Ist. n. 11 dep. 03/03/2026

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. [redacted]

G.E.: Dott.ssa Rossella Casillo

Creditore procedente: [redacted]

Debitori esecutati: [redacted]

CTU / Esperto Stimatore: [redacted]

Studio in CAMPOBASSO [redacted]
PEC: [redacted]

RELAZIONE DI STIMA (PERIZIA)

ai sensi degli artt. 567 e ss. c.p.c. – art. 568 c.p.c.

(Con allegati e documentazione fotografica)

Data giuramento/accettazione: 15/09/2025 (ex art. 161 disp. att. c.p.c.)

Data deposito: 03/03/2026

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

Ist. n. 11 dep. 03/03/2026

Sommario

PREMESSA 4
F - Formazione dei lotti 5
Verbale n. 01 del 27/10/2025 5
Verbale n. 02 del 03/11/2025 5
Verbale n. 03 del 06/11/2025 5
Verbale n. 04 del 07/11/2025 6
Quesito A (tutti i lotti) 6
LOTTO 1 6
B - Identificazione e descrizione attuale dei beni ed identificazione pregressa dei beni LOTTO 1 6
C - Stato di possesso LOTTO 1 8
D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri (anche di natura condominiale) LOTTO 1 8
E - Regolarità edilizia ed urbanistica LOTTO 1 8
G - Valore del bene e costi LOTTO 1 9
LOTTO2 11
B - Identificazione e descrizione attuale dei beni ed identificazione pregressa dei beni LOTTO 2 11
C - Stato di possesso LOTTO 2 11
D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri LOTTO 2 12
E - Regolarità edilizia ed urbanistica LOTTO 2 12
G - Valore del bene e costi – LOTTO 2 13
LOTTO 3 14
B - Identificazione e descrizione attuale dei beni LOTTO 3 14
C - Stato di possesso LOTTO 3 14
D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri LOTTO 3 14
E - Regolarità edilizia ed urbanistica LOTTO 3 15
G - Valore del bene e costi LOTTO 3 15
LOTTO 4 16
B - Identificazione e descrizione attuale dei beni LOTTO 4 16
C - Stato di possesso LOTTO 4 17
D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri LOTTO 4 17
E - Regolarità edilizia ed urbanistica LOTTO 4 18
G - Valore del bene e costi LOTTO 4 18
LOTTO 5 19
B - Identificazione e descrizione attuale dei beni LOTTO 5 19

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

Ist. n. 11 dep. 03/03/2026

C - Stato di possesso LOTTO 5 19
D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri - LOTTO 5 20
E - Regolarità edilizia ed urbanistica LOTTO 5 21
Valore del bene e costi – LOTTO 5 21
LOTTO 6 22
B - Identificazione e descrizione attuale dei beni LOTTO 6 22
C - Stato di possesso LOTTO 6 23
D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri LOTTO 6 23
E - Regolarità edilizia ed urbanistica LOTTO 6 24
Valore del bene e costi – LOTTO 6 24
CONCLUSIONI 24
RIEPILOGO VALORI STIMATI 25
DETERMINAZIONE DELLA BASE D'ASTA 25
ALLEGATI 26

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. [redacted], nato a Campobasso il 27/03/1965 [redacted]), con studio professionale in Campobasso, [redacted] nominato Esperto Stimatore con provvedimento emesso il 06 settembre 2025 dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Rossella Casillo nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare RGE n. 12/2025, ha accettato l'incarico in data 15 settembre 2025 con giuramento ex art. 161 disp. att. c.p.c., depositando atto telematico nel fascicolo della procedura.

Il CTU ha ricevuto mandato di procedere alla valutazione degli immobili pignorati nei confronti dei debitori [redacted]), secondo i quesiti formulati ai sensi degli artt. 567-591 bis c.p.c. e delle Linee Guida per il Consulente Tecnico disponibili presso la Cancelleria del Tribunale di Campobasso.

Precisamente:

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

B - Identificazione e descrizione attuale dei beni ed identificazione pregressa dei beni;

C - Stato di possesso;

D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri;

E - Regolarità edilizia ed urbanistica;

F - Formazione dei lotti;

G - Valore del bene e costi.

Con lettera protocollata in data 20 ottobre 2025, il CTU geom. [redacted] ha comunicato a mezzo PEC ai seguenti destinatari l'inizio delle indagini peritali:

Destinatari convocazione:

[redacted]

[redacted] (difensore PENELOPE SPV S.R.L., creditore procedente) - PEC: s[redacted]

Avv. Giulio Santoro (Custode Giudiziario) - PEC: giulio.santoro@legalmail.it

Contenuto comunicazione:

"Si comunica che in data 27 ottobre 2025, con ritrovo alle ore 15:00 presso i luoghi oggetto della perizia e precisamente via XXIV Maggio [Campobasso], il sottoscritto darà inizio alle indagini peritali relative al procedimento di espropriazione immobiliare n. 12/2025 R.G. - PENELOPE SPV S.R.L. [redacted] - G.E. dott.ssa Rossella Casillo."

Allegato alla presente relazione in copia originale.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

SI procede in primis alla formazione dei lotti

F - Formazione dei lotti

Sulla base degli accertamenti catastali, delle verifiche urbanistiche e dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha proceduto alla formazione di sei lotti distinti, come di seguito specificato:

- **Lotto n. 1**: Villino con area pertinenziale, piscina e manufatto accessorio in Contrada San Giovanni in Golfo
- **Lotto n. 2**: Appartamento ad uso abitativo in Via Giacomo Matteotti 19
- **Lotto n. 3**: Unità immobiliare ad uso abitativo in Via Agostino De Petris 25
- **Lotto n. 4**: Unità a destinazione bancaria/commerciale in Viale XXIV Maggio 95-97-99
- **Lotto n. 5**: Unità ad uso ufficio in Viale XXIV Maggio 95-97-99
- **Lotto n. 6**: Locale ad uso deposito/magazzino in Via Giacomo Matteotti 17

Le operazioni peritali si sono svolte come segue, come da verbali allegati:

Verbale n. 01 del 27/10/2025

Luogo: Via Matteotti/Viale XXIV Maggio, Campobasso
Presenti: CTU geom. [redacted]
Orario: 15:00 - 17:30
Immobili analizzati:
LOTTO 2 - Foglio 133 particella 33 subalterno 26 - Appartamento piano 4-5, Via Matteotti 19 (misurazione superfici, stato conservativo, documentazione fotografica);
LOTTO 5 - Foglio 133 particella 33 subalterno 43 - Uffici piano terra, Viale XXIV Maggio 95-97-99 (rilievo distributivo, verifica impianti, foto);
LOTTO 6 - Foglio 133 particella 33 subalterno 1 - Deposito piano seminterrato, Via Matteotti 17 (verifica stato manutentivo, infiltrazioni umidità, foto).

Verbale n. 02 del 03/11/2025

Luogo: Viale XXIV Maggio, Campobasso
Presenti: CTU geom. [redacted]
Orario: 15:00 - 17:00
Immobili analizzati:
LOTTO 4 - Foglio 133 particella 33 subalterno 42 - Locali ex banca/ufficio D/5 piano terra, Viale XXIV Maggio 95-97-99 (misurazione superficie commerciale, verifica destinazione urbanistica, acquisizione documentazione dal sig. [redacted] foto).

Verbale n. 03 del 06/11/2025

Luogo: Contrada San Giovanni in Golfo, Campobasso
Presenti: CTU geom. [redacted]
Orario: 15:00 - 16:00
Immobili analizzati:

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

LOTTO 1 - Foglio 34 particella 615 + particella 394 + particella 1494 sub 1 - Villino con pertinenze, Contrada San Giovanni in Golfo (rilievo volumetrico, verifica difformità edilizie ampliamento piano primo, stato conservativo, acquisizione documentazione, foto).

Verbale n. 04 del 07/11/2025

Luogo: Via Agostino De Petris, Campobasso
Presenti: CTU geom. [redacted]
Orario: 15:00 - 16:00
Immobili analizzati:

LOTTO 3 - Foglio 65 particella 331 subalterno 6 - Villino residenziale Via Agostino De Petris 25 (rilievo superfici piano seminterrato/terra/primo, verifica difformità distributive interne, stato conservativo generale, conclusione operazioni peritali principali, foto).

Note: Tutti i verbali risultano sottoscritti dal CTU geom. [redacted] ono allegati in copia alla presente relazione (All. n. 1-4). Le operazioni peritali si sono concluse il 07/11/2025, fatte salve eventuali verifiche integrative necessarie nel corso dell'analisi documentale.

Quesito A (tutti i lotti)

Ho verificato la documentazione ex art. 567, 2° comma, c.p.c.; in atti risulta depositata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (Notaio Niccolò Tiecco, 18/03/2025), redatta sulla base di risultanze catastali e ipotecarie, aggiornata al 27/02/2025; pertanto la documentazione ex art. 567, 2° comma, c.p.c. deve ritenersi completa e idonea, non rilevandosi carenze da segnalare al G.E./al creditore procedente.

Si procede alla risposta ai quesiti per lotti:

LOTTO 1

B - Identificazione e descrizione attuale dei beni ed identificazione pregressa dei beni LOTTO 1

Catasto	Identificativi	Categoria / Qualità	Consistenza / Superficie	Rendita / Redditi	Ubicazione / Piani	Intestazione (da visure)
Fabbricati	Fg. 34 – Part. 615 – Sub. 1	A/7 cl. 3	14 vani; sup. cat. 410 mq (escluse aree scoperte 397 mq)	Euro 2.060,66	Contrada San Giovanni in Golfo; piani S1–T–1–2	[redacted]
Fabbricati	Fg. 34 – Part. 1494 – Sub. 1	A/7 cl. 3	2 vani	Euro 294,38 con annotazione	Contrada San Giovanni in Golfo n. SNC;	[redacted]

Firmato [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

Catasto	Identificativi	Categoria / Qualità	Consistenza / Superficie	Rendita / Redditi	Ubicazione / Piani	Intestazione (da visure)
				"rendita presunta" ex art. 19, c. 10, DL 78/2010	piano 1	[redacted]
Terreni	Fg. 34 – Part. 394	(annotazione "FU D ACCERT" in visura)	19 are 80 ca	(in storico) Reddito dom. Euro 5,62; agr. Euro 7,16	Comune Campobasso	[redacted]

L'immobile è ubicato in Contrada San Giovanni in Golfo, Comune di Campobasso, e si sviluppa su più livelli (piani S1, terra, primo e secondo) collegati tra loro mediante scala interna, come risulta dalle annotazioni catastali "Piano S1 – T – 1 – 2".

Trattasi di villino con giardino di pertinenza (foglio 34 part. 394), completamente recintato, dotato di area scoperta ad uso esclusivo e di piscina esterna realizzata nella corte pertinenziale. L'insieme configura un'unità immobiliare a destinazione prevalentemente residenziale, con idonei spazi esterni destinati a verde e svago.

Sul medesimo lotto è presente inoltre un fabbricato accessorio abusivo, realizzato in assenza di valido titolo abilitativo edilizio, che, alla luce delle verifiche urbanistiche eseguite, non risulta suscettibile di sanatoria in base alla vigente normativa e dovrà pertanto essere considerato non condonabile e da demolire, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi, come meglio specificato nella sezione "Regolarità edilizia ed urbanistica" e nella sezione "Valore del bene e costi".

Dalla visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Campobasso in data 16/09/2025 risulta che l'unità è intestata in comproprietà [redacted] l'intestazione deriva da atto di costituzione del 16/09/1980 (in atti dal 14/11/1990 n. 3474.1/1980), con successive variazioni di classamento e rettifica della consistenza fino all'attuale consistenza di 14 vani (pratica catastale CB0040693 in atti dall'08/05/2019)

In relazione al corpo di fabbrica accessorio, realizzato in ampliamento/pertinenza del villino principale, si evidenzia che lo stesso è stato oggetto di accertamento catastale d'ufficio ed è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Campobasso al foglio 34, particella 1494, subalterno 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale pari ad Euro 294,38 (rendita presunta).

Dalla visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Campobasso in data 16/09/2025 (visura n. T97703), risulta che l'unità è [redacted] on costituzione in atti dal 22/11/2011 (pratica n. CB0240231 – n. 4125.1/2011).

L'annotazione catastale indica che si tratta di rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010, con indirizzo in Contrada San Giovanni in Golfo, snc, piano primo, e con mappale terreni correlato al foglio 34, particella 394.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

C - Stato di possesso LOTTO 1

In occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto Verbale n. 03 del 06/11/2025, l'immobile è risultato completamente arredato, con beni personali e utilizzato stabilmente come abitazione. Alla data del sopralluogo il bene risulta occupato dagli esecutati, che lo adibiscono a propria abitazione principale.

Non sono stati esibiti contratti di locazione registrati in favore di terzi, né altri titoli di detenzione diversi dalla proprietà in capo ai debitori, sicché l'occupazione deve ritenersi riconducibile agli stessi esecutati.

D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri (anche di natura condominiale) LOTTO 1

Dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. risulta che sui beni ricompresi nel Lotto 1 (Comune di Campobasso, Fg. 34 Part. 615; Fg. 34 Part. 1494 sub 1; Fg. 34 Part. 394) gravano formalità pregiudizievoli e, in particolare: ipoteche giudiziali (anni 2016 e 2017), domande giudiziali aventi ad oggetto la revoca di atti soggetti a trascrizione (2016) e il pignoramento immobiliare relativo alla presente procedura, trascritto in data 27/02/2025.

Nelle osservazioni ipotecarie risultano inoltre trascritti, sui medesimi beni, un atto di promessa di cessione di immobili con obbligo di mantenimento (2014) e la relativa proroga (2017), da segnalare quali vincoli/trascrizioni incidenti e da valutare quanto a effetti e opponibilità.

Il Lotto 1 non risulta inserito in contesto condominiale, pertanto non si applicano le verifiche e le indicazioni relative a spese/oneri condominiali.

E - Regolarità edilizia ed urbanistica LOTTO 1

Presso il Comune di Campobasso è stata reperita, con notevole difficoltà, un'unica licenza edilizia n. 166 del 26/07/1969, volturata a favore degli odierni esecutati con atto n. 61 del 17/05/1972, che costituisce il titolo originario per la realizzazione del villino principale insistente sulla particella 394 del foglio 34 del N.C.E.U. del Comune di Campobasso.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sopralluogo, gli elaborati progettuali comunali e la documentazione catastale storica, sono emerse numerose difformità edilizie rispetto al progetto assentito con la licenza n. 166/1969.

In particolare risulta realizzata una piscina esterna all'interno della corte pertinenziale del villino (part. 394), elemento che, per ubicazione e caratteristiche, risulta compatibile con l'attuale disciplina urbanistica dell'area, ferma restando la necessità di verificarne o regolarizzarne il titolo edilizio specifico ove non già assentito;

è presente sull'area pertinenziale un manufatto accessorio annesso, corrispondente all'unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Campobasso al foglio 34, particella 1494, subalterno 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale € 294,38, intestata ai medesimi proprietari, con annotazione di rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010.

sono state inoltre riscontrate ulteriori modifiche distributive e/o ampliamenti rispetto allo stato originariamente assentito (variazioni interne, eventuali chiusure o trasformazioni di spazi pertinenziali), che allo stato non trovano riscontro in successivi titoli edilizi e che dovranno essere oggetto di regolarizzazione mediante pratiche di sanatoria, ove compatibili con la normativa urbanistica vigente.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

Con specifico riferimento al manufatto accessorio insistente sull'area pertinenziale (part. 1494 sub 1), si evidenzia che la sola iscrizione catastale con rendita presunta ha carattere meramente fiscale e non attribuisce alcuna legittimazione urbanistico–edilizia all'opera. Dalle verifiche svolte risulta, infatti, che tale manufatto è stato edificato in assenza di valido titolo abilitativo edilizio e, soprattutto, non dispone del requisito della "doppia conformità" richiesto dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per l'accertamento di conformità, in quanto:

al momento della sua realizzazione non risultava conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia pro tempore vigente;

e non è conforme neppure alla normativa edilizia attuale, poiché risulta edificato a ridosso del confine, a distanza inferiore a quella minima prescritta dagli strumenti urbanistici e/o dalla normativa civilistica in materia di distanze legali dai confini.

Ne deriva che il suddetto manufatto deve essere qualificato come abuso edilizio non sanabile, non potendo essere oggetto né di accertamento di conformità né di sanatoria edilizia. Conseguentemente, il bene dovrà essere oggetto di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, con oneri a carico dell'aggiudicatario, i cui costi presunti (demolizione, conferimento in discarica, eventuale sistemazione finale dell'area e oneri tecnici) sono stati stimati e considerati nella sezione "Valore del bene e costi" ai fini della determinazione del valore di mercato netto del Lotto n. 1.

Le ulteriori difformità edilizie ritenute sanabili (modifiche distributive interne, eventuali chiusure di porticati o variazioni minori compatibili con gli strumenti urbanistici) potranno essere oggetto di specifiche pratiche edilizie in sanatoria/accertamento di conformità, con successivi aggiornamenti catastali. I relativi costi (oneri, sanzioni, diritti e onorari professionali) sono stati prudenzialmente quantificati in sede di stima e detratti dal valore lordo del compendio, fermo restando che tali adempimenti saranno verosimilmente a carico dell'aggiudicatario qualora non vengano definiti nel corso della procedura esecutiva.

G - Valore del bene e costi LOTTO 1

La stima viene eseguita con criterio comparativo, determinando la superficie commerciale del compendio e applicando un valore unitario di mercato, con successiva indicazione analitica degli adeguamenti/correzioni per oneri e costi necessari (demolizioni, regolarizzazioni urbanistiche e catastali).

Superficie commerciale (SC)

Per il calcolo della superficie commerciale si assumono i seguenti coefficienti: abitazione 100%, sottotetto rifinito 50%, garage 50%

Voce	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie comm.le (mq)
Abitazione	355	1,00	355,00
Sottotetto rifinito	68	0,50	34,00
Garage	28	0,50	14,00

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

Voce	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie comm.le (mq)
Totale SC			**403,00**

Valore unitario e valore “a libero”
Si assume un valore unitario di mercato pari a 880 €/mq.

Si espongono di seguito gli adeguamenti/correzioni della stima, distintamente per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale e per demolizioni/ripristini.

Voce	Calcolo	Importo (€)
Valore unitario (VU)	Assunto	880 €/mq
Valore a libero fabbricato	403,00 × 880	354.640
Demolizione porzione abusiva (circa 40 mq)	forfait	-12.000
Sanatoria difformità interne (pratica + diritti/sanzioni + tecnico)	forfait	-2.500
Variazione catastale DOCFA (diritti + tecnico)	forfait	-770
Fabbricato al netto costi	354.640 − 15.270	**339.370**
Piscina (sanabile ma abbandonata)	plus ≈ costi, saldo netto	**0**
Corte non edificabile	1.980 × 2 €/mq	+3.960
Valore finale (non arrotondato)	339.370 + 3.960	**343.330**
Valore di mercato libero finale arrotondato		**343.000**

Si rileva la presenza di piscina in zona agricola; pur avendo requisiti per la regolarizzazione, risulta in stato di abbandono. Si ritiene pertanto, in via prudenziale, che l’eventuale incidenza positiva sul valore sia compensata dai costi per eventuale regolarizzazione e/o ripristino dello stato dei luoghi; conseguentemente si assume un saldo netto pari a zero.

Si rileva che il manufatto abusivo è censito con rendita presunta € 294,38.
Qualora la vendita avvenga con onere di demolizione a carico dell'aggiudicatario, si segnala che:

- La rendita graverà sul nuovo proprietario fino a demolizione e soppressione catastale (DOCFA tipo soppressione);
- Il G.E. valuterà se subordinare la vendita a preventiva demolizione oppure

se inserire tale onere nelle condizioni di vendita con adeguata riduzione del prezzo base d'asta.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

LOTTO2

B - Identificazione e descrizione attuale dei beni ed identificazione pregressa dei beni LOTTO 2

Catasto	Identificativi	Categoria / Qualità	Consistenza / Superficie	Rendita / Redditi	Ubicazione / Piani	Intestazione (da visure)
Fabbricati	Fg. 133 – Part. 33 – Sub. 26	A/3 cl. 5	7 vani; sup. cat. 184 mq (escluse aree scoperte 179 mq)	Euro 650,74	Via Giacomo Matteotti n. 19, Scala A, Interno 11; piani 4–5	[redacted]

Il Lotto n. 2 è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo censita al Catasto Fabbricati del Comune di Campobasso al foglio 133, particella 33, subalterno 26, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale complessiva pari a circa 184 m² (179 m² escluse le aree scoperte), con rendita catastale pari a Euro 650,74.

L'immobile è ubicato in Via Giacomo Matteotti n. 19, scala A, interno 11, del Comune di Campobasso, ed è intestato in comproprietà al [redacted] come da visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Campobasso in data 16/09/2025 (visura n. T96210).

L'unità risulta presente in banca dati catastale sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, senza variazioni di consistenza o categoria, salvo aggiornamenti tariffari e inserimento dati di superficie in data 09/11/2015.

Trattasi di appartamento al piano ultimo di un edificio condominiale pluripiano, di tipologia economica (cat. A/3), con superficie commerciale stimabile in circa 140 m² utili, come dettagliato nella successiva sezione di stima.

Risulta con impianti funzionanti e completamente arredato.

Accesso: tramite portone condominiale e ascensore (oltre alle scale condominiali).

C - Stato di possesso LOTTO 2

In occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto Verbale n. 01 del 27/10/2025, l'appartamento sito in Campobasso, Via Giacomo Matteotti n. 19, scala A, interno 11, è risultato arredato , ma non attualmente occupato da persone.

Le chiavi dell'immobile sono state consegnate al custode giudiziario, il quale ne ha la materiale disponibilità ai fini della gestione nell'ambito della procedura esecutiva; l'unità deve pertanto considerarsi libera nella materiale disponibilità del custode, pur in presenza di arredi ed effetti che potranno essere oggetto di separata regolazione in sede esecutiva.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri LOTTO 2

Dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. risulta che sul bene ricompreso nel Lotto 2 (Comune di Campobasso, Fg. 133 – Part. 33 – Sub. 26, Via Giacomo Matteotti n. 19, piani 4–5, int. 11 scala A gravano formalità pregiudizievoli e, in particolare: ipoteche giudiziali (2016 e 2017), domande giudiziali aventi ad oggetto revoca di atti soggetti a trascrizione (2016) e pignoramento immobiliare relativo alla presente procedura, trascritto il 27/02/2025 ai NN. 22141877 di formalità.
Nelle osservazioni ipotecarie risulta inoltre trascritta, sul medesimo immobile (Fg. 133 Part. 33 Sub. 26), promessa di cessione di immobili con obbligo di mantenimento rogata dal Notaio Colavita Luigi il 22/04/2014 (trascritta il 24/04/2014 ai NN. 35712789 di formalità) e successiva proroga del termine rogata il 13/04/2017 (trascritta il 10/05/2017 ai NN. 43603184 di formalità), a [redacted] i comproprietari indicati in certificazione.

Spese condominiali pregresse e oneri a carico dell'aggiudicatario

Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore del Condominio di Via Giacomo Matteotti n. 19, relativamente all'unità posta in scala A, interno 11, Lotto n. 2, foglio n. 133 particella 33 sub 26 risultano, alla data del 30/09/2025 (chiusura dell'esercizio contabile), spese condominiali a debito come segue:

- Saldo a debito al 30/09/2025 (data di chiusura dell'esercizio contabile): € 5.384,83;
- Esercizio contabile 2025–2026 – rate ordinarie insolute alla data della presente (salvo conguaglio): € 551,79;
- Esercizio straordinario "Fondo per sostituzione caldaia" (n. 9 rate, importo rata salvo conguaglio € 231,99) – rate insolute alla data della presente (salvo conguaglio): € 695,97.

Tali importi rilevano ai fini dell'art. 63 disp. att. c.c. (obblighi dell'acquirente in ordine alle spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente) e costituiscono informazione da rendere all'aggiudicatario, che potrà risultare tenuto al pagamento di parte delle suddette somme in base alla disciplina condominiale vigente e alle determinazioni dell'assemblea.

E - Regolarità edilizia ed urbanistica LOTTO 2

Per il fabbricato condominiale in cui è compreso il Lotto n. 2 è stata reperita presso il Comune di Campobasso la licenza edilizia n. 54 del 25/06/1966, relativa alla costruzione dell'edificio di Via Giacomo Matteotti n. 19. Nonostante ripetute richieste di accesso agli atti, non è stato possibile acquisire ulteriore documentazione progettuale o successivi titoli edilizi (varianti, sanatorie, ecc.) oltre alla predetta licenza originaria.

Il confronto tra la planimetria catastale attualmente depositata e lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo ha evidenziato difformità nella distribuzione interna degli spazi, consistenti in diversa articolazione dei vani rispetto a quanto rappresentato in catasto (spostamento/realizzazione/chiusura di tramezzi, diversa configurazione di disimpegni e locali).

Tali difformità, pur non risultando allo stato assistite da specifico titolo edilizio reperito agli atti, appaiono riconducibili a opere interne senza incremento di superficie o di volume e, in linea generale, potenzialmente sanabili mediante presentazione di idonea pratica edilizia (accertamento di conformità o titolo in sanatoria, se ed in quanto ne ricorrano i presupposti in base alla normativa vigente), con successivo allineamento della planimetria catastale allo stato reale.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

Con riferimento alle difformità distributive interne riscontrate tra planimetria catastale e stato dei luoghi, si prevede la necessità, per l'eventuale aggiudicatario, di procedere:

- alla presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria/accertamento di conformità presso il Comune di Campobasso, ove ne ricorrano i presupposti normativi;
- al successivo allineamento catastale mediante variazione DOCFA, al fine di rendere la planimetria conforme allo stato reale.

G - Valore del bene e costi – LOTTO 2

Componente	Sup. reale (mq)	Coeff.	Sup. comm.le (mq)
Appartamento (attico)	179	1,00	179,00
Balconi	13	0,30	3,90
Totale SC			**182,90**

Voce	Calcolo	Importo (€)
Valore unitario (VU)	medio OMI (assunto)	1.000 €/mq
Valore a libero	182,90 × 1.000	**182.900**
CILA in sanatoria (modifiche interne: sanzione/diritti + tecnico)	forfait	**-2.500**
Variazione catastale DOCFA (diritti + tecnico)	forfait	**-770**
Totale costi regolarizzazione		**-3.270**
Valore finale di stima (non arrotondato)	182.900 − 3.270	**179.630**
Valore di mercato libero finale arrotondato		**180.000**

Determinata la superficie commerciale complessiva in mq 182,90 (appartamento mq 179 al 100% e balconi mq 13 al 30%) ed assunto un valore unitario pari al valore medio OMI (2° semestre 2025) di Euro 1.000/mq, si ottiene un valore a libero pari a Euro 182.900. Si detraggono quindi i costi per regolarizzazione delle modifiche interne mediante CILA in sanatoria (sanzione/diritti e spese tecniche) stimati in Euro 2.500 e i costi per aggiornamento catastale mediante variazione DOCFA stimati in Euro 770. Ne deriva un valore finale di stima pari a Euro 179.630, arrotondato a Euro 180.000.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

Ist. n. 11 dep. 03/03/2026

LOTTO 3

B - Identificazione e descrizione attuale dei beni LOTTO 3

Catasto	Identificativi	Categoria / Qualità	Consistenza / Superficie	Rendita / Redditi	Ubicazione / Piani	Intestazione (da visure)
Fabbricati	Fg. 65 – Part. 331 – Sub. 6	A/7 cl. 3	17 vani; sup. cat. totale 443 m^2 (escluse aree scoperte 436 m^2)	Euro 2.502,23	Via Agostino De Petris n. 25; piani T–1–2	[redacted]

Il Lotto 3 è costituito da unità immobiliare sita nel Comune di Campobasso (CB), censita al Catasto Fabbricati come segue: Fg. 65 – Part. 331 – Sub. 6, categoria A/7, classe 3, consistenza 17 vani, superficie catastale 443 mq (totale escluse aree scoperte 436 mq), rendita Euro 2.502,23.

Il Lotto 3 è costituito da edificio singolo (abitazione in villini) con accesso autonomo direttamente da viabilità pubblica; l'area di pertinenza risulta dotata di corte esclusiva non recinata, risulta con impianti funzionanti e completamente arredato.

C - Stato di possesso LOTTO 3

In occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto **Verbale n. 04 del 07/11/2025**, l'immobile è risultato completamente arredato e utilizzato stabilmente come abitazione. Alla data del sopralluogo il bene risulta occupato dagli esecutati, che lo adibiscono a propria abitazione principale.

Non sono stati esibiti contratti di locazione registrati in favore di terzi, né altri titoli di detenzione diversi dalla proprietà in capo ai debitori, sicché l'occupazione deve ritenersi riconducibile agli stessi esecutati.

D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri LOTTO 3

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Campobasso del 09/05/2017 (Rep. 4252016), iscritta il 07/08/2017 ai NN. 8074/874, in favore di UniCredit S.p.A., per complessivi Euro 150.000,00 (capitale Euro 121.059,49).
Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Corte d'Appello di Campobasso il 18/02/2025 (Rep. 238), trascritto il 27/02/2025 ai NN. 2214/1877, in favore di Penelope SPV S.r.l..
Dalle "Osservazioni ipotecarie" della medesima certificazione risulta inoltre trascritta promessa di cessione di immobili con obbligo di mantenimento (22/04/2014, Rep. 38088/12584, trascritta il 24/04/2014 ai NN. 3570/2788) e relativa proroga del termine (13/04/2017, Rep. 39992/14134, trascritta il 10/05/2017 ai NN. 4359/3183), con beneficiario indicato [redacted] (per le unità ivi elencate, tra cui l'immobile di Via De Petris).
Le suddette formalità pregiudizievoli (ipoteche e pignoramento) sono, in linea generale, cancellabili con il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., mentre eventuali vincoli/diritti di terzi di natura diversa dovranno essere valutati quanto a permanenza/opponibilità sulla base del loro titolo e della trascrizione..

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

E - Regolarità edilizia ed urbanistica LOTTO 3

Per il fabbricato sito in Campobasso, Via Agostino De Pretis n. 25, in cui è ricompresa l'unità oggetto del Lotto n. 3 (F.65, p.331, sub 6), le verifiche eseguite presso il Comune di Campobasso hanno consentito, pur con notevoli difficoltà di reperimento documentale, di individuare i seguenti principali titoli edilizi:

- una concessione edilizia in sanatoria n. 60 del 01/07/2005, rilasciata ai sensi della normativa vigente all'epoca, relativa alla regolarizzazione di pregresse opere eseguite in assenza o difformità dal titolo originario;
- un permesso di costruire n. 46 del 25/03/2013, rilasciato per un progetto di ampliamento dell'immobile in applicazione della Legge Regionale Molise n. 30 dell'11/12/2009 e della Legge Regionale Molise n. 25 del 18/07/2008, avente ad oggetto l'incremento volumetrico e/o di superficie nei limiti consentiti dalla normativa regionale.

Tali titoli risultano coerenti con la trasformazione catastale intervenuta nel tempo, che ha visto l'unità passare da categoria A/3 ad A/10 (uffici) e successivamente, a seguito di ulteriori interventi di ampliamento e cambio di destinazione d'uso, all'attuale categoria A/7 (abitazione in villino) con consistenza pari a 17 vani e superficie catastale di 443 m², come da variazione di classamento del 22/05/2024 (pratica catastale CB0034491).

Il confronto dettagliato tra la planimetria catastale attualmente in atti e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo ha evidenziato difformità nella divisione interna degli spazi, con diversa distribuzione dei vani rispetto a quanto rappresentato (spostamento/realizzazione/chiusura di tramezzi, diversa configurazione di locali e disimpegni).

Tali difformità, pur non comportando incrementi di superficie o volume oltre quanto assentito con la concessione in sanatoria n. 60/2005 e con il permesso di costruire n. 46/2013, dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria/accertamento di conformità, seguita da aggiornamento catastale (DOCFA) per l'allineamento della planimetria alla situazione reale. Gli oneri correlati (sanzioni, diritti, onorari tecnici e spese catastali) saranno quantificati in sede di stima economica.

G - Valore del bene e costi LOTTO 3

La stima viene eseguita con criterio comparativo, determinando la superficie commerciale del compendio e applicando un valore unitario di mercato, con successiva indicazione analitica degli adeguamenti/correzioni per oneri e costi necessari (demolizioni, regolarizzazioni urbanistiche e catastali).

Superficie commerciale (SC)

Componente	Superficie reale (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Abitazione	358	1,00	358,00
Balconi	24	0,30	7,20

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

Componente	Superficie reale (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Sottotetto / mansarda	84	0,60	50,40
Totale S.C.			**415,60**

Sezione	Voce	Dati / Calcolo	Importo (Euro)
Fabbricato	Valore unitario area scoperta	medio OMI (assunto)	1.000 €/mq
Fabbricato	Valore a libero	415,60 × 1.000	415.600,00
Fabbricato	Costi regolarizzazione	forfait	-3.270,00
Fabbricato	**Valore fabbricato (netto)**	415.600,00 − 3.270,00	**412.330,00**
Pertinenza	Area scoperta pertinenziale	440 mq	
Pertinenza	Valore unitario area scoperta		1,00 €/mq
Pertinenza	**Valore area scoperta**	440 × 2,00	**880,00**
Totale Lotto 3	**Valore finale (non arrotondato)**	412.330,00 + 880,00	**413.210,00**
Totale Lotto 3	**Valore di mercato libero finale arrotondato**		**413.000,00**

LOTTO 4

B - Identificazione e descrizione attuale dei beni LOTTO 4

Catasto	Identificativi	Categoria / Qualità	Consistenza / Superficie	Rendita / Redditi	Ubicazione / Piani	Intestazione (da visure)
Fabbricati	Fg. 133 – Part. 33 – Sub. 42	D/5 (Istituti di credito)	(non indicata in visura)	Euro 8.194,00	Viale Ventiquattro Maggio n. 95-97-99; piano T	[redacted]

Il Lotto n. 4 è costituito da una unità immobiliare a destinazione speciale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Campobasso al foglio 133, particella 33, subalterno 42, categoria D/5 (istituti di credito, cambio e assicurazione), con rendita catastale pari a € 8.194,00.[59]

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

L'immobile è ubicato in Viale XXIV Maggio / Viale Ventiquattro Maggio n. 95–97–99, al piano terra di un edificio sito in zona centrale/semicentrale del Comune di Campobasso, ed è intestato alla sig.ra [redacted] le n. T80201 del 16/09/2025.[59]

Dalla visura storica risulta che l'unità deriva da precedente subalterno 34 (categoria D/5, rendita € 11.651,27), costituito a seguito di fusione di subalterni originari (sub 2 e 4) in data 17/08/1992, quindi oggetto di divisione e diversa distribuzione degli spazi interni con pratica catastale CB0211159 del 06/10/2011 e successiva variazione di classamento D/5 in data 10/07/2012, fino all'attuale assetto con sub 42 e rendita € 8.194,00

C - Stato di possesso LOTTO 4

In occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto **Verbale n. 02 del 03/11/2025**, i locali sede di una ex banca, risultano non utilizzati, all'interno sono presenti alcuni arredi (scrivanie/armadiature e complementi) idonei ad un uso uffici, le chiavi sono nella disponibilità del custode.

Non sono stati esibiti contratti di locazione registrati in favore di terzi, né altri titoli di detenzione diversi dalla proprietà in capo ai debitori, sicché l'occupazione deve ritenersi riconducibile agli stessi esecutati.

D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri LOTTO 4

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo Tribunale di Campobasso 11/05/2016 (Rep. 843), iscritta 19/05/2016 ai NN. 5009/525, a favore di Banca dell'Adriatico S.p.A., per complessivi Euro 720.000,00 (capitale Euro 557.155,78), contro [redacted] (per i diritti indicati in certificazione).
Domanda giudiziale di "revoca atti soggetti a trascrizione", notificata 16/06/2016 (Rep. 1131), trascritta 04/07/2016 ai NN. 6447/4930, a favore di Unicredit S.p.A. (contro i soggetti indicati in certificazione).

Domanda giudiziale di "revoca atti soggetti a trascrizione", notificata 16/06/2016 (Rep. 7141), trascritta 04/07/2016 ai NN. 6447/4930, a favore di Finmolise Sviluppo e Servizi S.r.l. in liquidazione (contro i soggetti indicati in certificazione).
Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo Tribunale di Campobasso 18/04/2017 (Rep. 892/2016), iscritta 07/08/2017 ai NN. 8073/873, a favore di Unicredit S.p.A., per complessivi Euro 650.000,00 (capitale Euro 628.406,75), [redacted] Tribunale di Campobasso 09/05/2017 (Rep. 425/2016), iscritta 07/08/2017 ai NN. 8074/874, a favore di Unicredit S.p.A., per complessivi Euro 150.000,00 (capitale Euro 121.059,49), contro [redacted] (per i diritti indicati in certificazione).
Pignoramento immobiliare notificato 18/02/2025 (Rep. 238), trascritto 27/02/2025 ai NN. 2214/1877, a favore di Penelope SPV S.r.l., contro [redacted] (per i diritti indicati in certificazione).

Osservazioni ipotecarie

Promessa di cessione di immobili con obbligo di mantenimento (Notaio Colavita Luigi, 22/04/2014 Rep. 38088/12584), trascritta 24/04/2014 ai NN. 3570/2788, a favore di [redacted] Tecla, indicata anche per gli immobili tra cui Fg. 133 Part. 33 Sub. 42.
Proroga del termine della promessa (Notaio Colavita Luigi, 13/04/2017 Rep. 39992/14134), trascritta 10/05/2017 ai NN. 4359/3183, indicata anche per gli immobili tra cui Fg. 133 Part. 33 Sub. 42.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

Spese condominiali pregresse e oneri a carico dell'aggiudicatario

Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore del Condominio foglio n. 133 particella 33 sub 42 risultano, alla data del 30/09/2025 (chiusura dell'esercizio contabile), spese condominiali a debito come segue:

- Saldo a debito al 30/09/2025 (data di chiusura dell'esercizio contabile) €. 1.649,69
- Esercizio contabile 2025-2026 – rate ordinarie insolute alla data della presente (salvo conguaglio) €. 172,26

Tali importi rilevano ai fini dell'art. 63 disp. att. c.c. (obblighi dell'acquirente in ordine alle spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente) e costituiscono informazione da rendere all'aggiudicatario, che potrà risultare tenuto al pagamento di parte delle suddette somme in base alla disciplina condominiale vigente e alle determinazioni dell'assemblea.

E - Regolarità edilizia ed urbanistica LOTTO 4

Per il fabbricato condominiale in cui è compreso il Lotto n. 4 è stata reperita presso il Comune di Campobasso la licenza edilizia n. 54 del 25/06/1966, relativa alla costruzione dell'edificio di Via Giacomo Matteotti n. 19. Nonostante ripetute richieste di accesso agli atti, non è stato possibile acquisire ulteriore documentazione progettuale o successivi titoli edilizi (varianti, sanatorie, ecc.) oltre alla predetta licenza originaria.

Il confronto tra la planimetria catastale attualmente depositata e lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo non ha evidenziato modifiche.

G - Valore del bene e costi LOTTO 4

La stima viene eseguita con criterio comparativo, determinando la superficie commerciale del compendio e applicando un valore unitario di mercato, con successiva indicazione analitica degli adeguamenti/correzioni per oneri e costi necessari (demolizioni, regolarizzazioni urbanistiche e catastali).

Superficie commerciale (SC)

Componente	Superficie reale (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Locali sede banca (piano T)	350	1,00	350,00
Totale superficie commerciale (SC)			**350,00**

Voce	Calcolo	Importo (Euro)
Valore unitario (VU)	medio OMI (assunto)	1.100 €/mq

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

Voce	Calcolo	Importo (Euro)
Valore di mercato libero	350,00 × 1.100	**385.000,00**

LOTTO 5

B - Identificazione e descrizione attuale dei beni LOTTO 5

Catasto	Identificativi	Categoria / Qualità	Consistenza / Superficie	Rendita / Redditi	Ubicazione / Piani	Intestazione (da visure)
Fabbricati	Fg. 133 – Part. 33 – Sub. 43	A/10 (Uffici e studi privati) cl. 2	6 vani; sup. cat. totale 149 mq	Euro 1.781,78	Viale Ventiquattro Maggio n. 95-97-99; piano T	[redacted]

Il Lotto n. 5 è costituito da una unità immobiliare a destinazione direzionale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Campobasso al foglio 133, particella 33, subalterno 43, categoria A/10 (uffici e studi privati), classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale complessiva pari a circa 149 m², con rendita catastale pari a € 1.781,78.

L'immobile è ubicato in Viale Ventiquattro Maggio / Viale XXIV Maggio n. 95–97–99, al piano terra del medesimo fabbricato condominiale in cui si trovano le unità dei Lotti 2,4 e 6. È intestato alla sig.ra [redacted] e n. T83200 del 16/09/2025.

Dalla visura storica risulta che l'unità deriva dal precedente subalterno 34 (categoria D/5) a destinazione bancaria, costituito a seguito di fusione di subalterni originari (sub 2 e 4) in data 17/08/1992, successivamente oggetto di divisione e diversa distribuzione degli spazi interni con pratica catastale CB0211159 del 06/10/2011 e di variazione di classamento in categoria A/10 in data 10/07/2012, fino all'attuale configurazione con sub 43, classe 2, 6 vani e rendita € 1.781,78

C - Stato di possesso LOTTO 5

In data 27/10/2025, come da verbale di sopralluogo n. 1, il sottoscritto ha effettuato accesso all'unità immobiliare censita al foglio 133, particella 33, subalterno 43, sita in Campobasso, Viale XXIV Maggio / Viale Ventiquattro Maggio n. 95–97–99, piano terra.[68]

L'immobile, pur catastalmente classificato in categoria A/10 (uffici e studi privati), è risultato non occupato da persone, con chiavi nella disponibilità del custode giudiziario, ma internamente arredato con mobilio riconducibile a camere da letto e arredi di tipo residenziale. Ciò evidenzia un utilizzo pregresso non pienamente coerente con la destinazione direzionale, ma allo stato l'unità deve considerarsi libera nella materiale disponibilità della procedura, con presenza di arredi di tipo abitativo.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

Non sono stati esibiti contratti di locazione registrati in favore di terzi, né altri titoli di detenzione diversi dalla proprietà in capo ai debitori, sicché l'occupazione deve ritenersi riconducibile agli stessi esecutati.

D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri - LOTTO 5

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo Tribunale di Campobasso 11/05/2016 (Rep. 843), iscritta 19/05/2016 ai NN. 5009/525, a favore di Banca dell'Adriatico S.p.A., per complessivi Euro 720.000,00 (capitale Euro 557.155,78), contro [redacted] i diritti indicati in certificazione).
Domanda giudiziale avente ad oggetto "revoca atti soggetti a trascrizione", notificata 16/06/2016 (Rep. 1131), trascritta 04/07/2016 ai NN. 6447/4930, a favore di Unicredit S.p.A. (contro i soggetti indicati in certificazione).
Domanda giudiziale avente ad oggetto "revoca atti soggetti a trascrizione", notificata 16/06/2016 (Rep. 7141), trascritta 04/07/2016 ai NN. 6447/4930, a favore di Finmolise Sviluppo e Servizi S.r.l. in liquidazione (contro i soggetti indicati in certificazione).
Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo Tribunale di Campobasso 18/04/2017 (Rep. 892/2016), iscritta 07/08/2017 ai NN. 8073/873, a favore di Unicredit S.p.A., per complessivi Euro 650.000,00 (capitale Euro 628.406,75), contro [redacted] (per i diritti indicati in certificazione).
Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo Tribunale di Campobasso 09/05/2017 (Rep. 425/2016), iscritta 07/08/2017 ai NN. 8074/874, a favore di Unicredit S.p.A., per complessivi Euro 150.000,00 (capitale Euro 121.059,49), contro [redacted] (per i diritti indicati in certificazione).
Pignoramento immobiliare notificato 18/02/2025 (Rep. 238), trascritto 27/02/2025 ai NN. 2214/1877, a favore di Penelope SPV S.r.l., contro [redacted] (per i diritti indicati in certificazione).

Osservazioni ipotecarie

Promessa di cessione di immobili con obbligo di mantenimento (Notaio Colavita Luigi, 22/04/2014 Rep. 38088/12584), trascritta 24/04/2014 ai NN. 3570/2788, a favore [redacted] e contro [redacted] indicata anche per gli immobili tra cui Fg. 133 Part. 33 Sub. 43.
Proroga del termine della promessa (Notaio Colavita Luigi, 13/04/2017 Rep. 39992/14134), trascritta 10/05/2017 ai NN. 4359/3183, indicata anche per gli immobili tra cui Fg. 133 Part. 33 Sub. 43.

Spese condominiali pregresse e oneri a carico dell'aggiudicatario

Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore del Condominio foglio n. 133 particella 33 sub 43 risultano, alla data del 30/09/2025 (chiusura dell'esercizio contabile), spese condominiali a debito come segue:

- Saldo a debito al 30/09/2025 (data di chiusura dell'esercizio contabile) €. 1.347,27
- Esercizio contabile 2025-2026 – rate ordinarie insolute alla data della presente (salvo conguaglio) €. 138,75

Tali importi rilevano ai fini dell'art. 63 disp. att. c.c. (obblighi dell'acquirente in ordine alle spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente) e costituiscono informazione da rendere all'aggiudicatario, che potrà risultare tenuto al pagamento di parte delle suddette somme in base alla disciplina condominiale vigente e alle determinazioni dell'assemblea.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

E - Regolarità edilizia ed urbanistica LOTTO 5

L'unità immobiliare oggetto del Lotto n. 5 è ubicata al piano terra del fabbricato condominiale di Viale XXIV Maggio / Viale Ventiquattro Maggio n. 95–97–99, lo stesso edificio in cui sono ricompresi i Lotti n. 2 n. 4 e n. 6. Per tale fabbricato è stata reperita la licenza edilizia n. 54 del 25/06/1966 relativa alla costruzione originaria, mentre ulteriori atti progettuali successivi risultano di difficile reperibilità nonostante le ripetute istanze di accesso agli atti, come già evidenziato per il Lotto n. 2.

Quanto all'unità sub 43, la visura catastale storica evidenzia che essa deriva dal precedente sub 34 (cat. D/5) a destinazione bancaria, costituito da fusione di subalterni originari in data 17/08/1992, ed è stata successivamente oggetto di divisione e diversa distribuzione degli spazi interni con pratica catastale CB0211159 del 06/10/2011 e di variazione di classamento in categoria A/10 con pratica CB0137425 del 10/07/2012, fino all'attuale configurazione (6 vani, 149 m², classe 2, rendita € 1.781,78).[70]

Il confronto tra la planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo ha evidenziato difformità nella distribuzione interna degli spazi, consistenti in diversa articolazione dei locali (presenza di ambienti arredati come camere da letto e spazi di tipo residenziale), non pienamente corrispondenti alla rappresentazione catastale dell'unità A/10. Tali difformità, che attengono essenzialmente alla distribuzione interna e all'assetto funzionale degli ambienti, dovranno essere regolarizzate mediante idonea pratica edilizia in sanatoria/accertamento di conformità, con successivo aggiornamento catastale DOCFA per l'allineamento della planimetria e della destinazione effettiva alla situazione reale, ove l'utilizzo venga confermato o modificato.

I relativi oneri tecnici ed amministrativi (sanzioni, diritti, onorari, pratiche catastali), analogamente a quanto previsto per il Lotto n. 2, dovranno essere sostenuti dall'eventuale aggiudicatario qualora non definiti in pendenza della procedura e verranno considerati, in via prudenziale, nella determinazione del valore di mercato del Lotto n. 5.

Valore del bene e costi – LOTTO 5

La stima viene eseguita con criterio comparativo, determinando la superficie commerciale del compendio e applicando un valore unitario di mercato, con successiva indicazione analitica degli adeguamenti/correzioni per oneri e costi necessari (demolizioni, regolarizzazioni urbanistiche e catastali).

Superficie commerciale (SC)

Componente	Superficie reale (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Uffici (piano T)	130	1,00	130,00
Totale superficie commerciale (SC)			**130,00**

Sezione	Voce	Dati / Calcolo	Importo (Euro)
Superficie	Superficie commerciale (SC)	130,00 mq (lordi)	

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

Sezione	Voce	Dati / Calcolo	Importo (Euro)
Valore unitario	Valore unitario (VU)	medio OMI (assunto)	1.100 €/mq
Valore a libero	Valore a libero	130,00 × 1.100	143.000,00
Regolarizzazione	CILA in sanatoria (modifiche interne: sanzione/diritti + tecnico)	forfait	-2.500,00
Regolarizzazione	Variazione catastale DOCFA (diritti + tecnico)	forfait	-770,00
Regolarizzazione	**Totale costi regolarizzazione**		**-3.270,00**
Valore finale	**Valore finale (non arrotondato)**	143.000,00 – 3.270,00	**139.730,00**
Valore finale	**Valore di mercato libero finale arrotondato**		**140.000,00**

LOTTO 6

B - Identificazione e descrizione attuale dei beni LOTTO 6

Catasto	Identificativi	Categoria / Qualità	Consistenza / Superficie	Rendita / Redditi	Ubicazione / Piani	Intestazione (da visure)
Fabbricati	Fg. 133 – Part. 33 – Sub. 1	C/2 cl. 1 (magazzini e locali di deposito)	440 m²; sup. cat. totale 445 m²	Euro 1.068,03	Via Giacomo Matteotti n. 17; piano S1	[redacted]

Il Lotto n. 6 è costituito da un ampio locale a destinazione magazzino/deposito, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Campobasso al foglio 133, particella 33, subalterno 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 440 m², superficie catastale pari a 445 m², con rendita catastale di € 1.068,03.[77]

L'unità è ubicata in Via Giacomo Matteotti n. 17, piano S1 (seminterrato) del fabbricato condominiale che comprende anche le unità dei Lotti 2, 4 e 5, ed è intestata alla sig.ra [redacted] per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, risultando presente in catasto sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.[77]

In origine l'immobile era classificato come C/6 (autorimessa) con consistenza di 440 m²; successivamente, con pratica catastale del 16/06/1994, è stato oggetto di variazione della destinazione in categoria C/2 (magazzino e locale di deposito), mantenendo la medesima consistenza, con successivi aggiornamenti di quadro tariffario e dati di superficie nel 2002 e nel 2015

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

C - Stato di possesso LOTTO 6

In data 27/10/2025, come da verbale di sopralluogo n. 1, il sottoscritto ha effettuato accesso al locale seminterrato sito in Campobasso, Via Giacomo Matteotti n. 17, censito al foglio 133, particella 33, subalterno 1.

L'unità, di consistenza pari a 440 m² in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), è risultata occupata da molteplici materiali e beni accatastati a deposito, utilizzata quindi come locale di magazzino. Le chiavi risultano nella disponibilità del custode giudiziario, sicché, pur in presenza di materiali depositati, il bene deve ritenersi sotto la materiale custodia della procedura esecutiva, con uso di fatto quale deposito.

D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri LOTTO 6

Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo Tribunale di Campobasso 11/05/2016 (Rep. 843), iscritta 19/05/2016 ai NN. 5009/525, a favore di Banca dell'Adriatico S.p.A., per complessivi Euro 720.000,00 (capitale Euro 557.155,78), [redacted] (per i diritti indicati in certificazione).
Domanda giudiziale avente ad oggetto "revoca atti soggetti a trascrizione", notificata 16/06/2016 (Rep. 1131), trascritta 04/07/2016 ai NN. 6447/4930, a favore di Unicredit S.p.A. (contro i soggetti indicati in certificazione).
Domanda giudiziale avente ad oggetto "revoca atti soggetti a trascrizione", notificata 16/06/2016 (Rep. 7141), trascritta 04/07/2016 ai NN. 6447/4930, a favore di Finmolise Sviluppo e Servizi S.r.l. in liquidazione (contro i soggetti indicati in certificazione).
Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo Tribunale di Campobasso 18/04/2017 (Rep. 892/2016), iscritta 07/08/2017 ai NN. 8073/873, a favore di Unicredit S.p.A., per complessivi Euro 650.000,00 (capitale Euro 628.406,75), [redacted] (per i diritti indicati in certificazione).
Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo Tribunale di Campobasso 09/05/2017 (Rep. 425/2016), iscritta 07/08/2017 ai NN. 8074/874, a favore di Unicredit S.p.A., per complessivi Euro 150.000,00 (capitale Euro 121.059,49), [redacted] per i diritti indicati in certificazione).
Pignoramento immobiliare notificato 18/02/2025 (Rep. 238), trascritto 27/02/2025 ai NN. 2214/1877, a favore di Penelope SPV S.r.l., [redacted] (per i diritti indicati in certificazione).

Osservazioni ipotecarie

Promessa di cessione di immobili con obbligo di mantenimento (Notaio Colavita Luigi, 22/04/2014 Rep. 38088/12584), trascritta 24/04/2014 ai NN. 3570/2788, a favore di [redacted], indicata anche per gli immobili tra cui Fg. 133 Part. 33 Sub. 1.
Proroga del termine della promessa (Notaio Colavita Luigi, 13/04/2017 Rep. 39992/14134), trascritta 10/05/2017 ai NN. 4359/3183, indicata anche per gli immobili tra cui Fg. 133 Part. 33 Sub. 1.

Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore del Condominio foglio n. 133 particella 33 sub 1 risultano, alla data del 30/09/2025 (chiusura dell'esercizio contabile), spese condominiali a debito come segue:

Saldo a debito al 30/09/2025 (data di chiusura dell'esercizio contabile) €. 2.318,76

- Esercizio contabile 2025-2026 – rate ordinarie insolute alla data della presente (salvo conguaglio) €. 197,40
- Esercizio straordinario "Fondo per sostituzione caldaia" - (n. 9 rate - Importo rata salvo conguaglio 87,22), rate insolute alla data della presente (salvo conguaglio) €. 261,66

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

E - Regolarità edilizia ed urbanistica LOTTO 6

Il locale seminterrato oggetto del Lotto n. 6 fa parte del fabbricato condominiale di Via Giacomo Matteotti 17 / Viale XXIV Maggio 95–97–99, per il quale è stata rinvenuta la licenza edilizia n. 54 del 25/06/1966 relativa alla costruzione originaria, come già indicato per i Lotti n. 2, 4 e 5.

La visura storica evidenzia che l'unità, originariamente classificata come C/6 (autorimessa) con superficie di 440 m², è stata oggetto in data 16/06/1994 di variazione della destinazione in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), con mantenimento della consistenza, nonché di successivi aggiornamenti del quadro tariffario e dei dati di superficie.

Alla luce di tali risultanze e in assenza di ulteriori titoli edilizi specifici reperiti, la trasformazione da autorimessa a deposito appare formalmente recepita in catasto e riconducibile ad un adeguamento della destinazione d'uso dell'intero piano seminterrato, coerente con la natura di locali accessori. Non sono state riscontrate in sede di sopralluogo difformità interne (divisori, partizioni, locali di servizio).

Valore del bene e costi – LOTTO 6

La stima viene eseguita con criterio comparativo, determinando la superficie commerciale del compendio e applicando un valore unitario di mercato, con successiva indicazione analitica degli adeguamenti/correzioni per oneri e costi necessari (demolizioni, regolarizzazioni urbanistiche e catastali).

Superficie commerciale (SC)

Sezione	**Voce**	**Dati / Calcolo**	**Importo (Euro)**
Superficie	Superficie commerciale (SC)	440,00 mq	
Valore unitario	Valore unitario (VU)	OMI (assunto)	400 €/mq
Valore a libero / Valore di stima	**Valore complessivo**	440,00 × 400	**176.000,00**
Valore di mercato libero finale arrotondato			**176.000,00**

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geom. [redacted]to Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Rossella Casillo con provvedimento del 06 settembre 2025 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare RGE n. 12/2025, all'esito delle indagini peritali espletate mediante sopralluoghi in contraddittorio con le parti (verbali nn. 1-4 del 27/10/2025, 03/11/2025, 06/11/2025 e 07/11/2025) e delle verifiche documentali eseguite presso gli Uffici competenti (Catasto, Conservatoria, Comune di Campobasso), ha proceduto alla valutazione del compendio immobiliare pignorato nei confronti dei debitori esecutati [redacted], rispondendo ai quesiti formulati ai sensi degli artt. 567-591 bis c.p.c.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

RIEPILOGO VALORI STIMATI

La formazione dei lotti e la stima dei singoli beni ha condotto ai seguenti valori:

LOTTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVO CATASTALE	VALORE DI MERCATO
1	Villino con area pertinenziale, piscina e manufatto accessorio	Contrada San Giovanni in Golfo, Campobasso	Fg. 34 - Part. 615 sub 1 Fg. 34 - Part. 1494 sub 1 Fg. 34 - Part. 394	**€ 343.000,00**
2	Appartamento ad uso abitativo	Via Giacomo Matteotti n. 19, piano 4-5, scala A, int. 11 - Campobasso	Fg. 133 - Part. 33 - Sub. 26	**€ 180.000,00**
3	Unità immobiliare ad uso abitativo (villino)	Via Agostino De Petris n. 25 - Campobasso	Fg. 65 - Part. 331 - Sub. 6	**€ 413.000,00**
4	Unità a destinazione bancaria/commerciale	Viale XXIV Maggio nn. 95-97-99, piano terra - Campobasso	Fg. 133 - Part. 33 - Sub. 42	**€ 385.000,00**
5	Unità ad uso ufficio	Viale XXIV Maggio nn. 95-97-99, piano terra - Campobasso	Fg. 133 - Part. 33 - Sub. 43	**€ 140.000,00**
6	Locale ad uso deposito/magazzino	Via Giacomo Matteotti n. 17, piano seminterrato - Campobasso	Fg. 133 - Part. 33 - Sub. 1	**€ 176.000,00**
			TOTALE COMPLESSIVO	**€ 1.677.000,00**

DETERMINAZIONE DELLA BASE D'ASTA

I valori sopra indicati rappresentano i valori di mercato stimati alla data attuale, determinati con metodo comparativo mediante analisi delle superfici commerciali e applicazione di valori unitari desunti dalle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2025) e da rilevazioni di mercato sul territorio del Comune di Campobasso, con detrazione dei costi necessari per regolarizzazioni urbanistiche, catastali ed eventuali demolizioni/ripristini.

Ai sensi dell'art. 568, comma 1, c.p.c., il sottoscritto suggerisce che il Giudice dell'Esecuzione determini la base d'asta per ciascun lotto nella misura dei tre quarti (3/4) del valore di mercato stimato, come segue:

LOTTO	VALORE DI MERCATO	BASE D'ASTA SUGGERITA (3/4)
1	€ 343.000,00	**€ 257.250,00**

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0

LOTTO	VALORE DI MERCATO	BASE D'ASTA SUGGERITA (3/4)
2	€ 180.000,00	**€ 135.000,00**
3	€ 413.000,00	**€ 309.750,00**
4	€ 385.000,00	**€ 288.750,00**
5	€ 140.000,00	**€ 105.000,00**
6	€ 176.000,00	**€ 132.000,00**
TOTALE	**€ 1.637.000,00**	**€ 1.227.750,00**

ALLEGATI

All. 1 - Comunicazione PEC del 20/10/2025 di inizio operazioni peritali
All. 2 - Verbale di sopralluoghi
All. 3 - Visure catastali storiche (tutti i lotti)
All. 4 - Planimetrie catastali
All. 5 - Planimetrie di rilievo
All. 6 - Documentazione urbanistica (licenze edilizie e titoli abilitativi)
All. 7 - Documentazione fotografica (Lotti 1-6)
All. 8 - Corrispondenza con amministratori condominiali

Con il presente elaborato, il sottoscritto ritiene di aver assolto al mandato conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti che si rendessero necessari.

Campobasso, 03 marzo 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio - Esperto Stimatore

Geom. [redacted]

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Campobasso
Iscrizione Albo N. 761
Geometra Domenico LIBERTUCCI

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1496f84db5804d4ed22d60ad4eca7bf0