore di [REDACTED] nato a Napoli in data 31 luglio 194[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, e [REDACTED] nata a Campobasso in data 7 novembre 194[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile, nel catasto fabbricati al foglio 125, particella 82 Subalterno 68, pervenuto per atto di compravendita del Notaio De Socio Michelangelo del 11 giugno 1987 repertorio n. 100703 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 16 giugno 1987 al numero di registro generale 5724 e numero di registro particolare 4918 contro [REDACTED] nato a Campobasso in data 24 agosto 1936 C.F. [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Campobasso, come da ispezione con richiesta del titolo effettuata il 12.01.2026, Codice invio 234666644. **(si veda atti allegato "A.1.2.4")**.
- 2) *L'unità immobiliare, censita al foglio 125, particella 82 sub.68, piano terra, categoria D/8, dalla data del censimento del 20.08.1986, ad oggi non è stata oggetto di denuncia di variazione da parte dell'esecutato ne dei precedenti proprietari in merito alle riscontrate modifiche di opere interne consistenti nella realizzazione di un piccolo ufficio in prossimità dell'ingresso dell'attività commerciale e per il bagno con antibagno, già presenti al momento dell'atto di vendita per Notaio De Socio, alla data del 16.06.1987, variazioni che non snaturano la consistenza di fiscale dell'unità immobiliare. La difformità catastale riscontrata non risulta legittima dal punto di vista urbanistico, la planimetria del bene dovrà essere aggiornata, con costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario, di seguito indicati compresi quelli della sanatoria, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

- C -

Stato di possesso

- 1) *L'immobile identificato nella tabella riepilogativa che precede, di cui al punto B, a destinazione quale fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività commerciali, non facilmente convertibili in altre destinazioni senza radicali trasformazioni, risulta intestato ai soggetti esecutati. Si è accertato, che l'immobile è occupato dalla Società "ARAM S.R.L.S", che ha sede in Campobasso alla Via Garibaldi n.131, codice fiscale e partita IVA 01814530703, con riscontro avvenuto al momento dell'ispezione, insieme al custode professionale, giusto verbale di accesso 26-01-2026, agli atti del fascicolo **(si veda all'allegato "C.1.2.3)**.*
- 2) *Per quanto accertato al punto precedente risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso, contratto di comodato d'uso gratuito stipulato tra [REDACTED] (di seguito comodante) e [REDACTED], in qualità di legale rappresentante della Società "ARAM S.R.L.S", che ha sede in Campobasso alla Via Garibaldi n.131, co-*

⑦



dice fiscale e partita IVA 01814530703, stipulato in data 06.03.2019, registrato il 25.03.2019 al n.340, serie 3, con durata dal 06.03.2019 e scadenza il 05.03.2039 (si veda all'allegato "C.1.2.3).

- 3) In base a quanto sopra esposto si è accertato che l'immobile risulta occupato da terzi con il titolo citato al punto 2) che precede, in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura. A tal fine si è relazionato nel verbale di accesso, avvenuto insieme al Custode giudiziario, nominato nella persona della Dott.ssa Lorenza BRIENZA, e con la presente perizia per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia, stato che va segnalato al Giudice dell'Esecuzione.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) L'esame della documentazione agli atti e di quella integrata di verifica, sancisce le formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, che interessano gli immobili pignorati a [REDACTED] a, riportate nella tabella delle formalità allegata in risposta al quesito di cui alla lettera A: **Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc.**

- Alla data di trascrizione del pignoramento, 09-12-2025, risultava trascritta la sentenza di condanna iscritta nella causa civile Registro generale affari contenziosi numero d'ordine 1041 dell'anno 2023.

Sentenza n.643/2025 pubblicata il 17/07/2025 RG n.1041/2023 Rpert.n774/2025 del 17/07/2025.

TRA

Condominio di Via Garibaldi n. 133, 141, 151, di Campobasso (C.F. 92024240704), in persona dell'Amministratore e legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avv. Sandra Stinziani, giusta procura in atti, ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Campobasso, alla via Mons. Bologna n.23 **attore**

E

[REDACTED], rappresentato e difeso dall'avv. Antonio De Benedittis, giusta procura in atti, ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Campobasso, alla Via Mazzini, n. 40/B.

convenuto

NONCHE'

[REDACTED]

convenuta contumace

Emessa in data 16.07.2025, dal Giudice Dott.ssa Emanuela Luciani, con le seguenti conclusioni:

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dal Condominio di Via Garibaldi, n. 133, 141 e 151 di Campobasso, ogni diversa e contraria istanza, eccezione, deduzione, conclusione disattesa, così provvede:

- 1) **DICHIARA** l'inefficacia nei confronti del Condominio di Via Garibaldi, n. 133, 141 e 151 di Campobasso dell'atto di donazione del 19.12.2018, stipulato innanzi al Notaio Eliodoro Giordano [REDACTED] [REDACTED] s e trascritto il 10.01.2019 al registro particolare 290, registro generale 363, Rep. N. 36327, avente ad oggetto i seguenti immobili:

②



- 1) immobile in Campobasso alla via del Castello n. 29, identificato catastalmente al foglio 125, p.lla 567 sub 1;
- 2) immobile sito in Campobasso alla C.da Colle delle Api, identificato catastalmente al foglio 32, part.lla 145 sub 12 e sub 13;
- 3) immobile sito in Campobasso alla Via Garibaldi n. 131/A, identificato catastalmente al foglio 125, part.lla 82 sub 68 (IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA).
- 2) **AUTORIZZA** la trascrizione della presente sentenza nei registri immobiliari, esonerando espressamente il Conservatore ed ogni altro competente Ufficio da qualsivoglia responsabilità in merito;
- 3) **RIGETTA** la domanda di dichiarazione di inefficacia dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria del 12.01.2021 di cui al Registro Particolare 17 Reg. Generale 251 - repertorio 38250/23329 dell'11.01.2021 per Pubblico Ufficiale Giordano Eliodoro;
- 4) **CONDANNA** [REDACTED] pagamento, in favore dell'attore, della somma di € 16.648,81, oltre interessi come per legge;
- 5) **CONDANNA** [REDACTED] in solido tra loro, al pagamento, in favore dell'attore, delle spese di lite, liquidate in € 1.693,00 (somma già corrispondente ai 2/3), oltre rimborso forfettario nella misura del 15%, IVA e C.P.A. come per legge, oltre € 176,00 corrispondente ai 2/3 degli esborsi documentati (C.U. e marca da bollo);
- 6) **COMPENSA** per la restante quota di 1/3 le spese di lite tra le parti. (si veda atti allegato "D.1.2").

☛ A tale vincolo si congiunge, secondo quando indicato nello stato di possesso in risposta al quesito descritto al punto C, che precede, l'occupazione dell'immobile da parte della Società "ARAM S.R.L.S", che ha sede in Campobasso alla Via Garibaldi n.131, codice fiscale e partita IVA 01814530703, che dispone di un contratto di comodato d'uso gratuito stipulato tra [REDACTED] [REDACTED], nato a Campobasso il 03.01.1972, residente ivi alla Via B.Croce, [REDACTED] [REDACTED], nato a Campobasso il 03.01.1972, residente ivi alla Via B. Croce, 3 [REDACTED], in qualità di legale rappresentante della Società "ARAM S.R.L.S", registrato il 25.03.2019 al n.340, serie 3, con durata dal 06.03.2019 e scadenza il 05.03.2039.

- Segue istanza di vendita, prodotta dall'Avv. Andrea Fioretti (codice fiscale FRT NDR60SI7H501Q) depositata nell'interesse di AMCO SpA – ASSET MANAGEMENT COMPANY SpA e per essa quale mandataria **GARDANT BRIDGE SERVICING SpA.**; indirizzo di posta elettronica certificata: andrea.fioretti@realpec.it con la quale si chiede che venga sottoposto a vendita, il compendio immobiliare pignorato in danno dei Signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], a seguito del pignoramento trascritto in data 09 dicembre 2025, formalità 11164, che, in



applicazione delle vigenti disposizioni di legge in materia di mutui fondiari ex art. 41 tulb, venga disposto con il provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione, che l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5, versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della 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 LO PRESTI Luigi, debitore esecutato nel pignoramento immobiliare promosso da UNICREDIT SPA, in quanto creditrice della somma di €.103.338,85, come da estratti a ruolo depositati, con ricorso ex art.499 del C.P.C. , con atto emesso in data 09/01/2026.*

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, di cui all'art.173 bis, comma 1, n.9, Att. cpc, sono quelle di gestione condominiale, in base alla nota PEC, pervenuta al custode professionale, e trasmessa al sottoscritto in data 24.02.2026, che riporta la spesa ordinaria per l'anno 2025 in €.752,26/annui. Comunica inoltre, nel periodo dal 01-01-2025 al 31-12-2025, l'esecuzione di manutenzione per un importo di €.2.007,26

Oltre a dette spese, agli atti del fascicolo, l'Ufficio Riscossione Agenzia delle Entrate, con sede in Campobasso, alla Via Sant'Antonio dei Lazzari, 21, ha depositato provvedimento n.69/2025 RGE in data 09.01.2026, con allegati estratti di ruolo in quanto risulta creditrice nei confronti ██████████, per una somma complessiva a €.103.338,35, oltre ad eventuali ulteriori interessi e spese con i privilegi di legge. Nel fascicolo sono presenti gli estratti a ruolo con i codici tributi delle imposte non versate, all'Amministrazione Finanziaria, Imposta Municipale Unica, Comune di Campobasso, codici tributi 8340,8065,8055,4001,4105,4110,6494,649G,649R,9364, 9366,9365,385A,386°,387A, 010I, 043I, 014I, 109T,671T, 731T ed altri, in sintesi, addizionale comunale, Irpef, regionale, I.V.A sanzione e interessi, contributi INPS, Amministrazione Finanziaria, come indicati negli estratti a ruolo a partire dall'anno 2017/2018, 2019_2021 e 2025, 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")**.

⑦



- E -

Regolarità edilizia urbanistica

- 1) Per risalire all'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è stato acquisito il titoli di provenienza originario a favore dei coniugi ██████████, del 11 giugno 1987 per Notaio Michelangelo DE SOCIOI, insieme alle planimetrie catastali, certificazione storica per immobile, da cui risulta il censimento dell'immobile avvenuto nell'anno 20-10-1986 come presentazione di planimetria ed il 20/10/1986 come dati di censimento dopo la costruzione a nome di FALCONE Vincenzo, nato a Campobasso (CB) il 24/08/1936. 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.
- ✓ La storia di regolarità urbanistica edilizia è richiamata nei titoli successivi, atto patto di famiglia e donazione a rogito Notaio Eliodoro GIORDANO, del 28.01.2013, registrato a Campobasso il 25.02.2013 al n.642 serie 1T, e atto di concessione ipoteca a rogito per lo stesso Notaio, del 11.01.2021.
 - ✓ L'atto di compravendita del 1987, per Notaio Michelangelo DE SOCIO, quello del patto di famiglia e donazione del 2013, per Notaio Eliodoro Giordano, riportano, che l'edificio di cui fa parte il locale venduto è stato costruito in data anteriormente al 1° settembre 1967; ai sensi dell'art.4 della Legge 4 gennaio 1968 n.15, previo la ammonizione da parte del Notaio, di cui all'art.26 della citata Legge n.15/1968, l'alienante ha dichiarato, ai fini della regolarità edilizia:
 - Con Mod.47/85-D, l'alienante FALCONE Vincenzo, ha presentato al Sindaco del Comune di Campobasso domanda di sanatoria protocollata in data 13.03.1987 al n.4654, dopo il pagamento, in unica soluzione dell'oblazione, come risulta dal Mod.47/85-R (allegati al citato atto di compravendita sotto la lettera "A" e "B". Il Mod.47/85-D, riporta l'esecuzione di opere in difformità alla **Licenza Edilizia n.11 del 1960** e come anno di ultimazione lavori del fabbricato: 1961, in cui viene condonata una superficie a destinazione per attività commerciale di mq.221,22 ed un volume totale di mc.880,46, ai sensi della Legge n.47/85 con versamento dell'oblazione in unica soluzione.
- 2) L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, mostra la realizzazione di opere interne, non presenti nella planimetria catastale all'epoca dell'accatastamento avvenuto il 20-10-1986, consistenti in piccolo disimpegno e w.c., con divisori in muratura situato nella zona centrale sulla parete interna, ed minuscolo ufficio con divisori in cartongesso in prossimità della porta d'ingresso da Via G. Garibaldi entrambi a servizio del locale. Tali illeciti, in particolare la realizzazione dell'ufficio avvenuto in epoca recente secondo, non risultano sanati, trattando si opere interne di modesta entità sono sanabili ai sensi e per gli effetti dell'art.36 del D.P.R.380/2001, ai sensi dell'art.6 bis, comma 5, con il pagamento di una sanzione pecuniaria di €1.000,00 anche a seguito di accertamento di conformità, ex art.36 e 37, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici applicabile al caso.
- L'istanza di sanatoria, mai definita è quella indicata al punto 1) precedente.

②



I costi di conseguimento del titolo in sanatoria, con pratica ed aggiornamento catastale ammontano a circa €.3.000,00 (diconsi euro tremila/00) comprensivi di sanzioni, diritti di segreteria, tributi catastali ed onorario.

- 3) Le opere, suscettibili a sanatoria, non sono soggette a costi per demolizione od opere tese al ripristino della funzionalità compromessa.
- 4) Non viene acquisito nessun certificato di destinazione urbanistica per il tipo di immobile esecutato non trattandosi di terreno.

Per maggiori chiarimenti sulle modifiche eseguite, all'interno del locale commerciale, in violazione delle normative edilizie si allega alla presente appropriato elaborato grafico.

(si veda atti allegato "E.1.2.3").

- F -

Formazione dei lotti

- 1) Non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti, in quanto non indipendenti tra loro, pertanto si è provveduto alla formazione di **un univo lotto di vendita** del bene espropriato, [REDACTED], che viene identificato con i seguenti dati:

LOTTO UNICO

- ✓ Unità immobiliare, nel Comune di Campobasso (CB) alla Via Giuseppe Garibaldi, n.131/A, composta da un ampio locale a destinazione commerciale, di consistenza 221 m², in confine con Via Giuseppe Garibaldi, Via Angelo Zuccarelli e locale di proprietà della Società Intesa San Paolo Re.O.Co. S.p.a., salvo se altri. Tutto censito presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Campobasso, Ufficio Provinciale – Territorio, Catasto Fabbricati, Comune di Campobasso (Codice:B519), foglio 125 particella 82 sub.68, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita Euro 1.182,69, Via Giuseppe Garibaldi, 131/A, piano terra.
- 2) Gli immobili sono stati pignorati, ai due proprietari intestati, in solido tra di loro e non in pro quota, per questo non sono soggetti a pratica di divisione.

(si veda atti allegato "F.1.2").

- G -

Valore del bene e costi

- 1) *Il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile pignorato, 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*

②



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 quello esecutato, 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 2025, trovandoli coerenti con lo stato del mercato di detta zona, abbastanza sofferente, con transazioni limitate che influiscono sul valore.

*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 valore immobiliare, in base alla destinazione commerciale, **il prezzo è stato ridotto attestandosi su una fascia medio/bassa, in virtù dello stato di conservazione e manutenzione dell’immobile, considerato il tempo decorso dalla data di costruzione ed il normale deperimento d’uso, dello stato di finitura dell’epoca.***

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 **lotto determinato**, comprende il bene pignorato ubicato nel Comune di Campobasso (CB) alla Via Giuseppe Garibaldi, 131/A, consiste in un’unica unità immobiliare destinata a locale commerciale di rivendita pezzi di ricambio per autoveicoli, con destinazione che risulta coerente con quanto accertato in sede di ispezione è riportato nel verbale di accesso e nella documentazione fotografica dello stato fatto **(si veda atti allegato “G.1.2.3”)***

LOTTO UNICO

- ✓ Unità immobiliare, nel Comune di Campobasso (CB) alla Via Giuseppe Garibaldi, n.131/A, composta da un ampio locale a destinazione commerciale, di consistenza 221 m², in confine con Via Giuseppe Garibaldi, Via Angelo Zuccarelli e locale di proprietà della Società Intesa San Paolo Re.O.Co. S.p.a., salvo se altri. Tutto censito presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Campobasso, Ufficio Provinciale – Territorio, Catasto Fabbricati, Comune di Campobasso (Codice:B519), foglio 125 particella 82 sub.68, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita Euro 1.182,69, Via Giuseppe Garibaldi, 131/A, piano terra.



- ✓ **Valore di mercato in cifra tonda €.180.000,00** (diconsi centoottantamilaeuro).

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

VALORE TOTALE UNICO 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 **€.180.000,00 (diconsi centottantamila euro/00)**.

- **Spese pari a €.3.000,00** (diconsi tremila/00), per l'eliminazione dei vizi riscontrati descritti in risposta al quesito di regolarità urbanistica sotto la lettera E che precede, per pratica urbanistica a sanatoria, oblazione e variazione catastale, salvo se altro, da determinare ai sensi dell'art.36 e 37 del DPR 380/2001, con richiamo all'art. 23-ter DPR 380/2001 ed altri afferenti.

NOTE :

- ✓ Grava, come riportato agli atti del fascicolo, l'intervento a partecipare nella procedura ed alla ripartizione delle somme che saranno ricavate **L'AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE**, creditrice nei confronti di **LO PRESTI Luigi**, debitore esecutato nel pignoramento immobiliare promosso da **UNICREDIT SPA**, in quanto creditrice della somma di €.103.338,85, come da estratti a ruolo depositati, con ricorso ex art.499 del C.P.C. , con atto emesso in data 09/01/2026.
- ✓ Va a gravare inoltre, in conto agli esecutati, il credito nei confronti del Condominio di Via Giuseppe Garibaldi n. 133, 141, 151, di Campobasso (C.F. 92024240704), definito nella sentenza di condanna alla data di trascrizione del pignoramento, 09-12-2025, iscritta nella causa civile Registro generale affari contenziosi numero d'ordine 1041 dell'anno 2023, rif.to Sentenza n.643/2025 pubblicata il 17/07/2025 RG n.1041/2023 Rpert.n774/2025 del 17/07/2025, pari in c.t. a circa €.20.000,00 (diconsi ventimilaeuro/00).

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

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 redata 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 che ne rilascerà rice-

☐



vuta 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 procedente, 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:

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

San Giuliano del Sannio li, 27 febbraio 2026

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

