TRIBUNALE di CAMPOBASSO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare **n.44/2024 R.G.Es.**
PROMOSSA DA: Società **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.,** Via Santa Brigida,39 -80133-Napoli (NA).
CONTRO: [redacted] **S.a.s.** Via Ziccardi, 59-61-86100-Campobasso (CB).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Elaborato unico:

- allegato "A.1.2.4": Verifica completezza documentazione ipo-catastale (visure storiche, estratto di mappa, planimetria, fog.118 part.122 sub.16, riscontro planimetria mancate sub.4, richiesta autorizzazione atto di aggiornamento il 22.01.2025, accettazione ispezioni ipotecarie per soggetto dal 02.01.1975 al 08.01.2025 verifica certificazione notarile atti del fascicolo.

- allegato "A.3": Estratto di matrimonio e visura camerale storica [redacted] C. S.a.s..

- allegato "B.1": Identificazione beni, avviso ispezione del 06.12.2024, accertamento residenza per notifica, verbale di accesso n.1 del 19.12.2024, documentazione fotografica (n.20 pag. A/4 con n.32 foto) stato immobile, istanza autorizzazione atto di aggiornamento catastale prodotta il 22.01.2025, autorizzazione emessa il 20.02.2025, produzione elaborato Docfa di presentazione planimetria mancante in data 10.03.2025.

- 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 di natura condominiale, spese annue e imposte non pagate.

- allegato "E.1.2.3": Accertamenti conformità urbanistica, presso il Comune di Campobasso (CB) previo ricerca informatizzata per soggetto Società o nominativo legale rappresentante.

- 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, 21 marzo 2025

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

*STUDIO TECNICO **Geom. Giannino SIMIELE**, Via Dei Sanniti n.12/A -86010-San Giuliano del Sannio (CB) ☎/fax:3294011170*
E_mail: gianninosimiele@gmail.com – PEC: giannino.simiele@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMIELE GIANNINO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e0c4f0d2e5c7b2a7d4f5c9a7b2e3f1

OGGETTO: Procedura di espropriazione immobiliare **n.44/2024 R.G.Es.**
PROMOSSA DA: Società **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.,** Via Santa Brigida,39 -80133-Napoli (NA).
CONTRO [redacted] **C. S.a.s.** Via Ziccardi, 59-61-86100-Campobasso (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 dal G.E. Dott.ssa Rossella CASILLI, emessa il 17.11.2024, su istanza prodotta creditore procedente ha inviato nota di accettazione incarico in data 28.11.2024, con termine di 60 giorni per il deposito telematico degli atti, prorogato su richiesta del sottoscritto C.T.U. di ulteriori 60 giorni a mezzo di due distinte istanze per integrazione documentazione mancante agli atti, con rinvio per l'effetto dell'udienza al 10.04.2025.

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 alleghi 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:*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 alleghi 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 alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche "....."presuntivi; Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo "....." prima della vendita.*

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- C -

Stato di possesso

1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene "....." alla trascrizione del pignoramento.*

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

3) *Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *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 04.12.2024 e 05.12.2024, scaricava, la documentazione necessaria, dal fascicolo telematico: https://servizipst.giustizia.it/PST/authentication/it/pst_ar.wp., ad effettuare accesso formale alla banca dati degli atti urbanistici dello Sportello Unico Edilizia, S.U.E., del Comune di Campobasso (CB).

b) In data 05.12.2024 e 14.12.2024, acquisiva la prescritta documentazione catastale aggiornata dal sito: https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm=/agenziaentrate dell'Agenzia delle Entrate, consistente in visura per soggetto e storica, elaborati planimetrici e planimetrie degli immobili necessarie alla procedura.

c) In data 06.12.2024 con nota PEC e raccomandata A/R, lo scrivente C.T.U. comunicava al debitore esecutato, e al creditore procedente, ai rispettivi legali ed al custode professionale, avviso d'ispezione per il giorno 19 dicembre 2024 alle ore 12:00, concertando l'ispezione insieme al custode professionale.

d) In data 19.12.2024, si recava presso l'Ufficio urbanistico del Comune di Campobasso, sezione informatizzata titoli edilizi per effettuare ricerca a nome della società o persona fisica, con esito negativo.

e) In data 19.12.2024, si recava infine presso gli immobili siti in Campobasso (CB) alla Località Michelangelo Ziccardi, 50, per gli accertamenti peritali, si effettuava ispezione corredata da ampia documentazione fotografica in presenza del custode professionale Avv. Paolino NAPOLITANO, telefonicamente a partire dalle ore 12:00 con termine ispezione alle ore 13:30, completamento verbale, già predisposto, sottoscritto dal custode professionale che ha consentito l'accesso agli immobili. Il foglio informativo che rende edotto il debitore esecutato che è ancora possibile evitare la vendita contattato gli avvocati e chiedendo sospensione ai sensi dell'art.624 bis del CPC, sino a 24 mesi, che è nel suo interesse pervenire ad una eventuale accordo al fine di evitare ulteriori spese nella procedura e tutto quanto altro contenuto in detta informativa nell'interesse dello stesso è stato consegnato dal custode professionale **(si veda atti allegato "B.1").**

f) In data 09.01.2025, il verbale di accesso e la documentazione fotografica venivano inviati nel fascicolo telematico della procedura tramite il sito https://pda.astalegale.net/Login

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMIELE GIANNINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c0e5ac9a2a7d4e2a8f2d4f5c3f6d04d2a8f2d4f5c3f6d04d2a8f2d4f5c3f6d04

g) In data 11.01.2025, acquisiva dal sito: https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm =/agenzia entrate dell'Agenzia delle Entrate, l'atto di provenienza dell'immobile identificato con sub.4 e atto di concessione mutuo.

h) In data 22.01.2025, acquisiva dal sito: https://www.registroimprese.it/area-utente la visura camerale storica [redacted] & C. S.a.s..

i) In data 22.01.2025, acquisiva dal sito: https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm= /agenzia entrate dell'Agenzia delle Entrate, l'atto di provenienza dell'immobile identificato con sub.16.

j) In data 22.01.2025, veniva prodotta richiesta al G.E. a presentare atto aggiornamento catastale per planimetria mancante, del locale C/1, foglio 118 particella 122 sub.4, inviandola nel fascicolo telematico della procedura tramite il sito https://pda.astalegale.net/Login

k) In data 20.02.2025, il G.E. autorizza, la richiesta al precedente punto j) e rinvia l'udienza al 10.04.2025.

l) In data 10.03.2025, viene presentato l'atto di aggiornamento catastale per planimetria mancante, del locale C/1, foglio 118 particella 122 sub.4, registrato in banca dati.

m) In data 21.03.2025, vengono acquisite le planimetrie degli immobili oggetto di espropriazione immobiliare, locale commerciale C/1, foglio 118 particella 122 sub.4 e locale di deposito C/2, foglio 118 particella 122 sub.16, dal sito https://iampe.agenziaentrate.gov.it/sam/UI/Login?realm= /agenzia entrate dell'Agenzia delle Entrate.

CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

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, risale agli atti di acquisto per Notaio M. PILLA stipulati nell'anno 2003 ed alla stipula dell'atto di mutuo per Notaio C. OLIVA nell'anno 2006, a cui fanno seguito ulteriori trascrizioni a favore e contro e la trascrizione del pignoramento avvenuto nell'anno 2024. I dati catastali, attuali e quelli storici degli immobili pignorati, si riferiscono alla identificazione degli stessi e sono correttamente indicati nell'anzidetta certificazione, salvo la mancanza della planimetria per il locale, al foglio 118 particella 122 sub.4, per la cui presentazione è stata prodotta istanza al G.E..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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) *La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. dalla parte procedente: è stata verificata con quella agli atti, aggiornata e integrata come richiesto effettuando ispezione ipotecaria* n. T211553 del 09/01/2025 *con tipo di ricerca ampliata, da cui negli elenco degli omonimi sono presenti al punto 5. [redacted] & C. - S.A.S. con sede in Campobasso (CB) codice fiscale 01446330704 e al punto 6. [redacted] SAS, con sede in Campobasso (CB) codice fiscale 01446330704, pertanto l'ispezione è stata effettuata su entrambi i soggetti con dati anagrafici collegati.*

2) *I titoli di provenienza in favore del debitore esecutato Società [redacted] C. - S.A.S.. con sede in Campobasso (CB) codice fiscale 01446330704, sono costituiti dall'atto di compravendita per Notaio M.PILLA, repertorio n.34208, raccolta n.11543, del 13.02.2003, registrato a Campobasso il 14.02.2003 al n.25 serie 1T, trascritto in data 19.03.2003 al registro particolare n.1220 e registro generale n.1628, per il locale commerciale censito in catasto fabbricati, Comune di Campobasso, al foglio 118, particella 122 sub.4, piano terra, consistenza mq.55.00, con planimetria non prodotta dall'impianto e atto del medesimo Notaio, repertorio n.36335, raccolta n.12075 del 19.11.2003, registrato a Campobasso il 24.11.2003 al n.279 serie 1T, trascritto in data 26.11.2003 al registro particolare n.9835 e registro generale n.12405, per il locale di deposito censito in catasto fabbricati, Comune di Campobasso, al foglio 118, particella 122 sub.16, piano interrato, consistenza mq.85.00, con planimetria presentata il 01.07.2003 protocollo n.000103216.*

3) *In data* 22.01.2024 *veniva richiesto, estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni marginali al Comune di Ripalimosani (CB), luogo di residenza del debitore. In data 20.02.2025, si riceva nota PEC dal Comun, in risposta alla richiesta, con allegati, dai quali risulta che [redacted] di stato civile "NUBILE". In data 23.01.2025, veniva acquisita visura camerale storica della Società [redacted] S.A.S.* **(si veda atti allegato "A.3").**

4) *In data 04.10.2024 il creditore procedente ha acquisito e successivamente depositato, la certificazione notarile ai sensi della Legge 3 agosto 1998 n. 302, rilasciata da Vincenzo CALDERINI, Notaio iscritto nel distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE), con studio in Maddaloni (CE) alla Via San Francesco D'Assisi, 6, dove risulta agli atti l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento emesso da Uff. Giud. Unep Corte D'Appello di Campobasso in data 27.07.2024 ed effettuata in data 25.09.2024 ai n.9851/8303 a favore di AMCO-Asset Management Company S.p.a. con sede a Napoli (NA) codice fiscale: 05828330638, contro [redacted] C. - S.A.S. con sede in Campobasso (CB) codice fiscale 01446330704. 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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In data 29.01.2025, l'Avv. Paola Bucciarelli, deposita per conto di AMCO, decreto ex art.569, notificato a mezzo PEC a [redacted], AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, FINMOLISE SVILUPPO E SERVIZI IN LIQUIDAZIONE, che precisa che oltre all'ipoteca iscritta in data 03.07.2006 n.7677 Reg. Gen. E n.1212 Reg. Part., risultano iscritti ulteriori gravami:

1 Ipoteca iscritta in data 20.06.2013 Reg. Gen. 6421 Reg. Part. 648 in favore di Finmolise Sviluppo E Servizi S.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., C.F. 01598840708;

2 Ipoteca iscritta in data 15.04.2015 Reg. Gen. 4123 Reg. Part. 337 in favore di Agenzia delle Entrate Riscossione, con sede in Roma (RM), Via Giuseppe Grezar n. 14, C.F. 13756881002.

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 "A" centro storico del Comune di Campobasso (CB) alla Via Michelangelo Ziccardi, 50, censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Campobasso, ufficio Provinciale Territorio, sezione catasto fabbricati con i seguenti dati sintetici:*

CATASTO FABBRICATI				*INTESTATI [redacted] A & C. - S.A.S.* ***sede in CAMPOBASSO (CB), codice fiscale 01446330704, proprietà 1/1***						
N.	***Dati identificativi***			***DATI DI CLASSAMENTO***						
	Fog.	*Part.lla*	*Sub.*	*Zona cens.*	*Categ.*	*Classe*	*Consistenza vani*	*Superficie catastale*	*Rendita Euro*	*Indirizzo dati derivanti da:*
1	*118*	*122*	*4*	*2*	*C/1*	*2*	*55,00 m2*		*406,19*	*Via Michelangelo Ziccardi,50 piano T*
2	*118*	*122*	*16*	*2*	*C/2*	*2*	*85,00 m2*	*99,00 m2*	*215,10*	*Via Michelangelo Ziccardi,50 piano S1*

L'immobile descritto al progressivo n.1 confina con Via Michelangelo Ziccardi, Verlingieri Pippo, Mignogna Donato, come da visure catastali riportanti il civico ed il piano di riferimento **(si veda atti allegato "A.1.2.3.4").**.
L'immobile descritto al progressivo n.2 confina con terrapieno su tutti i lati.

Le unità immobiliari sono comprese nel fabbricato identificato catastalmente nel Comune di Campobasso, **al foglio 118 particella 122**, ubicato nel centro storico lungo Via Michelangelo Ziccardi, all'altezza del numero civico 50, con accesso autonomo da detta Via.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato il mediocre stato di finitura e manutenzione, del locale al piano terra censito in categoria C/1, locale commerciale, con lavori di manutenzione ordinaria e miglioramento delle finiture, evincibili dai materiali presenti, risalenti presumibilmente agli anni 70. In detto locale è presente una scala in pietra che porta al locale di deposito interrato, censito in categoria C/2, completamente privo di finiture e di impianti.

L'unità immobiliare sita al piano terra non risulta allacciata alle reti di servizio ne utilizzata ad attività commerciale, in quanto priva di arredamenti specifici.

2) *Il fabbricato identificato in catasto con la particella 122, che ospita le unità immobiliari oggetto di pignoramento, si sviluppa su cinque livelli, un piano terra, primo, secondo e terzo. La variazione planimetrica catastale*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presentata in data 01.07.2003 prot.000103216, aggiorna e censisce il locale afferente interrato, foglio 118 particella 122 sub. 16, categoria C/2, ma non quello al piano terra foglio 118 particella 122 sub.4, categoria C/1, mancante di planimetria **(si veda atti allegato "B.2").**

3) Per dette unità immobili urbani, sono stati acquisite le planimetrie catastali, in allegato, dove presenti in banca dati, per quella mancante è stata presentata richiesta al G.E. per eventuale presentazione.

Identificazione pregressa dei beni

(vedi atti afferenti inizio operazioni punto k-l)

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, titolo di provenienza e per persona giuridica, il gruppo di immobili, ricadono nel Comune di Campobasso (CB), identificati catastalmente nella tabella sintetica sopra riportata alla Via Michelangeelo Ziccardi, di cui al foglio 118 particelle 122 sub.4 e sub.16. Le ispezioni ipotecarie sono state aggiornate in data 09.01.2025 e partono dal 02/02/1987 al 08/01/2025 per gli immobili interessati intestati che si sono trasferiti con atto M. PILLA, repertorio n.34208/11543 del 13.02.2003, trascritto nei R.R.II. di Campobasso il 19/02/2003, al n..12204 reg. part. e n.1628 reg. gen. ed al repertorio n.36335/12075 del 19/11/2003, trascritto il 26/11/2003 al n.9835 reg.part. e n.12405 reg.part. con **trascrizioni a favore** della Società [redacted] C. - S.A.S.,, che presenta omocodici, con la stessa partita IVA 01446330704. Le **iscrizioni contro**, derivano da atto C.OLIVA, repertorio 1229 del 29.06.2006, iscritto il 03.07.2006 al n.1212 e n.7677 reg.gen., per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e atto del Tribunale di Campobasso repertorio 5092 del 25.08.2004, iscritto il 20.06.2013 al n.648 del reg.part. e n.6421 del reg.part. e ulteriore atto emesso da EQUITALIA SUD S.P.A. repertorio n.691/2715 del 15.04.2015, trascritto il 15.04.2015 al n.337 del reg.part. e n.4123 del reg.gen. Da ultimo la **trascrizione contro** per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, emesso da Uff. Giud. Unep Corte D'Appello di Campobasso, repertorio n.1166, del 27.07.2024 trascritto il 25.09.2024, al n.8303 reg.part. e n.9851 reg.gen., *contro Società* [redacted] *C. - S.A.S. con sede in Campobasso (CB) codice fiscale 01446330704.* Quanto accertato risulta dalla certificazione notarile valida, eseguita a tutto il 25.09.2024, prodotta dalla parte istante, ai sensi della Legge 3 agosto 1998 n. 302, rilasciata dal Dottor Vincenzo CALDERINI, Notaio iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), con sede in Maddaloni (CE), quali atti nell'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento trascritto in data 27.07.2024 ai n.9851/8303, **(si veda atti allegato "A.1.2.4").**

2) *L'unità immobiliare, censita al foglio 118, particella 122 sub.16, piano interrato categoria C/2, dalla data dell'ultimo accatastamento annotato a margine della planimetria allegata, ad oggi, non è stata oggetto di va-*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riazioni di opere interne che non ne snaturano la consistenza di fiscale. Per l'unità immobiliare, censita al foglio 118, particella 122 sub.4, piano terra, categoria C/1, mancante di corrispondenza planimetrica, ai sensi dell'art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n.122, aggiunge un nuovo comma 1-bis all'art. 29 L. 27 febbraio 1985 n. 52, per planimetria mancante. La corrispondenza è stata evasa, previo autorizzazione del G.E. in data 20.02.2025, con la presentazione della planimetria in data 10.03.2025, atto necessario per la vendita.

- C -

Stato di possesso

1) *Gli immobili identificati nella tabella riepilogativa che precede, di cui al punto B, con destinazione ad uso locale di deposito e commerciale, sono di libera disponibilità della Società [redacted] C. - S.A.S. con sede in Campobasso (CB) codice fiscale 01446330704., 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 19-12-2024 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.*

3) Essendo gli immobili non occupati, non è stato determinato, nessun canone locativo

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) *Con l'esame della documentazione agli atti e di quella integrata, si può affermare che le formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, che interessano gli immobili pignorati sono le seguenti:*
Sugli immobili pignorati, a seguito di verbale pignoramento, disposto dall'Ufficiale Giudiziario delle Corte di Appello di Campobasso in data 27.07.2024, repertorio 1166, grava trascrizione del 25.09.2024, reg.part.83038 e reg. part.9851, ***contro*** *della Società [redacted] C. - S.A.S. con sede in Campobasso (CB) codice fiscale 01446330704 e* ***a favore*** *di di AMCO-Asset Management Company S.p.a. con sede a Napoli (NA) codice fiscale: 05828330638, previo atto di precetto notificato in data 20.05.2024 a mezo PEC, con il quale si intimava il debitore esecutato, al pagamento della complessiva somma di €.44.450,50, alla data del 13.04.2017, oltre interessi maturati e maturandi dalla data di scadenza delle singole obbligazioni sino al saldo, essendo trascorsi i dieci giorni prescritti dalla legge, avendo depositato nota di iscrizione a ruolo, titolo esecutivo, precetto e atto di pignoramento immobiliare in data 12.09.2024, il creditore procedente faceva istanza di vendita ex art.567 c.p.c., emessa in data 11.10.2024, dall'Avv. Paola Bucciarelli, per conto della Società creditrice procedente e notificata in pari data. L'istanza intima il pagamento della somma complessiva di €.44.450,50. Lo stesso legale in data 23.01.2025 emetteva avviso ai creditori ipotecari iscritti: Finmolise Sviluppo E Servizi S.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., C.F. 01598840708 e Agenzia delle Entrate Riscossione, con sede in Roma (RM), Via Giuseppe Grezar n. 14, C.F. 13756881002, affinchè gli stessi possano interve-*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nire nella predetta procedura ai sensi e per gli effetti dell'art.499 c.p.c. Risulta depositata richiesta da parte di Agenzia Riscossione, Via Sant'Antonio dei Lazzari, 21 -86100- Campobasso, al Tribunale di Larino, per intervenire nella procedura e chiedere di partecipare alla ripartizione delle somme ricavate per l'importo del credito vantato pari a €.35.037,83 oltre ulteriori interessi legali e spese. **(si veda atti allegato "A.1.2.4").**

2) *Le spese fisse di gestione annuali, di cui all'art.173 bis, comma 1, n.9, Att. cpc, sono quelle che gravano nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria, quali IRAP e relative sanzioni, Persone non fisiche, Studi di Settore adeguamento I.V.A. imposta, sanzione, interessi, ritenute addizionale IRPEF, sanzioni e interessi, ritenute indennità fine rapporto, imposta di registro, sanzioni e interessi, INPS spese di notifica, modello DM/10 e sulle imposte locali dovute dal Comune di Campobasso (CB), imposta comunale sugli immobili, sanzioni e interessi, spese recupero, TARI, tassa sui rifiuti. Si aggiunge I.N.A.I.L. regolazione premio, rate premio e sanzioni. Sanzioni amministrative per violazione 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, l'Ufficio Riscossione Agenzia delle Entrate, con sede in Campobasso, alla Via Sant'Antonio dei Lazzari, 21, ha depositato provvedimento n.44/2024 RGE in data 02.10.2024, con allegati estratti di ruolo in quanto risulta creditrice nei confronti della Societ[redacted] per una somma complessiva *a €.35.037,83* oltre gli ulteriori interessi e spese con i privilegi di legge. Dall'allegato si evincono, i codici tributi delle imposte non versate, all'Amministrazione Finanziaria, all'INPS, al Comune di Campobasso, all'INAIL, all'ISPETTORATO NAZIONALE DEL LAVORO, alla CAMERA DI COMMERCIO, salvo se altri, a partire dall'anno 2011, con sanzioni e interessi. Ruolo anno 2011-2013-2014-2016-2018-2017-2019-2023-2024 salvo se altri, cartelle notificate riguardano: IRES - art.72 del dpr 917/86 cosi come modificato dal dlgs 344/03 - risoluzione n.76/e del 27/05/04, IVA (imposta sul valore aggiunto), IRAP (Imposta Regionale Attività Produttive) IRPEF, Imposte di Registro non versate, sanzioni e interessi, salvo se altri **(si veda atti allegato "D.1.2").**

- E -

Regolarità edilizia urbanistica

✓ Per risalire all'epoca di costruzione delle unità immobiliari, sono stati richiesti i titoli di provenienza in favore del debitore esecutato Società [redacted] C. - S.A.S.. con sede in Campobasso (CB) codice fiscale 01446330704, costituiti dall'atto di compravendita per Notaio M.PILLA, repertorio n.34208, raccolta n.11543, del 13.02.2003, registrato a Campobasso il 14.02.2003 al n.25 serie 1T, trascritto in data 19.03.2003 al registro particolare n.1220 e registro generale n.1628, per il locale commerciale censito in catasto fabbricati, Comune di Campobasso, al foglio 118, particella 122 sub.4, piano terra, consistenza mq.55.00, con planimetria non prodotta dall'impianto e atto del medesimo Notaio, repertorio n.36335, raccolta n.12075 del 19.11.2003, registrato a Campobasso il 24.11.2003 al n.279 serie 1T, trascritto in data 26.11.2003 al registro particolare n.9835 e registro generale n.12405, per il locale di deposito censito in catasto fabbricati, Comune di Campobasso, al foglio 118, particella 122 sub.16, piano in-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

terrato, consistenza mq.85.00, con planimetria presentata il 01.07.2003 protocollo n.000103216, in entrambi a norma della Legge 28 febbraio 1985, n.47, del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e di ogni altra vigente norma in materia, che lavori costruzione relativi al fabbricato oggetto di vendita ebbero inizio in data anteriore al 1° settembre 1967.

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

Riferimento pag.4 dei citati titoli di provenienza **(si veda atti allegato "E.1.2").**

2) Le costruzioni non risultano realizzate o modificate in violazione delle normative edilizie.

3) Essendo gli immobili di vecchia costruzione privi di titoli abilitativi edilizi e violazioni non si procede ad effettuare nessun calcolo.

- F -

Formazione dei lotti con note su regolarità urbanistica

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

LOTTO UNICO

- ✓ Locale commerciale, sito nel comune di Campobasso, alla Via Michelangelo Ziccardi n. 50, ubicato al piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati cinquantacinque, in confine con la suddetta via, proprietà Cirelli Carmelina, proprietà Petrella Michele, immobile successivamente descritto, censito nel C.F. del Comune di Campobasso al foglio 118 particella 122 sub. 4, zona censuaria 2, Via Michelangelo Ziccardi n. 50, p. T, categoria C/1, classe 2, metri quadrati 55, rendita catastale euro 406,19;
- ✓ Locale di deposito, sito nel comune di Campobasso, alla Via Michelangelo Ziccardi n. 50, ubicato al piano interrato, della consistenza catastale di metri quadrati ottantacinque, in confine con la suddetta via, proprietà Cirelli Carmelina, proprietà Petrella Michele, immobile precedentemente descritto, censito nel C.F. del comune di Campobasso al foglio 118 particella 122 sub. 16, zona censuaria 2, via Michelangelo Ziccardi n. 50, p. S1, categoria C/2, classe 2, metri quadrati 85,, rendita catastale euro 215,50.

NOTE SU REGOLARITA' URBANISTICA:

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

(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 regolari-*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tà 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 similari, 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 Campobasso (CB) alla Via Michelangelo Ziccardi, 50 , consiste in due unità immobiliari destinate ad attività commerciale con sottostante locale di deposito, tale destinazione risulta agli atti ma di fatto nei locali non viene esercitata nessuna attività in quanto gli stessi non sono stati adeguati sotto il profilo igienico sanitario alle norme che ne disciplinano l'esercizio di detta attività di destinazione, quanto affermato è riportato nel verbale di accesso e documentazione fotografica dello stato fatto **(si veda atti allegato "G.1.2.3")**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- ✓ Locale commerciale, sito nel comune di Campobasso, alla Via Michelangelo Ziccardi n. 50, ubicato al piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati cinquantacinque, in confine con la suddetta via, proprietà Cirelli Carmelina, proprietà Petrella Michele, immobile successivamente descritto, censito nel C.F. del Comune di Campobasso al foglio 118 particella 122 sub. 4, zona censuraria 2, Via Michelangelo Ziccardi n. 50, p. T, categoria C/1, classe 2, metri quadrati 55, rendita catastale euro 406,19;
- ✓ Locale di deposito, sito nel comune di Campobasso, alla Via Michelangelo Ziccardi n. 50, ubicato al piano interrato, della consistenza catastale di metri quadrati ottantacinque, in confine con la suddetta via, proprietà Cirelli Carmelina, proprietà Petrella Michele, immobile precedentemente descritto, censito nel C.F. del comune di Campobasso al foglio 118 particella 122 sub. 16, zona censuaria 2, via Michelangelo Ziccardi n. 50, p. S1, categoria C/2, classe 2, metri quadrati 85,, rendita catastale euro 215,50.
  - ✓ ***Valore di mercato in cifra tonda €.49.000,00*** *(diconsi quarantanovemilaeuro).*

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 **€.49.000,00** (diconsi quarantanovemilaeuro).

L'esistenza di vincoli ed oneri giuridici, non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, agli atti del fascicolo, risultano a favore dell'Ufficio Riscossione Agenzia delle Entrate, con sede in Campobasso, alla Via Sant'Antonio dei Lazzari, 21, che ha depositato provvedimento n.44/2024 RGE in data 02.10.2024, con allegati estratti di ruolo in quanto risulta creditrice nei confronti della *Società* [redacted] *- S.A.S. con sede in Campobasso (CB) codice fiscale* [redacted]*04*, per una somma complessiva di **€.35.037,83**, oltre gli ulteriori interessi e spese con i privilegi di legge, dichiarando di voler intervenire nella procedura. Dall'allegato si evincono, i codici tributi delle imposte non versate, all'Amministrazione Finanziaria, all'INPS, al Comune di Campobasso, all'INAIL, all'ISPETTORATO NAZIONALE DEL LAVORO, alla CAMERA DI COMMERCIO, salvo se altri, a partire dall'anno 2011, con sanzioni e interessi. Ruolo anno 2011-2013-2014-2016-2018-2017-2019-2023-2024 salvo se altri, cartelle notificate riguardano: IRES - art.72 del dpr 917/86 cosi 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 altro **(si veda atti allegato "D.1.2").**

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

INVIO COPIA DELLA RELAZIONE

- La presente perizia redatta rispettando, nella stesura, l'ordine dei quesiti con indicazione delle lettere e della numerazione, viene depositata, con allegazione della scheda sintetica da redata secondo il modello acquisito presso l'Ufficio e di tutta la documentazione richiesta dalla procedura al punto a) e b) e riportate in sintesi nella copertina di supporto alla vendita, viene inviata a mezzo posta elettronica certificata PEC, al legale del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

creditore procedente, al custode giudiziario, nel rispetto della normativa sui documenti informatici teletrasmessi, non è stata inviata al debitore in quanto irreperibile.

DEPOSITO NEL REGISTRO INFORMATICO

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

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza all'incarico ricevuto e rassegna la presente consulenza nelle mani dell'Ill.ma G.E. Dott.ssa Rossella CASILLI, emesso il 17.11.2024, su istanza prodotta creditore procedente, e nota di accettazione incarico, che si compone di n.14 pagine dattiloscritte con supporto informatico compreso la copertina e parte della quindicesima e consta dei seguenti allegati:

- allegato "A.1.2.4": Verifica completezza documentazione ipo-catastale (visure storiche, estratto di mappa, planimetria, fog.118 part.122 sub.16, riscontro planimetria mancate sub.4, richiesta autorizzazione atto di aggiornamento il 22.01.2025, accettazione ispezioni ipotecarie per soggetto dal 02.01.1975 al 08.01.2025 verifica certificazione notarile atti del fascicolo.

- allegato "A.3": Estratto di matrimonio e visura camerale storica [redacted].a.s..

- allegato "B.1": Identificazione beni, avviso ispezione del 06.12.2024, accertamento residenza per notifica, verbale di accesso n.1 del 19.12.2024, documentazione fotografica (n.20 pag. A/4 con n.32 foto) stato immobile, istanza autorizzazione atto di aggiornamento catastale prodotta il 22.01.2025, autorizzazione emessa il 20.02.2025, produzione elaborato Docfa di presentazione planimetria mancante in data 10.03.2025.

- 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 di natura condominiale, spese annue e imposte non pagate.

- allegato "E.1.2.3": Accertamenti conformità urbanistica, presso il Comune di Campobasso (CB) previo ricerca informatizzata per soggetto Società o nominativo legale rappresentante.

- 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, 21 marzo 2025

IL C.T.U.

(Geom. Giannino SIMIELE)

*STUDIO TECNICO **Geom. Giannino SIMIELE**, Via Dei Sanniti n.12/A -86010-San Giuliano del Sannio (CB) ☎/fax:3294011170*
E_mail: gianninosimiele@gmail.com – PEC: giannino.simiele@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SIMIELE GIANNINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c0e9ac2a7d7f4f5c0a9752e2a7d6831