

TRIBUNALE di CAMPOBASSO**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari****OGGETTO:** Procedura di espropriazione immobiliare n.31/2022 R.G.Es.**PROMOSSA DA:** SIENA NPL 2018 S.r.l., Via Curtatone, 3- 00185-ROMA (RM)

, Piazza A.Lombardi, 15-86010-CERCEPICCOLA (CB).

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

- allegato "A.1.2.4": Verifica completezza documentazione ipo-catastale (visure storiche-planimetrie) foglio 7 particella 158 sub.2 (planimetria mancante) e sub.5 (planimetria presente), aggiornamento ispezioni ipotecarie per immobili e presentazione planimetria mancante sub.2, dopo autorizzazione del G.E. del 07.05.2026.

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

- allegato "B.1": Identificazione beni, avviso ispezione inviato il 19.03.2026, dal custode, verbale di accesso insieme al custode professionale al 27.03.2026, (formato da n.25 pag. A/4, con n.40 foto compreso i documenti).

- allegato "B.2.1.2": Pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, accesso agli atti catastali, pratica Docfa.

- allegato "C.1.2.3": Riscatto 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 con accesso agli atti presso il SUE del Comune di Cercepiccola (CB).

- 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 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, 3 giugno 2026

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

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare **n.31/2022 R.G.Es.**

PROMOSSA DA: SIENA NPL 2018 S.r.l., Via Curtatone, 3- 00185-ROMA (RM)

CONTRO: Piazza A.Lombardi, 15-86010-CERCEPICCOLA (CB).

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 12.03.2026, dal G.E. Dott.ssa Rossella CASILLI, con provvedimento emesso in pari data, su istanza prodotta creditore procedente, ha accettato incarico in data 19.03.2026, 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 4 giugno 2026. In data 19.05.2026, viene richiesta una proroga di 30 giorni, accolta dal G.E. in data 22.05.2026, con udienza rinviata al 09.07.2026.

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 pertinenti 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 in-

tervenute 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 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;*
- *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 allegghi:*
 - 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 19.03.2026, visualizzava la documentazione catastale per individuare i beni intestati all'esecutata, dal sito: <https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate> dell'Agenzia delle Entrate, per verificare eventuali incompatibilità, ed accettava l'incarico.
- b) In data 19.03.2026, accettava l'incarico e lo trasmetteva su <https://pda.astalegale.net/Login> sito del PCT.
- c) In data 27.03.2026, scaricava da <https://pda.astalegale.net/Login> sito del PCT, la documentazione presente nel fascicolo e si recava in Cercepiccola (CB) per ispezionare gli immobili pignorati. Coordinava l'accesso insieme al custode professionale nominato nella procedura, Dott.ssa Cristina Dell'Omo, recandosi in Cercepiccola per effettuare i rilievi richiesti per la valutazione, documentati da servizio fotografico, verbale, comunicando direttamente all'esecutato , identificata a mezzo documento di riconoscimento, con consegna del foglio informativo che rendeva edotta la stessa che è ancora possibile evitare la vendita a mezzo contatto degli 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 11:00 fino alle ore 12:45.

- d) In data 27.03.2026, scaricava visure storiche e l'unica planimetria presente sui due immobili dal sito: <https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate> dell'Agenzia delle Entrate.
- e) In data 30.03.2026, effettuava accesso agli atti, a mezzo PEC, inviando richiesta al SUE del Comune di Cercepiccola (CB) al fine di reperire i titoli edilizi che hanno interessati gli immobili.
- f) In data 30.03.2026, effettuava accesso agli atti, a mezzo PEC, inviando richiesta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Campobasso, per visione busta mod.5, su planimetria mancante o non rilasciabile per l'immobile al foglio 7 particella 158 sub.2.
- g) In data 31.03.2026, trasmetteva su <https://pda.astalegale.net/Login> sito del PCT, il verbale di accesso e la documentazione allegata.
- h) In data 01.04.2026, riceveva risposta PEC, dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Campobasso, e inviava dichiarazione sostitutiva ad integrazione richiesta su visione busta per planimetria non rilasciabile.
- i) In data 08.04.2026, prenotava appuntamento sul sito A.E. per il 10.04.2026, per recarsi presso lo sportello catastale a visionare al busta di impianto di censimento degli immobili.
- j) In data 10.04.2026, si recava presso lo sportello catastale per l'accesso agli atti di visione della busta, su planimetria non rilasciabile, contenente i modelli di censimento, effettuava il pagamento dei diritti presso lo sportello e quelli integrativi con bonifico (che inviava a mezzo PEC), previo redazione di verbale di accesso e richiedeva la produzione e l'invio dei modelli d'impianto.
- k) In data 13.04.2026, riceveva a mezzo PEC, dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Campobasso, la prima parte della documentazione d'impianto richiesta.
- l) In data 14.04.2026, riceveva a mezzo PEC, dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Campobasso, la seconda parte della documentazione d'impianto richiesta.
- m) In data 14.04.2026, inviava istanza al G.E. a mezzo <https://pda.astalegale.net/Login> sito del PCT, di produzione ad eseguire l'atto di l'aggiornamento in catasto, con la presentazione di idonea planimetria che configura lo stato di fatto dell'unità immobiliare che non è munita di planimetria (fog.7 particella 158 sub.2).
- n) In data 15.04.2026, scaricava la planimetria pregressa al fog.7 part.158 sub.5 (ex 4-ex 2) dal sito: <https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate> dell'Agenzia delle Entrate.
- o) In data 23.04.2026, in risposta alla PEC di accesso agli atti del 30.03.2026, riceveva, dopo essersi recato presso il SUE del Comune di Cercepiccola (CB), il titolo edilizio che ha interessato gli immobili.

- p) In data 30.04.2026, effettuava ispezione ipotecaria per immobile, al fine di reperire le formalità e i titoli, trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli presenti sugli immobili, con accesso sul sito: <https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate> dell'Agenzia delle Entrate.
- q) In data 30.04.2026, sentito il custode professionale, coordinava l'invio delle ispezioni catastali e ipotecarie aggiornate necessarie alla procedura, trasmettendole al suo indirizzo PEC cristianadellomo@pec.it.
- r) In data 04.05.2026, sentito il legale del creditore procedente, Avv. Rita Paladino, inviava allo stesso nota in ordine alla visibilità telematica del fascicolo e alla documentazione mancante, su alidapaladino@virgilio.it, la stessa mi spiegava che alla procedura n.31/2022 si è riunita il fascicolo della procedura n.77/2025 in data 10/02/2026, la documentazione non visibile me l'avrebbe scaricata e inviata.
- s) In data 06.05.2026, inviava richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate DIREZIONE PROVINCIALE DI CAMPOBASSO e protocollata in data 06-05-2026 sul registro: REGISTRO UFFICIALE con il numero 36962, per acquisire le pratiche Docfa presentate in data 24.01.2018, variazione classamento al 17.01.2019 e presentata in data 09.10.2024.
- t) In data 07.05.2026, veniva autorizzata dal G.E. l'istanza presentata in data 14.04.2026 ad eseguire l'atto di l'aggiornamento in catasto, con la presentazione di idonea planimetria che configura lo stato di fatto dell'unità immobiliare che non è munita di planimetria (fog.7 particella 158 sub.2).
- u) In data 15.05.2026, inviava PEC a comune.cercepiccolacb@legalmail.it, con richiesta di accesso agli atti, protocollata al n.0002527 del 15-05-2026, al Servizio Stato Civile del Comune di Cercepiccola, al fine di acquisire la certificazione anagrafica dell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore atteso lo stato patrimoniale dello stesso, che previo sollecito telefonico riceveva in pari data.
- v) In data 11.05.2026, inviava pratica Docfa, per la registrazione della planimetria mancante sull'unità immobiliare indentificata con il sub.2: <https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate> dell'Agenzia delle Entrate_portale Sister_ in data 14.05.2026 riceveva, dopo esame della pratica, risposta correzione.
- w) In data 15.05.2026, inviava pratica Docfa corretta, per registrazione planimetria mancante sull'unità immobiliare indentificata con il sub.2: <https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate> dell'Agenzia delle Entrate_portale Sister, che veniva registrata in pari data al protocollo numero CB0036304.
- x) In data 18.05.2026, scaricava visura storica e planimetria del sub.2 aggiornate dopo variazione dal sito: <https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate> dell'Agenzia delle Entrate e inviava integrazione su richiesta di accesso agli atti di pratica Docfa, presentata sul sub.5.

- y) In data 19.05.2026, trasmetteva su <https://pda.astalegale.net/Login> sito del PCT, richiesta di proroga di giorni 30.
- z) In data 22.05.2026, riceveva a mezzo PEC, dall'Agenzia delle Entrate DIREZIONE PROVINCIALE DI CAMPO-BASSO gli atti di acquisizione pratiche Docfa presentate in data 24.01.2018, variazione classamento al 17.01.2019 e presentata in data 09.10.2024 e in pari data il G.E. accoglie la proroga e rinvia l'udienza al 09.07.2026.

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 degli immobili coinvolti, è stata depositata dal creditore procedente, insieme alle ispezioni ipotecarie aggiornate, presso l'Agenzia delle Entrate, di Campobasso, Ufficio Provinciale – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 23.02.2026. La verifica evidenzia lo stato non mutato rispetto a detta certificazione, alle visure storiche e atti afferenti scaricate dal sito Sister Territorio Ufficio Provinciale di Campobasso, per gli immobili coinvolti siti nel Comune di Cercepiccola (CB), salvo per variazione inoltrata su planimetria mancante sub.2, che ne ha mutato lo stato di consistenza, la rappresentazione grafica con il deposito della planimetria mancante e la rendita catastale, senza variazione degli identificativi del subalterno..

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 **23/12/2025**, 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

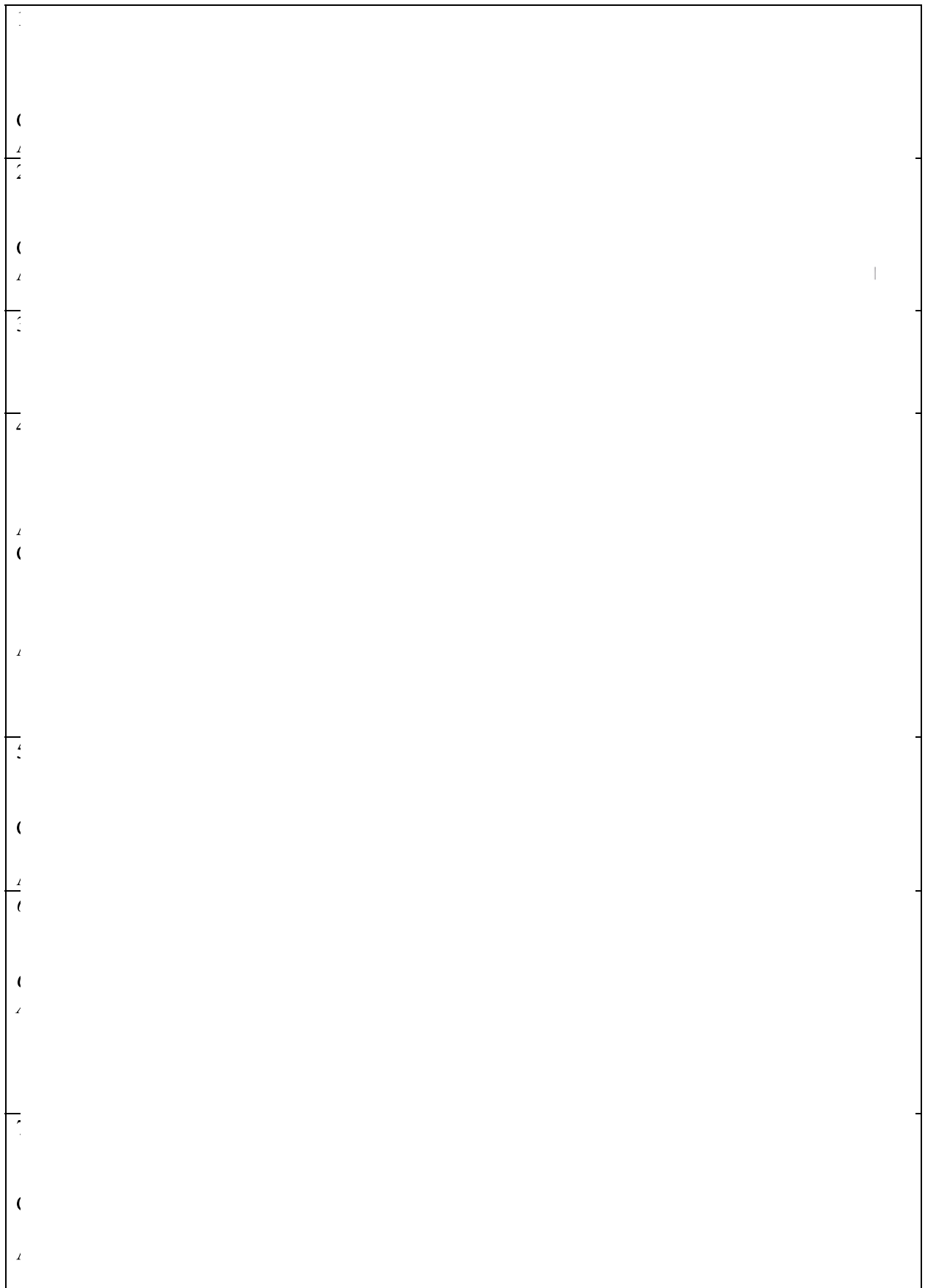
La presente relazione, per praticità di esposizione, viene articolata seguendo la stessa cronologia dei quesiti formulati e riporta in modo sintetico l'oggetto degli stessi.

- 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 procedente, riferimento Ispezione n. T58493 del 30/04/2026, per immobile, **Comune di Cercepiccola (CB), Sezione urbana, foglio 0007 particella 00158 subalterno 0002** e Ispezione n. T62416 del 30/04/2026 **Comune di Cercepiccola (CB), Sezione urbana, foglio 0007 particella 00158 subalterno 0003.**

*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, dell'esecutata, **IA-CIOFANO Maria Carmela** e a favore e contro dei precedenti intestatari, come da seguente elenco sintetico:*



2) I titoli di provenienza che trasferiscono l'immobile, alla parte esecutata, sono l'atto di compravendita per Notaio Antonio Rossi, del 13.10.1987, repertorio n.142139 registrato a Campobasso al n.1075 in data 20/10/1987 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Campobasso in data 28/10/1987, al n. 8799 Reg. Part. e n.10381 Reg. Gen., per la quota di 1/2 (3/6), successione in morte di _____, apertasi in data 24.04.2021, registrata al n.178648 vol.88888, il 21/04/2022, trascritta il 09/05/2022 al n.4229 Reg. Part. e n.5075 Reg. Gen., per la quota di 1/6, ed a seguito di rinuncia all'eredità da parte di _____ avvenuta in data 07/06/2022, Num.Cron.838/2022 Num. Rep.00000093, Num.R.G. 462/2022, r _____ io, 31.10.2022 al n.1683, a cui a fatto seguito la rettifica della successione in morte di _____, apertasi in data _____

24.04.2021, registrata al n.48701, vol.88888, il 02/02/2023, trascritta il 14/02/2023 al n. 1357 di Reg. Part. e n.1679 Reg. Gen. per la quota di 2/6 favore c , previo accettazione tacita di eredità avvenuta con sentenza n.176/2024 del 14.02.2024 pubblicata il 15.02.2024 e trascritta il 09/04/2025 - Registro Particolare 3329 Registro Generale 3950, per Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 176/2024 del 15/02/2024.

- 3) *L'estratto di matrimonio, con annotazione marginali del debitore, è superato dalla sentenza n.176/2024 pubblicata il 15/02/2024, RG n.1362/2023 Repert.n207/2024 del 15/02/2024, viene accertata la qualità di erede di per i diritti pari 1/1, del coniuge in data 24.04.2021, a seguito di rinuncia all'eredità del 07.06.2022 e 17.06.2022, da parte dei figli e degli altri ascendenti ai sensi dell'articolo 476 del c.c.. La documentazione che accerta la qualità di erede, richiama la dichiarazione di successione in favore della parte convenuta, la rinuncia all'eredità da parte di tutti i figli e ascendenti ed il possesso dei beni ereditati, atti idonei a conseguire che la parte, convenuta in giudizio dalla Società SIENA NPL 2018 S.R.L. (C.F. 14553121005), rappresentata da Juliet S.P.A. oggi Cerved Credit Management S.P.A. (C.F. 06374460969) sia identificata quale erede del defunto coniuge .*

In ogni caso in data 15.05.2026 è stata effettuata richiesta di accesso agli atti protocollata al n.0002527 del 15-05-2026, al Servizio Stato Civile del Comune di Cercepiccola (CB) e acquisita la certificazione anagrafica dell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso (si veda atti allegato "A.3").

- 4) *La certificazione notarile agli atti, sopra richiamata, riporta l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni è a favore e contro il debitore esecutato per i diritti pari 1/1 di piena proprietà. Le vicende traslative vengono riepilogate in un elenco sintetico completo per immobile e soggetto, a mezzo di tabella riassuntiva, a partire dal primo titolo anteriore al ventennio, dei beni pignorati con ispezione effettuato sugli immobili interessati (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 Cercepiccola (CB) nella zona urbanistica "B" di completamento edilizio, del vigente programma di fabbricazione in attuazione nel citato Comune, sito in Piazza Armando Lombardi, n.15-16, censito all'Agenzia Entrate di Campobasso, ufficio Provinciale Territorio Campobasso, sezione catasto fabbricati con i seguenti dati di identificazione:*

CATASTO FABBRICATI												::
												::
N.	Dati identificativi			DATI DI CLASSAMENTO								
	Fog.	Part.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo dati derivanti da:		
1	7	158	2		A/4	2	7 vani		350,67	Piazza Armando Lombardi n.1 Piano PT-1-2 (superata per variazione di planimetria mancante agli atti)		
1	7	158	2		A/4	2	8,5 vani	195 m ²	425,82	Piazza Armando Lombardi n.15 Piano S1-T-1-2 (variazione con presentazione planimetria mancante al 15.05.2026 prot. CB0036304)		
2	7	158	5		C/2	1	33 m ²		30,68	Piazza Armando Lombardi n.2 Piano PT		

Gli immobili sopra descritti, confinano con Piazza Armando Lombardi, Mario La Vigna e Ciro D'Alessandro, con dati di censimento indicati nelle visure catastali storiche per immobile (si veda atti allegato "A.1.2.3.4").

- L'unità immobiliari, sono comprese nel fabbricato identificato catastalmente con la particella 158, che comprende anche il sub.1 (intestato a Ciro D'Alessandro) nei rispettivi piani di riferimento. Quella identificata con il sub.2, ha accesso indipendente da Piazza Armando Lombardi, 15 e da largo Via Roma, 3, trattasi di un'abitazione che sviluppa su 4 livelli, a destinazione residenziale priva di planimetria in banca dati. Per tale anomalia è stato effettuato accesso agli catastali, riscontrando che la planimetria d'impianto associata alla scheda numero 19685955 del 12-12-1939 non è rilasciabile in quanto comprende anche l'attuale sub.5 (ex 3) al piano terra, proposto con mod.5 in classamento al 30-03-1943 in categoria C/1 di mq.14.00, in quanto utilizzato come bottega per attività commerciale, dopo l'acquisto avvenuto con atto per Notar A. Rossi del 13.01.1987, detto locale è stato variato nel classamento dalla categoria C/1 alla categoria C/2, con variazione avvenuta in data 22/01/2018, e successivamente, dalla categoria C/2 alla categoria A/4 con variazione avvenuta in data 17/01/2019, da ultimo ha subito una ulteriore variazione dalla categoria A/4 alla categoria C/2 avvenuta in data 17/01/2019. Le planimetria depositate, sono quella storica, protocollo n.CB008045 del 24/01/2018 che identifica il sub.4 (che sopprime il sub.3) e attuale protocollo n.CB0067451 del 29/09/2023 che identifica il sub.5 (che sopprime il sub.4). Quella del sub.2, d'impianto alla data del 12.12.1939, non è rilasciabile poiché comprende anche una porzione al piano terra che identifica il sub.3 all'epoca adibito a bottega (rif. scheda mod.5 del 30.03.1943 elementi del classamento, categoria C/1, mq.14,40) e parti accessorie del sub.1 al piano 2° di altra ditta, stato documentale che non è conforme allo stato di fatto, sia per divisione interna su ogni livello che per consistenza metrica, che implica, nella presentazione dell'esatta planimetria una variazione della entità che influisce sulla rendita catastale. In data 07.05.2026 il G.E. autorizzava l'invio della pratica Docfa, per la registrazione della planimetria mancante sull'unità immobiliare indenticata con la particella 158 il sub.2, presso la banca dati portale Sister:

<https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate> Agenzia Entrate registrata al protocollo n. CB0036304, con esatta consistenza e rendita aggiornata (si veda atti allegato "A.1.2.3.4").

- 2) *Per le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, con ingressi 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 158, si sviluppa su 4 livelli di cui uno seminterrato e comprende tre unità immobiliari, lo stesso è privo di elaborato planimetrico.*
- 3) *L'unità immobiliare urbana identificata con il sub.5, piano terra, corrisponde per consistenza a quella raffigurata sulla planimetria depositata con protocollo n.CB0067451 del 29/09/2023. Quella identificata con il sub.2, piano terra, primo e secondo non ha una planimetria corretta, in quanto quella che è stata depositata in data 12-12-1939, non è rilasciabile per mancato aggiornamento, riscontrabile con accesso agli atti (si veda atti allegato "B.2.1.2").*

Identificazione pregressa dei beni

1) L'identificazione pregressa risale alla denuncia di successione, apertasi il 22.03.1987, den.n.61 vol.588, registrata a Campobasso il 30/04/1987, trascritta il 10/06/1987 al n.4742 Reg.Part. e n.5518 Reg.Gen. con-

pravendita per Notaio Antonio Rossi, del 13.10.1987, repertorio n.142139 registrato a Campobasso al n.1075 in data 20/10/1987 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Campobas-

al foglio 7 particella 158 sub.2 e 3, come da Ispezione n. T58493 del 30/04/2026 (si veda atti allegato "A.1.2.4").

- 2) *L'unità immobiliare, censita al foglio 7, particella 158 sub.2, piano terra, primo e secondo, categoria A/4, dalla data del censimento del 12.12.1939 (planimetria) e 30.03.1943 (data accertamento e classamento), alla data di acquisizione del certificato di visura, 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 in una ristrutturazione con diversa distribuzione dei vani e degli accessori, variazioni che snaturano la consistenza fiscale dell'unità immobiliare. La difformità catastale riscontrata non risulta legittima dal punto di vista urbanistico, la planimetria del bene è stata aggiornata dopo autorizzazione del G.E. in data 15.05.2026.*

- C -

Stato di possesso

- 1) Gli immobile che sono stati identificati nella tabella riepilogativa che precede, di cui al punto B, a destinazione residenziale ed ad uso locale di deposito, non risultano occupati da terzi, secondo il riscontro avvenuto al momento dell'ispezione, insieme al custode professionale, giusto verbale di accesso 27-03-2026, agli atti del fascicolo (si veda all'allegato "C.1.2.3).
- 2) Per quanto accertato al punto precedente non risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso, contratto di comodato d'uso gratuito stipulato cc sugli immobili oggetto di espropriazione immobiliare, come da risposta all'accesso agli atti effettuato in data 07.05.2026, riferimento sub_2691330675353635775_AGEDP-CB_37312_2026_1868 (si veda all'allegato "C.1.2.3).
- 3) In base a quanto sopra esposto si è accertato che l'immobile non risulta occupato da terzi.

- 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 , 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.,** Trattasi di immobile indipendente che non rientra in un condominio costituito, eccetto la comproprietà sulle parti della struttura comune con gli immobili confinanti, la copertura a terrazzo praticabile soprastante il locale identificato con il sub.5 (ex 4-3) di altra proprietà, che implica per l'esecuzione d'interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria una divisione delle spese.

L'espropriazione immobiliare è avvenuta con la produzione dell'istanza di vendita, da parte del legale del creditore procedente, Avv. Alida R. Paladino, (C.F: PLDLRT70D56E435C) con Studio in Vasto (CH) alla Via San Rocco n.36, in data 18.07.2022, nell'interesse di **Siena NPL 2018 S.r.l.**; indirizzo di posta elettronica certificata: alidapaladino@arubapec.it . A cui ha fatto seguito successiva istanza depositata il 14.01.2026, con la quale si chiede che venga sottoposto a riunione della P.E.I. N.77/2025 alla P.E.I. n.31/2022, del compendio immobiliare pignorato in danno di , per i diritti pari 1/1 di piena proprietà, a seguito di ultimo atto di pignoramento del 01.12.2025, trascritto in data 23 dicembre 2025, n.14124 Reg. Gen. E n.11751 Reg. Part., 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 **_____** debitore esecutato nel pignoramento immobiliare promosso da SIENA NPL 2018 S.R.L., in quanto creditrice della somma di €.3.721,94, come da estratti a ruolo depositati, con ricorso con atto emesso in data 18/06/2024. La stessa interviene anche nei confronti di **_____** per la somma di €.1.370,91, come da estratti a ruolo depositati, con ricorso ex art.499 del C.P.C., con atto emesso in data 23/03/2026.
- Pertanto avvisa gli stessi che potrà intervenire **_____** redetta 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, sono quelle ordinarie relative al pagamento delle imposte locali

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 €.3.721,94, 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, codici tributi 1G45I, 1L50A, 1G46T (anno riferimento 2015) ed altri, in sintesi, 1G45 - Sanzioni amministrative legge 689/81 art. 27 e leg, 1L50 - Recupero spese legge 689/81 art. 27 e legge 386/19, 1G46 - Maggiorazioni sanzioni amministrative legge 689/81 art. 27, come indicati negli estratti a ruolo a partire dall'anno 2017, con sanzioni e interessi per ruolo su anni di riferimento salvo se altri. Per codici tributo 9000 e 2S79 (anno riferimento 2016), canone acqua e TARI - Tassa sui Rifiuti - Legge 27/12/2013, n.147, ruolo dell'anno 2023 (si veda atti allegato "D.1.2").

- E -

Regolarità edilizia urbanistica

- 1) Trattasi di unità immobiliari presenti in un fabbricato costruito in data anteriore al 1942, come documentazione catastale allegata, che sono state acquistate con atto di compravendita per Notaio Antonio Rossi, del 13.10.1987, repertorio n.142139 registrato a Campobasso al n.1075 in data 20/10/1987, da **_____**, in cui è stato dichiarato a norma del secondo comma dell'art.40 della legge 28 febbraio

1985 n.47 ed ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968 n.15, dalla parte venditrice, che l'opera di costruzione relativa all'immobile oggetto del presente atto ebbe inizio in data anteriore al 1° settembre 1967.

- Con l'accesso agli atti effettuato in data 30.03.2026, è stata richiesta, l'esistenza di titoli edilizi afferenti la regolarità urbanistica che ha interessato interventi eseguiti sul compendio immobiliare sito in Cercepiccola (CB) identificato catastalmente:

- Abitazione al piano terra, primo e secondo di complessivi 7,0 vani compreso gli accessori, identificata in catasto fabbricati al **foglio 7 particella 158 sub.2**, categoria A/4, classe 2, vani 7,0, Piazza Armando Lombardi, 1, PT-1-2, rendita € 350,67.

- Locale di deposito, al piano terra, avente consistenza di mq.33,00, identificato in catasto fabbricati al **foglio 7 particella 158 sub.5 (ex sub. ed ex C/1)**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.33,00, superficie catastale mq.52,00, Piazza Armando Lombardi, 2, PT, rendita € 30,68.

I

.

I

.

I

I

I

fino al 25.04.2021, e ricostruita la storia di regolarità urbanistica edilizia che ha interessato i beni oggetto di espropriazione immobiliare.

- Sentito il Responsabile del Servizio SUE del Comune di Cercepiccola (CB), gli è stato richiesto di estendere la ricerca su tutti i nominativi sopra elencati.
- In data 23/04/2024, veniva acquisita la PEC del SUE, COMUNE DI CERCEPICCOLA - c_c488 - 1 - 0002090 - Uscita - 23/04/2026 - 12:33, con l'allegata documentazione consistente nell'unico titolo abilitativo edilizio reperito sull'immobile a nome di (coniuge proprietario per 1/2 deceduto in data 24.04.2021), e cioè la **D.I.A. n.1/2009, del 13.05.2009**, che ha portato alla manutenzione straordinaria di copertura in legno con sostituzione delle strutture ammalorate.

- 2) Si è accertato che l'unità immobiliari oggetto di esecuzione, al momento dell'ispezione, non sono conformi allo stato catastale ed urbanistico, sia per destinazione che per lavori di ristrutturazione con l'esecuzione di opere interne, compreso la modifica prospettica, non presenti nella planimetria catastale all'epoca del censimento di accatastamento avvenuto il 30-03-1943, che hanno portato ad diversa distribuzione dei vani, realizzazione di ulteriori accessori (in parte non rilevati al momento del censimento), diversa collocazione della scala di accesso, rispetto a quanto presente in banca. Tali illeciti, presumibilmente presenti prima dell'acquisto avvenuto nel 1987, se realizzati dal precedente proprietario, non risultano sanati con il condono della Legge n.47/85, trattando si opere interne 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 in esame.

- Oltre a dette opere interne, non risulta presentato nessun atto urbanistico o titolo edilizio equipollente che avvala e autorizza l'avvenuta modifica di **mutamento della destinazione d'uso dell'ex locale commerciale**, censito dall'impianto nella categoria C/1 negozi e botteghe al foglio 7 particella 158 sub.5 (ex 4 e 3), variato nel classamento dalla categoria C/1 alla categoria C/2, con variazione avvenuta in data 22/01/2018, e successivamente ancora dalla categoria C/2 alla categoria A/4 con variazione avvenuta in data 17/01/2019, da ultimo ha subito una ulteriore variazione dalla categoria A/4 alla categoria C/2 avvenuta in data 09/10/2024, da ritenersi meramente fiscale, allo stato di fatto, al momento dell'ispezione detta unità immobiliare, risulta arredata a zona di soggiorno e pertanto utilizzata a **pertinenza abitativa dell'abitazione principale e non a locale di deposito**.
- Quanto sopra affermato e riscontrabile dal documento Docfa acquisito con l'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Campobasso, data emissione 16.01.2019, sopralluogo 14-01-2019 con le seguenti note tecniche:
Trattasi di un immobile ubicato nel centro urbano del comune di Cercepiccola con affaccio sulla piazza centrale, anticamente utilizzato come negozio e dal 1994 a seguito di chiusura di attività commerciale, adibito ad abitazione di tipo popolare. Si rettifica la consistenza catastale calcolata in base al corretto conteggio dei vani principali e degli accessori diretti. Vedasi mod 5, del classamento allegato. Per equiparazione con gli immobili compresi nello stesso stabile e con quelli simili delle immediate vicinanze, oltre a considerare che l'immobile in esame è stato ammodernato e ristrutturato negli spazi interni, si attribuisce la classe 02.
- Tali illeciti sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia, configurabile in una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, a carico della parte acquirente, con costi che implicano il conseguimento del titolo abilitativo, senza presentazione di pratica di aggiornamento catastale che ammontano complessivamente a circa €.3.000,00 (diconsi euro tremila/00) comprensivi di sanzioni, diritti di segreteria ed onorario.
- 3) Tali opere, suscettibili a sanatoria, non sono soggette a costi per demolizione o altri interventi tesi al ripristino della funzionalità compromessa.
- 4) Non viene acquisito nessun certificato di destinazione urbanistica per il tipo di immobile eseguito 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, , che viene identificato con i seguenti dati:

LOTTO UNICO

- ✓ Compendio immobiliare composto da due unità, sito nel Comune di Cercepicola (CB) alla Piazza Armando Lombardi, n.15 e 16, con tavernetta, adiacente ripostiglio e servizio igienico con accesso da largo Via Roma al piano seminterrato, ingresso al piano terra da Piazza Armando Lombardi, cucina, sala con antistante terrazzo e soffitta accessibile al piano primo, due camere con bagno al piano secondo, distinto con il numero civico 15, oltre ad adiacente locale accessorio residenziale con piccolo bagno lavanderia al piano terra, distinto con il numero civico 16, il tutto confinante in confine con Mario La Vigna, Largo Via Roma e Piazza Armando Lombardi salvo se altri. Censito presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Campobasso, Ufficio Provinciale – Territorio, Catasto Fabbricati, Comune di Cercepicola (Codice: C488), foglio 7 particella 158 sub.2, categoria A/4, classe 2, vani 8,5, superficie catastale 195 m² escluso aree scoperte 190 m², rendita Euro 425,82 Piazza Armando Lombardi n.15, piano S1-T-1-2 e particella 158 sub.5, categoria C/2, classe 1, consistenza 33 m², superficie catastale 52 m², rendita Euro 30,68, Piazza Armando Lombardi piano T.
- 2) Gli immobili sono stati pignorati alla proprietaria intestataria 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 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 superfi-

ci 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 Cercepiccola (CB) alla Piazza Armando Lombardi n.15-16, consiste in due unità immobiliari comunicanti tra di loro, di cui una destinata a residenza e l'altra a locale accessorio al piano seminterrato, terra, primo e secondo, 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

- ✓ Compendio immobiliare composto da due unità, sito nel Comune di Cercepiccola (CB) alla Piazza Armando Lombardi, n.15 e 16, con tavernetta, adiacente ripostiglio e servizio igienico con accesso da largo Via Roma al piano seminterrato, ingresso al piano terra da Piazza Armando Lombardi, cucina, sala con antistante terrazzo e soffitta accessibile al piano primo, due camere con bagno al piano secondo, distinto con il numero civico 15, oltre ad adiacente locale accessorio residenziale con piccolo bagno lavanderia al piano terra, distinto con il numero civico 16, il tutto confinante in confine con Mario La Vigna, Largo Via Roma e Piazza Armando Lombardi salvo se altri. Censito presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Campobasso, Ufficio Provinciale - Territorio, Catasto Fabbricati, Comune di Cercepiccola (Codice: C488), foglio 7 particella 158 sub.2, categoria A/4, classe 2, vani 8,5, superficie catastale 195 m² escluso aree scoperte 190 m², rendita Euro 425,82 Piazza Armando Lombardi n.15, piano S1-T-1-2 e particella 158 sub.5, categoria C/2, classe 1, consistenza 33 m², superficie catastale 52 m², rendita Euro 30,68, Piazza Armando Lombardi piano T.

- **Valore di mercato in cifra tonda €100.000,00** (diconsi centomilaeuro).

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 **€100.000,00** (diconsi centomilaeuro/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 agli atti del fascicolo nella procedura di partecipare alla ripartizione delle somme c'è il debito verso **DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE**, creditrice nei confronti di **DEBITORE** esecutato nel pignoramento immobiliare promosso da **SIENA NPL 2018 S.R.L.**, in quanto creatore della somma di €3.721,94, come da estratti a ruolo depositati, con ricorso ex art.499 del C.P.C., con atto emesso in data 18/06/2024. La stessa interviene anche nei confronti di **DEBITORE** per la somma di €1.370,91, come da estratti a ruolo depositati, con ricorso ex art.499 del C.P.C., con atto emesso in data 23/03/2026. (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 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 telematici, non è stata inviata al debitore in quanto irreperibile.

DEPOSITO NEL REGISTRO INFORMATICO

La presente consulenza sarà depositata mediante invio telematico nel registro informatico SIEIC, 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, per nomina ricevuta a mezzo PEC pervenuta il

12.03.2026, con provvedimento emesso in pari data, su istanza prodotta creditore procedente, con incarico accettato in data 19.03.2026, che si compone di n.19 pagine dattiloscritte con supporto informatico compreso la copertina e parte della ventesima e consta dei seguenti allegati, descritti in copertina oltre:

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

San Giuliano del Sannio li, 3 giugno 2026

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