

TRIBUNALE di CAMPOBASSO**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari****OGGETTO:** Procedura di espropriazione immobiliare n.16/2025 R.G.Es.**PROMOSSA DA:** [REDACTED]**CONTRO:** [REDACTED]**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****Elaborato unico:**

- **allegato "A.1.2.4":** Verifica completezza documentazione ipo-catastale (visure storiche sull'ente urbano e sui singoli subalterni, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetrie unità), fog.35 part.808 sub.7-8 (graffate), e sub.9, riscontro documentazione agli atti, verifica ispezioni ipotecarie per soggetto dal 02.01.1975 al 08.01.2025 e certificazione notarile agli atti del fascicolo.

- **allegato "A.3":** Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di [REDACTED] il 30.07.2025.

- **allegato "B.1":** Identificazione beni, avviso ispezione al 12.08.2025, differito al 14.08.2025, accertamento residenza per notifica, verbale di accesso al 14.08.2025, documentazione fotografica (n.23 pag. A/4 con n.43 foto) stato immobile.

- **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 a persone fisiche e giuridiche.

- **allegato "D.1.2":** Accertamento formalità vincoli natura condominiale, spese annue e imposte non pagate.

- **allegato "E.1.2.3":** Accertamenti conformità urbanistica, presso il Comune di [REDACTED] previo istanza di accesso agli atti prodotta in data 31.07.2025 .

- **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 e dell'immobile con valore per metro quadrato, considerando lo stato d'uso e manutenzione.

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

San Giuliano del Sannio li, 23 settembre 2025

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

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare n.16/2025 R.G.Es.
PROMOSSA DA: [REDACTED]
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, designato esperto stimatore con provvedimento emesso in data 27.07.2025, dal G.E. Dott.ssa Rossella CASILLI, su istanza prodotta creditore procedente ha inviato nota di accettazione incarico in data 29.07.2025, con termine di 60 giorni per il deposito telematico degli atti, con udienza fissata per il giorno 20.11.2025.

L'incarico è stato conferito nei seguenti termini:

Quesiti posti al c.t.u.:

- A -

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

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. dalla parte procedente: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*
- 2) *Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante/documentazione agli atti).*
- 3) *Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario:*
 - a) *Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
 - b) *Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*
- 4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa etc);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione catastale agli atti ex art.567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza, descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente "....". All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ".....", degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come precisato ed i certificati di destinazione urbanistica "....";

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito "...."

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti. Ai fini di cui sopra alleggi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche "....."presuntivi; Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto a 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. c.p.c 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 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 28.07.2025 e 29.07.2025, scaricava, la documentazione necessaria, dal fascicolo telematico: [REDACTED] ad effettuare accesso formale alla banca dati degli atti urbanistici dello Sportello Unico Edilizia, S.U.E., del Comune di Cercemaggiore (CB).
- b) In data 29-07-2025 e 12-08-2025, acquisiva la prescritta documentazione catastale aggiornata dal sito: [REDACTED] dell'Agenzia delle Entrate, consistente in visura per soggetto e storica, elaborati planimetrici e planimetrie degli immobili necessarie alla procedura.
- c) In data 30-07-2025 con note PEC, raccomandata A/R e posta ordinaria, lo scrivente C.T.U. comunicava al debitore esecutato, al creditore precedente, ai rispettivi legali ed al custode professionale, avviso d'ispezione per il giorno 12.08.2025 alle ore 10:30, concertando l'ispezione insieme al custode professionale.
- d) In data 31-07-2025 con nota PEC, effettuava richiesta di accesso agli atti presso il SUE del Comune di Cercemaggiore (CB), per reperire i titoli edilizi necessari alla procedura.
- e) In data 11-08-2025 e 12.08.2025 riceveva nota PEC, dal legale dell'esecutato che richiedeva il differimento della data d'ispezione, che veniva concordate per vie brevi con l'esecutato, e con comunicazione ai soggetti in causa, da parte dello scrivente C.T.U. esecutato, creditore precedente, rispettivi legali e custode professionale, con avviso differito al giorno 14.08.2025 alle ore 11:00, concertando l'ispezione insieme al custode professionale.
- f) In data 19.08.2025, sentiva l'Ufficio urbanistico del Comune di Cercemaggiore, e concertava l'invio telematico della documentazione reperita.
- g) In data 14.08.2025, si recava infine presso gli immobili siti in Cercemaggiore (CB) alla Località Via Fonte Di Vito, 6, per gli accertamenti peritali, si effettuava ispezione corredata da ampia documentazione fotografica alla presenza del custode professionale Avv. Giampio FERRARA e del debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] che ha consentito l'accesso agli immobile, che è avvenuta a partire dalle ore 11:00 con termine ispezione alle ore 12:30, completando il verbale, già predisposto, che è stato sottoscritto dagli intervenuti. Contestualmente è stato consegnato il foglio informativo, che rende edotto il debitore esecutato che è ancora

possibile evitare la vendita, chiedendo a mezzo del proprio legale la 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. Dette informazioni sono state rese note anche dal custode professionale (si veda atti allegato "B.1").

- h) In data 19.08.2025, essendo la documentazione reperita carente, contattava il debitore esecutato, al fine di risalire al titolo abilitativo iniziale che ha autorizzato la costruzione del fabbricato.
- i) In pari data 19.08.2025: su [REDACTED] effettuava accesso al sito dell'Agenzia delle Entrate e scaricava l'elenco delle formalità per verificare eventuali aggiornamenti successivi al verbale di pignoramento trascritto ai [REDACTED] in data 26 marzo 2025.
- j) In data 20.08.2025, su [REDACTED] effettuava accesso al sito dell'Agenzia delle Entrate: al fine di richiedere l'atto di divisione [REDACTED] di Cuppello (CH) del 18 settembre 2012, trascritto nel [REDACTED] onde accertare nello stesso sono richiamati i titoli abilitativi edilizi reperiti, salvo se altri con i relativi allegati.
- k) In data 20.08.2025, il verbale di accesso e la documentazione fotografica venivano inviati nel fascicolo telematico della procedura tramite il sito [REDACTED]
- l) In data 28-08-2025 con nota PEC, effettuava richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tributi del Comune di Cercemaggiore (CB), per reperire eventuali note di ulteriori imposte non pagate.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE AGLI ATTI.

In merito alla documentazione di cui ex art. 567 c.p.c., la parte procedente ha prodotto deposito della certificazione notarile ai sensi della Legge 3 agosto 1998 n. 302 ha depositato agli atti la documentazione ipo-catastale, unitamente all'estratto di mappa. Infine ha, allegato all'istanza di vendita, certificazione notarile storica ipotecaria e catastale (art.567 CPC) del ventennio, di conto il sottoscritto C.T.U. ha acquisito la stessa agli atti, effettuato sul sito dell'Agenzia delle Entrate, di Campobasso, Ufficio Provinciale - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, le ispezioni-ipocatastali, verifica dello stato non mutato rispetto a detta certificazione, richiedendo visure storiche e atti afferenti. La certificazione, riferita agli immobili oggetto della procedura espropriativa, è stata prodotta dal Notaio Niccolò TIECCO, di Perugia, a tutto il 26.03.2025, con elementi catastali, attuali e storici degli immobili pignorati, che si riferiscono alla identificazione degli stessi e sono correttamente indicati nell'anzidetta certificazione.

RISPOSTA AI QUESITI

La presente relazione, per praticità di esposizione, viene articolata seguendo la stessa cronologia dei que-

siti formulati e riporta in modo sintetico l'oggetto degli stessi.

- A -

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

1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. dalla parte procedente: è stata verificata con quella agli atti, da ultimo il verbale di pignoramento trascritto ai [REDACTED] in data 26 marzo 2025, con ispezione n.T42851 effettuata in data 19.08.2025 per il periodo dal 02/02/1987 al 19/08/2025.

2) I titoli di provenienza in favore del debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED] sono costituiti dall'atto di **DONAZIONE**, trascritta ai [REDACTED] in data 1 luglio 1991, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Puzone Fiorita di Trivento (CB) del 12 giugno 1991, [REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, avente ad oggetto la maggiore estensione del suolo su cui insistono gli immobili di relazione e precisamente: foglio 35 particella 651 di are 54 ca 10 e particella 652 di are 54 ca 10, su cui è stato edificato l'immobile oggi particella 808 (Ente Urbano) di mq.2530. **DONAZIONE** trascritta a [REDACTED] in data 15 maggio 1993, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Pilla Michele di Gambatesa (CB) del 27 aprile 1993, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto, [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, avente ad oggetto la maggiore estensione del suolo su cui insistono gli immobili pignorati e precisamente: foglio 35 particella 651 di are 54 ca 10 e particella 652 di are 54 ca 10, su cui è stato edificato l'immobile oggi particella 808 (Ente Urbano) di mq.2530. **DIVISIONE**, [REDACTED] in data 16 ottobre 2012, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Carmina Manuela di Cupello (CH) del 18 settembre 2012, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale e [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di bene personale, avente ad oggetto gli immobili pignorati.

Gli immobili censiti al foglio 35 particella 808 sub 9, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 35, superficie catastale mq. 42 Rendita Catastale Euro 52,42, Catasto Fabbricati del Comune di CERCEMAGGIORE, Via Fonte Di Vito, piano T-1 in ditta [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' per 1/1 in regime di bene personale; foglio 35 particella 808 sub 7 e foglio 35 [REDACTED]

particella 808 sub 8 (graffate), categoria A/7, classe U, vani 10,0, superficie catastale mq 290 (totale escluse aree scoperte mq 285) Rendita Catastale Euro 645,57, risultano gravati dalle seguenti formalità: **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO**, iscritto a [REDACTED] in data 31 gennaio 2018, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Ceniccola Maria di Riccia (CB) del 30 gennaio 2018, [REDACTED] - Importo totale € 175.000,00 - Importo Capitale € 87.500,00 - durata 15 anni, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, [REDACTED] in data 26 marzo 2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Corte D'appello di Campobasso (CB) del 27 febbraio 2025, numero di repertorio 206, a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato.

- 3) In data 30.07.2025 veniva richiesto, dal custode, estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni marginali al Comune di [REDACTED] e luogo di residenza del debitore, protocollo ANPR: 2550719278, da cui risulta che [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 09.08.1997, [REDACTED] in Cercemaggiore (CB), a margine dello stesso non risulta nessuna annotazione (si veda atti allegato "A.3").
- 4) In data 27.03.2025, il creditore procedente ha acquisito e successivamente depositato, la certificazione notarile ai sensi della Legge 3 agosto 1998 n. 302, rilasciata da Niccolò TIECCO, Notaio iscritto nel distretto di Perugia (PG), con studio in Via Tazio Nuvolari, 19, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia, dove risulta agli atti l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopracitato.

L'elenco delle trascrizioni e iscrizioni è a favore e contro il debitore esecutato è riportato nella **scheda riassuntiva dei beni pignorati** secondo il modello in uso presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Sezione Pubblicità Immobiliare.

In data 08.04.2025, l'Avv. [REDACTED] deposita per conto di [REDACTED] istanza di vendita del compendio pignorato, previo notificato dell'atto di pignoramento da parte dell'Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Esecuzioni, presso il Tribunale di Campobasso (CB) in danno [REDACTED] in data 27.02.2025, dichiarando di avvalersi dell'art.41 T.U.B. chiedendo che nell'ordinanza di vendita venga indicato l'obbligo dell'aggiudicatario del versamento diretto alla creditrice fondiaria del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dalla stessa, su beni sopradescritti. Agli atti del fascicolo dichiara di intervenire nella procedura e di partecipare alla ripartizione delle somme che saranno ricavate [REDACTED] creditrice nei confronti di [REDACTED] nel pignoramento immobiliare promosso da [REDACTED] della somma di [REDACTED] e per la somma di [REDACTED], [REDACTED]

Pertanto avvisa gli stessi che potranno 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").

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) I beni pignorati, ricadono nella zona urbanistica "E" zona agricola del Comune di Cercemaggiore (CB) alla Via Fonte Di Vito, 6, censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso, ufficio Provinciale Territorio, sezione catasto fabbricati con i seguenti dati sintetici:

CATASTO FABBRICATI		INTESTATI										
		proprietà 1/1 bene personale										
N.	Dati identificativi			DATI DI CLASSAMENTO							Indirizzo dati derivanti da:	
	Fog.	Part.Illa	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale	Rendita Euro			
1	35	808	8		A/7	U	10 vani	290 m ²	645,47	Via Fonte Di Vito Piano T-1		
3	35	808	9		C/6	2	35 m ²	42 m ²	52,42	Via Fonte Di Vito Piano T		

Gli immobili descritti al progressivo n.1 e 2 confinano con Via Fonte di Vito, [redacted] e [redacted] come da visure catastali allegate (si veda atti allegato "A.1.2.3.4").

Le unità immobiliari sono comprese nella villetta a schiera bifamiliare, identificata catastalmente nel Comune di Cercemaggiore (CB), al foglio 35 particella 808, ubicata in zona agricola, lungo Via Fonte Di Vito, all'altezza del numero civico 6, con accessi indipendenti da detta Via.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato lo stato di consistenza del piano terra residenziale e del garage, completi di finiture, impianti e arredamento, privi di fenomeni di insalubrità, utilizzati a residenza dal debitore esecutato e familiari conviventi.

La scala di accesso che porta al piano primo insieme a tre vani, accatastati e utilizzati come uso deposito, indicati nella planimetria catastale, si presentano con lavori di costruzione non completati, in quanto mancanti di pavimenti e intonaci, con impianto elettrico posticcio. Il vano bagno e tavernetta site sullo stesso piano si presentano con finiture complete, impianti e arredamento, privi di fenomeni di insalubrità, utilizzati ad accessori residenziali. L'abitazione in villino è allacciata alle reti di servizio pubblico, l'impianto di riscaldamento e quello di produzione acqua calda sanitaria sono alimentati da un serbatoio gpl.

- 2) Le parti comuni, sono rappresentate, dalla struttura orizzontale del solaio del vano al piano primo che costituisce l'altra porzione di villetta a schiera di proprietà [redacted] soprastante l'androne d'ingresso al piano terra, il tutto per una superficie di circa 11 m². Per le stesse non esiste un regolamento di condominio, in caso di manutenzione straordinaria. All'uopo si allega la planimetria dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica, degli immobili pignorati e delle pertinenze (si veda atti allegato "B.2").

- 3) Per dette unità immobiliari, sono stati acquisite le planimetrie catastali, presenti nella banca dati catastale, insieme all'elaborato planimetrico.

Identificazione progressa dei beni

1) I beni pignorati, sopra indicati, provengono dai titoli citati riportati nell'ispezione ipotecaria di aggiornamento, con trascrizioni, iscrizioni e annotazioni a favore e contro, effettuata per soggetto persona fisica, con titoli di provenienza del suolo su cui è stato edificato l'immobile, successivo atto di divisione, il tutto ricadente nel Comune di Cercemaggiore (CB), identificato catastalmente nella tabella sintetica sopra riportata alla Via Fonte Di Vito, 6, di cui al foglio 35 particelle 808 sub.8-7 (graffate) e sub.9. Le ispezioni ipotecarie sono state aggiornate in data 19.08.2025 e partono dal 02/02/1987 al 19/08/2025 per gli immobili interessati intestati, al debitore esecutato, [REDACTED]

[REDACTED], sopra elencate in dettaglio, di cui al seguente elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/07/1991 - [REDACTED] [REDACTED] Pubblico ufficiale PUZONE FIORITA [REDACTED] ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in CERCEMAGGIORE(CB)
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/05/1993 - [REDACTED] [REDACTED] Pubblico ufficiale PILLA MICHELE Repertorio 10733 del 27/04/1993 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in CERCEMAGGIORE(CB)
5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 16/10/2012 - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Immobili siti in CERCEMAGGIORE(CB)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 31/01/2018 - [REDACTED] [REDACTED] Pubblico ufficiale CENICCOLA MARIA [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CERCEMAGGIORE(CB) SOGGETTO DEBITORE
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/03/2025 [REDACTED] [REDACTED] Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO CAMPOBASSO [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CERCEMAGGIORE(CB)

Le iscrizioni contro il debitore esecutato, derivano da atto CENICCOLA Maria, [REDACTED] in data 31 gennaio 2018, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Ceniccola Maria di Riccia (CB) del 30 gennaio 2018, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Da ultimo la **trascrizione contro** per atto esecutivo o cautelare – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai [REDACTED] in data 26 marzo 2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Corte D'appello di Campobasso (CB) del 27 febbraio 2025, [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato.

Quanto accertato risulta dalla certificazione notarile valida, al 27.03.2025, rilasciata da Niccolò TIECCO, Notaio iscritto nel distretto di Perugia (PG), con studio in Via Tazio Nuvolari, 19, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia, dove risulta agli atti l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 26.03.2025 ai n.3405/2870, (si veda atti allegato "A.1.2.4").

- 2) *Le unità immobiliari, censite nel catasto fabbricati del Comune di Cercemaggiore (CB) al foglio 35, particella 808 sub.8-7 (graffati) e sub.9, piano terra e primo categoria A/7 e C/6, dalla data dell'ultimo accatastamento annotato a margine della planimetria allegata, protocollo CB0223551 del 03/08/2007, ad oggi, non è stata oggetto di variazioni di sostanziali variazioni che non ne snaturano la consistenza di fiscale, pertanto ai fini della vendita i dati catastali (planimetria, intestazione, dati identificativi) sono corrispondenti allo stato di fatto.*

- C -

Stato di possesso

- 1) *Gli immobili identificati nella tabella riepilogativa che precede, di cui al punto B, con destinazione ad uso residenziale, locali di deposito e autorimessa, sono di libera disponibilità del debitore esecutato [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in quanto non occupati, senza titolo, da persone fisiche e giuridiche, con riscontro avvenuto al momento dell'ispezione, insieme al custode professionale, giusto verbale di accesso 14-08-2025 agli atti del fascicolo (si veda all'allegato "B.1).*
- 2) *Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate, sentito il custode professionale, non risultano registrati presso l'Ufficio contratti di locazione o comodato a soggetti terzi, come da nota AGEDP-CB_59990_2025_1868_All1 del 29.07.2025 del responsabile banche dati (si veda all'allegato "C.2).*
- 3) *Essendo gli immobili non occupati o locati, non è stato determinato, nessun canone locativo.*

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) *Con l'esame della documentazione agli atti e di quella integrata, si può affermare che le formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, che interessano gli immobili pignorati sono le seguenti:*

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO, [REDACTED] a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Ceniccola Maria di Riccia (CB) del 30 gennaio 2018, [REDACTED]

norme in materia di lavoro. TARES Tassa Ambientale Rifiuti e Servizi. DIRITTO Annuale Camera di Commercio + sanzione pecuniari e interessi.

Non vi sono altre spese in quanto gli immobili non sono inseriti in una gestione condominiale.

Agli atti del fascicolo, [REDACTED]
[REDACTED] ha depositato provvedimento n.16/2025 RGE in data 02.04.2025, con allegati [REDACTED]
[REDACTED] oltre gli ulteriori interessi e spese con i privilegi di legge. Nel fascicolo non è presente l'allegato per risalire ai codici tributi delle imposte non versate, all'Amministrazione Finanziaria, le stesse si presumono su imposte non versate all'INPS, al Comune di Cercemaggiore, all'INAIL, all'ISPETTORATO NAZIONALE DEL LAVORO, alla CAMERA DI COMMERCIO, salvo se altri, a partire dall'anno 2011, con sanzioni e interessi per ruolo su anni di riferimento salvo se altri. Per eventuali cartelle notificate che possono riguardare: IRES - art.72 del dpr 917/86 così come modificato dal dlgs 344/03 - risoluzione n.76/e del 27/05/04, IVA (imposta sul valore aggiunto), IRAP (Imposta Regionale Attività Produttive) IRPEF, Imposte di Registro non versate, sanzioni e interessi, salvo se altri (si veda atti allegato "D.1.2").

- E -

Regolarità edilizia urbanistica

- Per risalire all'epoca di costruzione delle unità immobiliari, è stata effettuata richiesta di accesso agli atti, presso lo S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Cercemaggiore (CB) in data 31.07.2025, al fine di rinvenire i titoli edilizi che hanno autorizzato i lavori di costruzione relativi al fabbricato oggetto di vendita.
- Con nota PEC del 19.08.2025, l'ente ha risposto.... "come da vostra richiesta comunica che da laboriose ed approfondite ricerche fatte, dovute in parte da due trasferimenti della sede comunale con relativi archivi risalenti ad oltre 20 anni fa, in parte dalla mancanza di personale specificamente addetto alla catalogazione e archiviazione degli atti e dei documenti dell'Ente, è stata rinvenuta solamente la seguente documentazione (mancano gli elaborati grafici ed la concessione del 1991). Sono allegati alla PEC:
 - Permesso in Sanatoria n. 01/P rilasciato in data 09/10/2006;
 - SCA immobile censito in catasto al foglio di mappa n. 35 particella n. 808 sub. 7 e 9.
- In data 19.08.2025, essendo la documentazione rinvenuta carente, contattava il debitore esecutato, al fine di reperire il titolo abilitativo iniziale di costruzione dell'immobile, e gli veniva consegnato l'atto di Concessione Edilizia n.23/1991, protocollo 2053, rilasciata il 17.04.1992, a [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato rurale alla Via Fonte di Vito, al foglio 35 sui mappali n.651 e 652.
In data 20.08.2025, effettuava accesso al portale Sister dell'Agenzia delle Entrate: [REDACTED] dovendo verificare il richiamo di detto titolo edilizio nell'atto di divisione, [REDACTED] in data 16 ottobre 2012, per Notaio Carmina Manuela di Cupello (CH) del 18 settembre 2012, numero di repertorio 20053/14179, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale e contro [REDACTED]

L'atto, reperito, richiama i titoli edilizi, sopra citati e allo stesso sono allegati planimetrie catastali dello stato di fatto. Riferimento pag.4 dei citati titoli di provenienza (si veda atti allegato "E.1.2").

2) Trattasi di costruzione realizzata in difformità parziale alla Concessione Edilizia n. 23/1991, protocollo 2053, rilasciata il 17.04.1992, con opere suscettibili a sanatoria ai sensi degli art.3 e 37 e s.m.i. del dpr 380/2001 e 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali, in quanto ultimate entro la fine dell'anno 2000, come da informazioni fornite dal debitore esecutato e accertamento con immagini storiche tratte dal sito [redacted] in violazione delle normative edilizie, prima del Decreto 23.07.2009 (G.U. n.19 del 20.08.2009) Decreto Ministeriale del n.50/2014 del 10.12.2014 emesso del MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI (Direzione Generale per la qualità e la tutela del paesaggio, l'architettura e l'arte contemporanea e Servizio II-Tutela del Paesaggio), e successive modifiche di vincolo dell'intero territorio comunale di Cercemaggiore (CB), inclusi in vedute panoramiche di notevole interesse percettivo con valenze di carattere storico culturale e identitario.

L'intervento eseguito, rispetta l'estetica del paesaggio, perché è in sintonia con manufatti aventi sagome pressoché simili al progetto assentito. Dal punto di vista architettonico la costruzione con l'uso di materiali tipici risulta ben integrata nel contesto ambientale circostante rispettando i parametri del vincolo.

La costruzione del fabbricato risulta realizzata in muratura portante, con opere difformi, riscontrate dall'esame dei grafici prodotti dall'esecutato, allegati al progetto approvato con il rilascio della Concessione Edilizia n.23/1991, con violazioni che si possono riassumere in:

- Maggiore altezza della costruzione che interessa il volume della stessa e la sua sagoma, in sopraelevazione, con una media contenuta in circa mt.1.50, di maggiore altezza del primo piano, assentito presumibilmente a sottotetto, accessibile ma non abitato destinato ad annessi agricoli, quali locali di deposito e accessori diretti dell'abitazione sottostante, che ha influito anche la struttura dell'opera.
- Modifiche prospettiche, conseguenti all'aumento di volume in sopraelevazione, con apertura di nuove finestre e numero due balconi uno prospiciente Via Fonte Di Vito ed un retrostante, (rif. prospetto anteriore e posteriore) per l'utilizzo del primo piano, quale sottotetto che ospita tre locali di deposito e un bagno lavanderia con taverna, modifiche che hanno interessato anche la struttura dell'opera.
- Diversa distribuzione degli spazi interni che hanno portato alla modifica dei vani anche sotto il profilo strutturale.
- Mutamento della destinazione d'uso di una parte del primo piano destinato a taverna e bagno lavanderia.
- Realizzazione di garage, in aderenza, per il quale è stato rilasciato titolo abilitativo in sanatoria

ASTE
GIUDIZIARIE®

n.01/P in data 09/10/2006, con grafici non inviati dal Comune. Il titolo richiama i vari pareri tra cui il certificato di idoneità sismica depositato in data 04.04.2006, al n.131.

- Risulta, per la realizzazione del garage, agli atti come richiamato dal titolo a sanatoria, rilasciata S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità), emessa in data 24.01.2018 e depositata al protocollo 669, categoria X, con riferimento ad agibilità parziale relative a singole unità immobiliari (art.24, comma 4, lett.b) del D.P.R.n.380/2001).

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

3) I costi necessari per la sanatoria delle accertare irregolarità urbanistiche, delle opere eseguite in parziali difformità alla Concessione Edilizia n.23/1991, sono quantificate in complessive.

- F -

Formazione dei lotti

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

LOTTO UNICO

- Casa di abitazione, con adiacente corte di pertinenza esclusiva di circa 180 m² sistemata a parco giardino, della consistenza catastale complessiva di 10 vani, ripartiti tra piano terra e primo piano, avente accesso dal civico 6, di detta Via, censita nel Catasto fabbricati di detto Comune nel Comune di Cercemaggiore (CB) al foglio 35, particella 808 sub.8 e sub.7, graffate, Via Fonte di Vito, piano T-1, categoria A/7, vani 10, superficie catastale totale 290 m², compreso le aree scoperte 285 m², rendita Euro 645,57, con adiacente locale ad uso garage al piano terra della consistenza catastale di 35 mq. particella 808 sub.9, Via Fonte di Vito, 6 (denominata in toponomastica Strada Provinciale 70), piano T, categoria C/6, 35 m², superficie catastale totale 42 m², rendita Euro 52,42, compreso l'area di corte in comune identificata come sub.10, di circa 620 m² in parte pavimentata a piazzale uso parcheggio, il tutto confinante con Via Fonte Di Vico, [REDACTED] e [REDACTED]

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

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

- G -

Valore del bene e costi

- 1) Il valore di mercato della piena proprietà degli immobili pignorati, determinato, libero dai gravami di regolarità edilizia, di cui al punto -E- dei quesiti, considerate le condizioni oggettive e quanto esposto, circa lo stato di

consistenza, nella descrizione del lotto di cui al punto -F- che precede, con espressa compiuta indicazione del criterio di stima avvenuto a mezzo di comparazione con altre valutazioni e operando la media aritmetica dei valori ottenuti, secondo due diversi criteri di stima analitica:

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

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

Per determinare i valori commerciali di mercato per immobili, comparabili con quelli in esame, sono stati consultati il sito "Immobiliare.it" coerente con i costi e prezzi di mercato, per i tipi di immobili in esame sono stati acquisiti anche i valori della Banca Dati delle quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate - "OMI" prendendo come riferimento il Comune in esame, con i parametri del primo semestre 2023, trovandoli coerenti con lo stato del mercato di detta zona.

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

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

I calcoli per la determinazione del valore di stima del lotto determinato, che comprendono i beni pignorati ubicati nel Comune di Cercemaggiore (CB) alla Via Fonte Di Vito, consiste in due unità immobiliari destinate a residenza con soprastante locale di deposito ed area di corte pavimentata e destinata a giardino, tale destinazione risulta agli atti ed allo stato di fatto, nel rispetto delle norme igienico sanitario che ne disciplinano la destinazione, quanto affermato è riportato nel verbale di accesso e documentazione fotografica dello stato fatto (si veda atti allegato "G.1.2.3")

LOTTO UNICO

- Casa di abitazione, con adiacente corte di pertinenza esclusiva di circa 180 m² sistemata a parco giardino, della consistenza catastale complessiva di 10 vani, ripartiti tra piano terra e primo piano, avente accesso dal civico 6, di detta Via, censita nel Catasto fabbricati di detto Comune nel Comune di Cercemaggiore (CB) al foglio 35, particella 808 sub.8 e sub.7, graffate, Via Fonte di Vito, piano T-1, categoria A/7, vani 10, superficie catastale totale 290 m², compreso le aree scoperte 285 m², rendita Euro 645,57, con adiacente locale ad uso garage al piano terra della consistenza catastale di 35 mq. particella 808 sub. 9, Via Fonte di Vito, 6 (denominata in toponomastica Strada Provinciale 70), piano T, categoria C/6, 35 m², superficie catastale totale 42 m², rendita Euro 52,42, compreso l'area di corte in comune identificata come sub.10, di circa 620 m² in parte pavimentata a piazzale uso parcheggio, il tutto confinante con Via Fonte Di Vico, [REDACTED] e [REDACTED]

- ✓ **Valore di mercato in cifra tonda €230.000,00** (diconsi duecentotrentamilaeuro).
- ✓ **Spese pari a €9.900,00** (diconsi novemilanovecentoeuro), sul lotto unico, per l'eliminazione dei vizi riscontrati sono stati descritti in risposta al quesito di regolarità urbanistica sotto la lettera E che precede, per pratica urbanistica a sanatoria, oblazione e oneri concessori, salvo se altro da determinare ai sensi dell'art.36-bis del dpr 380/01.

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

VALORE TOTALE LOTTO DI VENDITA

Il valore finale, di mercato, stimato per lotto unico che comprende le due unità immobiliari comunicanti tra loro, oggetto di pignoramento ammonta complessivamente ad **€230.000,00** (diconsi duecentotrentamilaeuro) oltre alle spese di eliminazione dei vizi riscontrati pari a **€9.900,00** (diconsi novemilanovecentoeuro).

L'esistenza di vincoli ed oneri giuridici, non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, agli atti del fascicolo, risultano a favore [REDACTED] che ha depositato due provvedimenti denominati n.16/2025 RGE in data 02.04.2025 e 28.04.2025, con allegati [REDACTED], per una somma complessiva [REDACTED] atto del 02.04.2025 e ulteriore [REDACTED] con atto del 28.04.2025, oltre gli ulteriori interessi e spese con i privilegi di legge. Nel fascicolo non è presente l'allegato per risalire ai codici tributi delle imposte non versate, all'Amministrazione Finanziaria, le stesse si presumono su imposte non versate all'INPS, al Comune di Cercemaggiore, all'INAIL, all'ISPETTORATO NAZIONALE DEL LAVORO, alla CAMERA DI COMMERCIO, salvo se altri, a partire dall'anno 2011, 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").

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

INVIO COPIA DELLA RELAZIONE

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

DEPOSITO NEL REGISTRO INFORMATICO

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

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza all'incarico ricevuto e rassegna la presente consulenza nelle mani dell'Ill.ma G.E. Dott.ssa Rossella CASILLI, emesso il 27.07.2025, su istanza prodotta creditore procedente, e nota di accettazione incarico, che si compone di n.18 pagine dattiloscritte con supporto informatico compreso la copertina e parte della diciannovesima e consta dei seguenti allegati:

- **allegato "A.1.2.4"**: Verifica completezza documentazione ipo-catastale (visure storiche sull'ente urbano e sui singoli subalterni, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetrie unità), fog.35 part.808 sub.7-8 (graffate), e sub.9, riscontro documentazione agli atti, verifica ispezioni ipotecarie per soggetto dal 02.01.1975 al 08.01.2025 e certificazione notarile agli atti del fascicolo.
- **allegato "A.3"**: Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di [REDACTED] il 30.07.2025.
- **allegato "B.1"**: Identificazione beni, avviso ispezione al 12.08.2025, differito al 14.08.2025, accertamento residenza per notifica, verbale di accesso al 14.08.2025, documentazione fotografica (n.23 pag. A/4 con n.43 foto) stato immobile.
- **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 a persone fisiche e giuridiche.
- **allegato "D.1.2"**: Accertamento formalità vincoli natura condominiale, spese annue e imposte non pagate.
- **allegato "E.1.2.3"**: Accertamenti conformità urbanistica, presso il Comune di Cercemaggiore (CB) previo istanza di accesso agli atti prodotta in data 31.07.2025.



- **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 e dell'immobile con valore per metro quadrato, considerando lo stato d'uso e manutenzione.

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

San Giuliano del Sannio, 23 settembre 2025

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



