Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Sezione Esecuzioni Immobiliari
Proc. R.G.E. n.42/2025

PERIZIA C.T.U.

- Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati -

GIUDICE: dott. ROSSELLA CASILLO



1. **PARTE RICORRENTE - (Creditore procedente):**
[redacted]

2. **CONTROPARTE - (debitore - esecutato):**
[redacted]

IL TECNICO INCARICATO C.T.U.
geom. **NICOLINO FRATANGELO**
Piazza Nicola Santangelo n.52/A
86010 Busso (CB)
nicolino.fratangelo@geopec.it

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

Indice

- Indice _____ pag. 2
- Premessa e dichiarazione di conformità normativa _____ pag. 3
- Quesiti _____ pag. 4
- Documentazione già presente agli Atti e quella Acquisita _____ pag. 7
- Premessa: _____ pag. 8
  1. Sopralluoghi e principali indagini effettuate secondo il seguente calendario;
  2. Convocazioni parti;
  3. Operazioni peritali;
  4. Descrizione dei beni
  5. Acquisizione notizie e documentazione
- Risposte ai quesiti _____ pag. 11
- Valore di mercato _____ pag. 15
- Riepilogo sintetico dei punti precedenti _____ pag. 16
- Riepilogo Lotto n.1 _____ pag. 20
- Riepilogo Lotto n.2 _____ pag. 21
- Riepilogo Lotto n.3 _____ pag. 22
- Riepilogo Lotto n.4 _____ pag. 23
- Riepilogo Lotto n.5 _____ pag. 24
- Conclusioni _____ pag. 25
- ALLEGATI _____ pag. 26
  - 1 - Verbale conferimento incarico _____ pag. 27
  - 2 - Verbale di giuramento CTU _____ pag. 28
  - 3 - Certificazione notarile _____ pag. 29
  - 4 - Nota di trascrizione _____ pag. 34
  - 5 - Stralcio catastale inquadramento fabbricato - foglio 37 _____ pag. 37
  - 6 - Autorizzazione accesso su suolo tratturale _____ pag. 38
  - 7 - Elaborato planimetrico _____ pag. 39
  - 8 - Planimetria catastale dei locali _____ pag. 40
    - 8.1 - Locale bar-tabacchi – subalterno 4 _____ pag. 40
    - 8.2 - Locale ristorante – subalterno 6 _____ pag. 41
    - 8.3 - Appartamento N.1 piano terra – subalterno 5 _____ pag. 42
    - 8.4 - Appartamento N.2 primo piano – subalterno 1 _____ pag. 43
    - 8.5 - Appartamento N.3 primo piano – subalterno 2 _____ pag. 44
    - 8.6 - Area urbana – BCNC – subalterno 9 _____ pag. 45
  - 9 - Planimetrie di fatto dei locali da rilievi _____ pag. 46
    - 9.1 - Planimetria di fatto – bar-tabacchi - subalterno 4 - **LOTTO N.1** _____ pag. 46
    - 9.2 - Planimetria di fatto - Locale ristorante – subalterno 6 - **LOTTO N.2** _____ pag. 47
    - 9.3 - Planimetria di fatto - Appartamento N.1 piano terra – subalterno 5 – **LOTTO N.3** _____ pag. 47
    - 9.4 - Planimetria di fatto - Appartamento N.2 primo piano – subalterno 1 - **LOTTO N.4** _____ pag. 48
    - 9.5 - Planimetria di fatto - Appartamento N.3 primo piano – subalterno 2 - **LOTTO N.5** _____ pag. 48
  - 10 - Visure catastali storiche _____ pag. 49
    - 10.1 - Visura catastale storica – foglio 37 – part. 143 – sub. 1 (app. n°2 -1° piano) _____ pag. 49
    - 10.2 - Visura catastale storica – foglio 37 – part. 143 – sub. 2 (app. n°3 -1° piano) _____ pag. 50
    - 10.3 - Visura catastale storica – foglio 37 – part. 143 – sub. 4 (bar – piano terra) _____ pag. 51
    - 10.4 - Visura catastale storica – foglio 37 – part. 143 – sub. 5 (app.n°1 – piano T) _____ pag. 52
    - 10.5 - Visura catastale storica – foglio 37 – part. 143 – sub. 6 (ristorante–piano T) _____ pag. 53
    - 10.6 - Visura catastale storica – foglio 37 – part. 143 – sub. 9 (area urbana) _____ pag. 54
  - 11 - Verbale Inizio peritali _____ pag. 55
  - 12 - Ispezione ipotecaria _____ pag. 58
  - 13 - Concessioni Edilizie ed in Sanatoria _____ pag. 62
  - 14 - Fogli Informativi _____ pag. 69
  - 15 - Estratto per Riassunto del Registro dell'Atto di Matrimonio e Stato di famiglia _____ pag. 70
  - 16 - Estremi Atto di acquisto immobile _____ pag. 71
  - 17 - Documentazione fotografica _____ pag. 72

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

All' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Campobasso
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare R.G.E. n°42/2025.

[redacted]

nei confronti di

[redacted]

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto geom. FRATANGELO Nicolino nato a Castellino del Biferno (CB) il 02/11/1962, con studio Tecnico in Piazza Nicola Santangelo n.52/A – 86010 Busso (CB), iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Campobasso al N°645, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Campobasso,

AVENDO RICEVUTO

in data 11/12/2025 *(Verbale di Conferimento di incarico di stima)* la nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Campobasso dott. ROSSELLA CASILLO, relativamente al procedimento di cui all'oggetto,

SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenuti sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, sia nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la Stima di Immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal Codice Civile e dal Codice di Procedura Civile. Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

Il Tecnico incaricato C.T.U.:

Geom. Nicolino FRATANGELO

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

Al sottoscritto C.T.U. viene conferito l'incarico nei seguenti termini:

- 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.: 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 d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in 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:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito box, 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 ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed 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 (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c..

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. 567cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- 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 sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- 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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o lo segnali al Giudice dell'Esecuzione nella perizia per i conseguenziali provvedimenti 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 e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) 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 e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata 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 alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica, inoltre, se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento 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 (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F –

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

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 valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme 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 e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, 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, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- che la perizia venga redatta rispettando, nella stesura, l'ordine dei quesiti con indicazione delle lettere e della numerazione; - che il deposito della perizia venga effettuato con le modalità di seguito fissate, con allegazione della scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio, reperibile al link https://1drv.ms/f/s!Ao9iTvGR_I1JboV0R0Tn_ojGXSA ovvero in cancelleria in formato telematico;

- che l'esperto alleghi alla relazione:

a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali 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 licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

il Consulente:

- a consegnare al debitore fin dal primo sopralluogo, la scheda, reperibile sempre sul link sopra indicato, contenente le notizie utili in merito alla procedura e le avvertenze sulle possibilità di evitare la vendita, in caso di concreta ed effettiva volontà di sanare i propri debiti, anche chiedendo la conversione del pignoramento;

- ad intervenire, solo se richiesto espressamente dal Giudice, alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;

- a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio e reperibile in cancelleria in formato telematico o al link sopra menzionato.

AUTORIZZA

L'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico.

Il G.D. dava termine 60 giorni a partire dal 14.12.2025 al 12.02.2026 per il deposito della presente perizia.

Sopralluogo eseguito il 09.01.2026 con la presenza dei debitori e del custode.

Segue Elencazione Documentazione acquisita dal C.T.U.:

Ciò doverosamente premesso il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava nel dettaglio la seguente documentazione già in parte presente agli Atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U. e riportata in allegati alla perizia.

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

A) Documentazione già presente agli Atti:

Allegato: Provvedimento R.G.E. 42/2025 di nomina esperto C.T.U.
per la stima dei beni pignorati;
Allegato: Verbale di Conferimento Incarico C.T.U. nella procedura per espropriazione
immobiliare N.42/25 al geom. FRATANGELO Nicolino e Quesiti Posti al C.T.U.;
Allegato: Raccomandazioni Generali per L'Attività di Esperto per la Stima degli Immobili
(contenente i Quesiti Posti al C.T.U.);
Allegati: Copie Atti Procedura E.I. 42/2025;
Allegati: Certificato ipotecario ultra-ventennale sui seguenti soggetti:
[redacted];
Allegati: Relazione immobiliare esplicativa ultra ventennale attestante la continuità delle
trascrizioni ed i gravami esistenti sui cespiti;
Allegato: Certificato notarile;

B) Documentazione reperita dal C.T.U.:

Allegato: Mappa e planimetria catastale;
Allegato: Visura catastale attuale-storica;
Allegato: Concessioni Edilizie ed in Sanatoria;
Allegato: Ispezione ipotecaria;
Allegato: Documentazione fotografica;
Allegato: Planimetrie catastali degli immobili;
Allegato: Disegni immobili da rilievi;
Allegato: Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio e stato di famiglia;
Allegato: Atto di acquisto-divisione;
Allegato: Autorizzazione accesso su suolo tratturale;

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

PREMESSA

1.Sopralluoghi e principali indagini effettuate secondo il seguente calendario:

1) 11.12.2025, convocazione
2) 14.12.2025, giuramento
3) 09.01.2026, inizio operazioni peritali, ore 10,00 presso i beni esecutati in Campobasso in Contrada Camposarcone n.1-2, presenti il debitore e l'esecutato;
4) 11/02/2026: stesura definitiva perizia C.T.U. e riordino Allegati;
5) 12/02/2026: Deposito Relazione Peritale C.T.U..

2. Convocazione parti

2.1 - La convocazione delle parti è stata effettuata con R.R. del 19.12.2025 di comune accordo con il custode giudiziario; il sopralluogo è stato fissato per il 9 gennaio 2026 alle ore 10,00 presso i beni pignorati oggetto di stima siti in località Contrada Camposarcone, n.1-2 nel Comune di Campobasso.

3. Operazioni peritali

3.1 – Il sopralluogo è stato eseguito in data 09.01.2026, ore 10,00.

Nella data suindicata il sottoscritto CTU si è recato presso gli immobili siti in Contrada Camposarcone, 1-2 nel Comune di Campobasso, per procedere allo svolgimento delle operazioni peritali, insieme con l'avv. Claudio PAOLONE, custode, con la presenza dei [redacted] nella qualità di proprietario e debitore, ho preso visione degli immobili e provveduto a svolgere le operazioni peritali sui beni pignorati, trattandosi di un complesso immobiliare composto da tre appartamenti classificati A/03, un locale classificato C/01 (tabacchi) ed un locale classificato D/08, ristorante. Ho provveduto a consegnare il foglio informativo agli esecutati e, identificati i beni pignorati oggetto di stima tramite controllo delle planimetrie, delle visure e dei dati catastali, sono stati eseguiti accurati rilievi metrici rilevando le superfici, le finiture, gli infissi e lo stato di conservazione degli immobili, tutto documentato con un accurata documentazione fotografica.

Il complesso immobiliare è un unico edificio isolato adiacente la Strada Comunale San Giovanni in Golfo, in adiacenza al tratturo Castel di Sangro-Lucera, nel Comune di Campobasso, in Contrada Camposarcone n.1-2.

L'edificio è formato da un piano terra, un primo piano ed un sottotetto.

Catastalmente il fabbricato è diviso nel modo seguente:

piano terra

- è costituito da un locale commerciale, **bar-tabacchi, C/01,** un **locale ristorante con gli accessori, D/08**, attualmente chiuso e un piccolo **appartamento composto, sempre catastalmente da una cucina rustica con due accessori deposito, A/03**. Inoltre vi sono due ingressi con due scale per accedere ai piani soprastanti.

primo piano - sottotetto

- è costituito da **due appartamenti (A/03)** con due ingressi autonomi, ma comunque collegati internamente tra di loro, ognuno dei quali dispone di un sottotetto.

L'edificio ha la struttura portante in cemento armato è stato costruito con Concessione Edilizia n.181 del 25/11/1974 e Concessione Edilizia n.66 del 29/04/1977.

I dati catastali delle proprietà sono i seguenti:

catasto	titolarità	ubicazione	piano	fog	part	sub	categ	cl	zona cens	Cons vani	rendita €
U	proprietà	Campobasso C.da Camposarcone n.1 ,2	T-1-2	37	143	1	A03	2	1	9,5	515,17
U	proprietà	Campobasso C.da Camposarcone n.1, 2	T-1-2	37	143	2	A03	2	1	10,5	569,39
U	proprietà	Campobasso C.da Camposarcone n.1, 2	T	37	143	4	C01	1	1	48 mq	694,12
U	proprietà	Campobasso C.da Camposarcone n.1, 2	T	37	143	5	A03	2	1	2,0	108,46
U	proprietà	Campobasso C.da Camposarcone n.1, 2	T	37	143	6	D08		1		1.424,39
U	proprietà	Campobasso C.da Camposarcone n.1, 2	T	37	143	9	F01	2	1	150 mq	302,13

- Proprietà per intero: [redacted]

Diritto di abitazione: [redacted]

diritto di abitazione sul **foglio 37, particella 143, subalterno 2 - (A03)**

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

4. Descrizione dei beni

4.1 Premessa

Il fabbricato, nel suo complesso, è stato costruito e condonato con i seguenti titoli:

- **Licenza Edilizia n.181** del 25/11/1974;

- **Licenza Edilizia n.66** del 29/04/1977;

- **Condono Edilizio** per le difformità delle opere eseguite n.7718 del 10/04/1986;

- **Condono Edilizio** per le difformità delle opere eseguite n.8172 del 07/04/1986;

- **Permesso di Costruire in Sanatoria N. 2/c** del 23/01/2025; ampliamento del fabbricato rurale, variazione della copertura con modifiche all'altezza del sottotetto in difformità della Licenza Edilizia n.181 del 25/11/1974; costruzione di una centrale termica con annesso forno e fornace al servizio dell'abitazione rurale, costruzione di una rimessa agricola con adiacenza ovile e porcile, costruzione di una stalla e fienile, tutto in difformità della Concessione Edilizia n.66 del 29/04/1977;

- **Permesso di Costruire in Sanatoria N. 3/c** del 24/01/2025; ampliamento del fabbricato in difformità della Licenza Edilizia n.181 del 25/11/1974 con destinazione d'uso a ristorante, la variazione di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra da deposito a ristorante e la realizzazione di un locale al servizio del ristorante, catastalmente identificati con il foglio n.37, particella 143, subalterni 5 e 6;

Gli interventi di sanatoria hanno ricompreso la conformazione plano-volumetrica del fabbricato, comprensiva di sagoma, volumetria e dei relativi parametri edilizi ed urbanistici; tuttavia persistono alcune irregolarità che consistono in:

1) Al piano terra il porticato è stato chiuso creando di fatto un nuovo volume;
2) Al piano terra una parte del ristorante è stata adibita ad abitazione, creando due camere ed un bagno, in totale difformità della destinazione d'uso;
3) Il locale deposito facente parte del sub.5, categoria catastale A/03, è stato collegato al locale bar-tabacchi, C/01, mediante l'apertura di una porta ed è stato adibito a cucina al servizio del bar-tabacchi;
4) Il bar-tabacchi presenta una seconda porta d'ingresso creata nel prospetto laterale;
5) L'ingresso al complesso edilizio, comprensivo delle opere di recinzione e della sistemazione del piano di campagna, risulta realizzato su area classificata come **suolo tratturale**, oggetto di **concessione temporanea** rilasciata con **Determinazione Dirigenziale n. 1679 del 09/05/2016**, limitatamente alle sole attività di **sfalcio dell'erba e accesso alla proprietà**. In difformità rispetto alle condizioni e alle finalità della suddetta concessione, sull'area tratturale sono state eseguite **opere edilizie permanenti**, consistenti nella realizzazione di una recinzione, comprensiva di muretti in muratura**,** pilastrini strutturali e cancello carrabile, nonché interventi di modellazione e sistemazione del terreno, tali da configurare una trasformazione stabile dello stato dei luoghi. Le opere realizzate determinano una occupazione e privatizzazione di fatto del suolo tratturale**,** alterandone la destinazione originaria e andando oltre i limiti autorizzativi previsti dal provvedimento concessorio.

4.2 Descrizione

Il fabbricato è composto, quindi, da un piano terra, un primo piano ed un sottotetto così distinto:

Piano terra

a) - **bar- tabacchi** – il locale è classificato correttamente in catasto come categoria C/01, ma la piantina presenta difformità per la presenza di una seconda porta d'ingresso laterale, di una porta di collegamento con il vano deposito, adibito a cucina e la chiusura del porticato prospiciente l'ingresso principale. Di fatto il porticato è diventato un ampliamento del locale in quanto è stato abusivamente chiuso con porta e vetrate fisse;

b) – **ristorante** – il locale classificato correttamente in catasto come categoria D/08, ma la planimetria attuale è difforme dalla piantina catastale in quanto presenta diverse incongruenze che sono:
- una porzione del ristorante è stata destinata ad uso abitativo mediante la suddivisione di parte del locale, con la realizzazione di due camere e di un bagno; tali ambienti risultano attualmente occupati dal sig. **Giuseppe Testa**, debitore e padre dell'esecutato;
- gli accessi ai bagni del locale ristorante sono stati chiusi, il tutto meglio specificato nei disegni allegati.

c) – **appartamento N.1 piano terra** – i locali sono correttamente classificati in categoria A/03 e consistono in una cucina rustica con camino, oltre a due locali adibiti a deposito. Questi ultimi sono adiacenti ma non direttamente collegati alla cucina; risultano invece collegati tra loro e dotati ciascuno di un proprio accesso indipendente; inoltre un locale deposito è stato collegato al bar-tabacchi diventando una cucina al servizio del bar;

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

Primo piano

d) – **appartamento N.2** – l'appartamento è quello prospiciente l'ingresso principale, vi si accede entrando nel portico tramite un ingresso posto sulla sinistra del locale bar-tabacchi, è utilizzato dal proprietario, anche se non sembra abitato; consta di tre camere, una cucina, una sala pranzo e un bagno; l'unità immobiliare oggetto di descrizione è costituita da un appartamento con finiture di livello ordinario. I pavimenti sono realizzati in **monocottura**, uniformemente presenti nei vari ambienti. Le **porte interne** sono in **legno**, di tipologia tradizionale e in condizioni complessivamente discrete. Gli **infissi esterni** risultano misti, in parte in **alluminio** e in parte in **legno**, completi di **tapparelle** per l'oscuramento. Le condizioni generali degli infissi sono coerenti con l'epoca di realizzazione dell'immobile. L'appartamento si compone di **più camere**; in particolare, gli ambienti con esposizione **a nord** presentano **fenomeni di muffa e umidità**, riscontrabili nei **cieli** e, in parte, sulle **pareti perimetrali**, verosimilmente riconducibili a insufficiente aerazione e/o a ponti termici. Il **bagno** si presenta in **buono stato di conservazione**, con rivestimenti e dotazioni funzionali e privi di evidenti criticità al momento del sopralluogo. Nel complesso, l'immobile risulta in condizioni manutentive **ordinarie**, con necessità di interventi localizzati per la risoluzione delle problematiche di umidità riscontrate negli ambienti esposti a nord.

e) – **appartamento N.3** - l'appartamento è quello sito nel retro della proprietà rispetto all'ingresso principale; vi si accede tramite un ingresso indipendente posto sulla destra, rispetto all'ingresso della proprietà; su detto alloggio vi è un diritto di abitazione del padre del proprietario, anche se attualmente non in uso poiché in ragione delle ridotte capacità motorie del concedente, l'uso dell'immobile è circoscritto ai locali posti al piano terra realizzate in parte dal locale ristorante. L'appartamento si compone di due camere, una cucina, una sala pranzo, uno studio e un bagno; le finiture sono di livello ordinario, i pavimenti sono realizzati in **monocottura**, uniformemente presenti nei vari ambienti. Le **porte interne** sono in **legno**, di tipologia tradizionale in condizioni complessivamente discrete. Gli **infissi esterni** risultano misti, in parte in **alluminio** e in parte in **legno**, completi di **tapparelle** per l'oscuramento. Le condizioni generali degli infissi sono coerenti con l'epoca di realizzazione dell'immobile. Il **bagno** si presenta in **buono stato di conservazione**, con rivestimenti e dotazioni funzionali e privi di evidenti criticità al momento del sopralluogo. Nel complesso, l'immobile risulta in condizioni manutentive **ordinarie**, con necessità di interventi localizzati.

Il sottoscritto ha provveduto a fare rilievi metrici e fotografici analizzando le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, ed stato redatto il verbale di sopralluogo.

5. Acquisizione notizie e documentazione

5.1 La documentazione tecnico-catastale dell'immobile è stata acquisita in parte tramite consultazione online e in parte mediante accesso diretto agli uffici competenti presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Campobasso;
È' stato consegnato sia all'esecutato, sia al debitore, che ha il diritto di abitazione su un appartamento, il foglio informativo.

5.3 In data **10/02/2026**, il sottoscritto CTU si è recato presso gli Uffici Finanziari del Comune di Campobasso (CB) al fine di acquisire informazioni e documentazione utili alla verifica dei contributi comunali dovuti, con riscontro delle somme versate e di quelle eventualmente non versate, per la determinazione della corretta posizione contributiva, ma la documentazione non è stata fornita;

- gli immobili si trovano, secondo il PRG del Comune di Campobasso, come segue:
  1. **Zona "N"** – Agricola;

Pertanto, l'edificio ricade correttamente, secondo il Vigente Programma di Fabbricazione, in zona "N", Agricola.
Nelle zone agricole sono consentiti fabbricati ad uso di abitazione ed edifici necessari per la conduzione agricola, nonchè altre attività legate alla conduzione del fondo, alle attività di ristoro, tipo agriturismo.

5.4 L'atto di acquisto-divisione dell'immobile si allega.

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

RISPOSTE AI QUESITI

La relazione risponde ai quesiti seguendo la medesima successione numerata, secondo capitoli separati (risposte ai quesiti e relativi sottoquesiti) e seguendo il sottostante indice sintetico. Essa è completa di documentazione cartacea, grafica e fotografica, allegata al fascicolo della presente Relazione.

- A –

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

1) Le vicende traslative del bene sono le seguenti:

x) Provenienza immobili

a) *Proprietà degli immobili dall'impianto fino ad oggi*

- [redacted] piena proprietà per 1/1, [redacted] in virtù atto tra vivi – divisione ai rogiti del Notaio Ventriglia Gaia di Frosolone (IS) in data 01/04/2025, rep. N.96/76 e trascritto il 11/04/2025 ai n.ri 4075/3433 da potere di [redacted]

  N.B. con il presente atto viene assegnato al signor [redacted] il diritto di abitazione per 1/1 relativamente all'immobile al foglio 37, particella 143, subalterno 2;

- [redacted] piena proprietà per 1/2, [redacted] in virtù atto per causa di morte – certificato di successione emesso a Campobasso (CB) in data 12/01/2024, rep. n.563298/88888/23 e trascritto il 16/01/2024 ai n.ri 557/493 in morte di [redacted] – eredità devoluta al nipote in virtù del testamento olografo del 30/11/2017, pubblicato con verbale a rogito del notaio Luca Dell'Aquila di Orta di Atella (CE) in data 16/11/2023, registrato a Caserta il 30/11/2023 al n.35218, Serie T;
  (Non risulta accettazione espressa/tacita in morte di [redacted]

- [redacted] piena proprietà per 1/2, [redacted] in virtù di atto per causa di morte – certificato di successione emesso dall'Ufficio del registro di Campobasso (CB) in data 18/01/2008, rep. N.66/870/8 e trascritto il 01/04/2008, in morte di [redacted] e [redacted] eredità devoluta per legge al nipote, avendo la figlia [redacted] rinunciato all'eredità in virtù di rinuncia a rogito del Notaio Giordano Eliodoro di Campobasso in data 14/01/2008, rep. N.21241, registrato a Campobasso il 18/01/2008 al n. 237 Serie 1T;
  (Non risulta accettazione espressa/tacita in morte di [redacted])

- [redacted] piena proprietà per 1/2, [redacted] in virtù di atto per causa di morte – certificato di successione emesso dall'Ufficio del Registro di Campobasso (CB) in data 07/02/2000, rep. N.35/761 e trascritto il 29/04/2000, in morte di [redacted] e deceduta a [redacted], eredità devoluta per legge alla figlia, avendo il coniuge [redacted] rinunciato all'eredità, giusta rinuncia presso il Tribunale di Campobasso (CB);
  (Non risulta accettazione espressa/tacita in morte di [redacted]

- Pervennero ai signori [redacted] in virtù di compravendita del 19/01/1950 del dott. Albanese, Notaio, registrato il 07/02/1950 al n.1900.

SI RILEVA:
- Trascrizione NN. 3323/3021 del 21/04/1977 – Costituzione di Vincolo
- Trascrizione NN. 868/739 del 27/01/1993 – Costituzione di Vincolo

Si precisa che risulta osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

y) Gravami immobili

Che su tutti i beni oggetto della presente certificazione, (indicati in premessa alla **lettera x**) *Provenienza immobili)*, nel ventennio preso in esame, risultano i seguenti GRAVAMI:

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

1) Iscrizione NN. 13058/2540 del 19/11/2010, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio GIORDANO Eliodoro di Campobasso in data 17/11/2010, rep. N.25747/13087 a favore di [redacted]

- Importo capitale Euro 250.000,00 – Importo totale Euro 500.000,00 e durata 15 anni –

2) Iscrizione NN. 8820/7355 del 04/08/2025, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato a U.N.E.P. del Tribunale di Campobasso con sede a Campobasso (CB) in data 07/07/2025, rep. N.1155 a favore di [redacted]

N.B. Nell'atto di pignoramento si precisa che tutti gli immobili sono di proprietà di [redacted] U, e sussiste il diritto di abitazione in capo al signor [redacted] sull'immobile al foglio 37, particella 143, subalterno 2.

3) Che, fatta eccezione per i due punti precedenti, l'immobile è per il resto libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni, pesi o vincoli;

4) La copia di acquisto dell'immobile si allega alla presente relazione.

a) si allega l'estratto di matrimonio contratto il 13/04/1985 del debitore e lo stato di famiglia dell'esecutato.

b) l'intestatario dei beni è una persona fisica;

5) Esiste la certificazione notarile, già agli atti.

- B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati ……

I beni pignorati fanno parte integrante e inscindibile dell'intero fabbricato, articolato su due piani fuori terra e un piano sottotetto.

Piano terra

1 - **bar- tabacchi** – il locale è classificato correttamente in catasto come categoria C/01, al foglio 37, particella 143, subalterno 4, ma la piantina presenta difformità per la presenza di una seconda porta d'ingresso laterale, di una porta di collegamento con il locale deposito del sub.5 adibito a cucina del bar e la chiusura del porticato prospiciente l'ingresso principale. Di fatto il porticato al servizio del locale è stato abusivamente chiuso con porta e vetrate fisse, diventando, in sostanza un ampliamento del locale stesso;

2 - **ristorante** – il locale classificato correttamente in catasto come categoria D/08, al foglio 37, particella 143, subalterno 6, ma la planimetria attuale è difforme dalla piantina catastale in quanto presenta diverse incongruenze che sono:

a) una porzione del ristorante è stata destinata ad uso abitativo mediante la suddivisione di parte del locale, con la realizzazione di due camere e di un bagno; tali ambienti risultano attualmente occupati dal sig. [redacted]

b) gli accessi ai bagni del locale ristorante sono stati chiusi, il tutto meglio specificato nei disegni allegati.

3 - **appartamento piano terra N.1** – I locali risultano correttamente classificati in categoria catastale A/03, al foglio 37, particella 143, subalterno 5, e sono costituiti da una cucina rustica con camino, oltre a due locali depositi adiacenti. Tali depositi non sono collegati direttamente alla cucina, ma risultano collegati tra loro e dotati ciascuno di un proprio accesso indipendente, inoltre un locale deposito è stato collegato abusivamente al locale bar tabacchi diventando, di fatto, una cucina al servizio del locale stesso.

Primo piano

4 - **appartamento N.2** – l'appartamento è quello prospiciente il prospetto principale, classificato in categoria catastale A/03, al foglio 37, particella 143, subalterno 1, vi si accede entrando nel portico tramite un ingresso posto sulla sinistra del locale bar, è utilizzato dal proprietario, anche se non sembra abitato; consta di tre camere, una cucina,

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

una sala pranzo e un bagno; l'unità immobiliare oggetto di descrizione è costituita da un appartamento con finiture di livello ordinario. I pavimenti sono realizzati in monocottura, uniformemente presenti nei vari ambienti. Le porte interne sono in legno, di tipologia tradizionale e in condizioni complessivamente discrete. Gli infissi esterni risultano misti, in parte in alluminio e in parte in legno, completi di tapparelle per l'oscuramento. Le condizioni generali degli infissi sono coerenti con l'epoca di realizzazione dell'immobile.
L'appartamento si compone di più camere; in particolare, gli ambienti con esposizione a nord presentano **fenomeni di muffa e umidità**, riscontrabili nei cieli e, in parte, sulle pareti perimetrali, verosimilmente riconducibili a insufficiente aerazione e/o a ponti termici. Il bagno si presenta in buono stato di conservazione**,** con rivestimenti e dotazioni funzionali e privi di evidenti criticità al momento del sopralluogo. È' presente una soffitta, molto bassa, allo stato grezzo e utilizzata solo come ripostiglio
Nel complesso, l'immobile risulta in condizioni manutentive **ordinarie**, con necessità di interventi localizzati per la risoluzione delle problematiche di umidità riscontrate negli ambienti esposti a nord.

5 - **appartamento N.3** - l'appartamento è quello situato nel retro della proprietà rispetto all'ingresso principale, classificato in categoria catastale A/03, al foglio 37, particella 143, subalterno 2, vi si accede tramite un ingresso indipendente posto sulla destra, rispetto all'ingresso della proprietà; **su detto alloggio vi è un diritto di abitazione del padre del proprietario**, anche se attualmente non in uso poiché in ragione delle ridotte capacità motorie del debitore, l'uso dell'immobile è circoscritto ai locali posti al piano terra realizzate in parte dal locale ristorante.
L'appartamento si compone di due camere, una cucina, una sala pranzo, uno studio e un bagno, una veranda; le finiture sono di livello ordinario, i pavimenti sono realizzati in monocottura, uniformemente presenti nei vari ambienti. Le porte interne sono in legno, di tipologia tradizionale in condizioni complessivamente discrete.
Gli infissi esterni risultano misti, in parte in alluminio e in parte in legno, completi di tapparelle per l'oscuramento
Le condizioni generali degli infissi sono coerenti con l'epoca di realizzazione dell'immobile. Il bagno si presenta in buono stato di conservazione, con rivestimenti e dotazioni funzionali e privi di evidenti criticità al momento del sopralluogo. È' presente una soffitta, molto alta, allo stato grezzo e utilizzata solo come ripostiglio.
Nel complesso, l'immobile risulta in condizioni manutentive ordinarie, con necessità di interventi localizzati.

6 – Area urbana – situata nella parte retrostante il fabbricato, si tratta di una superficie di terreno triangolare, estesa mq 150, al foglio 37, particella 143, subalterno 9, area urbana, è individuata nell'elaborato planimetrico allegato alla presente, configurandosi, di fatto, come un BCNC al fabbricato per intero.

Riepilogo dei dati catastali

1) Foglio 37, particella 143, subalterni 1, 2, 4, 5, 6, 9

2) Esistono altri terreni che non sono pertinenziali al fabbricato, foglio 37, particella 329. Si allega stralcio catastale dell'area comprendente il fabbricato e dei fogli adiacenti.

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 sono gli stessi fino al primo titolo anteriore al ventennio;
- i dati catastali sono gli stessi risultanti dal titolo di provenienza del debitore;
- i dati catastali sono gli stessi indicati nell'atto di pignoramento;
- non ci sono pignoramenti pregressi.

Si allegano le visure catastali storiche, estratto di mappa e le planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate ……..

- Il pignoramento è corretto al tempo della sua trascrizione;
- Non sono intervenute modifiche urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario;

- Lo stato dei fatti è difforme dalle planimetrie catastali al piano terra, mentre al primo piano esiste la conformità tra planimetrie catastali e stato di fatto; per cui non c'è rispondenza dei dati ai registri immobiliari (conformità catastale) è l'allineamento tra lo stato di fatto di un immobile e i dati registrati in Catasto (planimetria, intestazione, rendita) e in Conservatoria (titoli di proprietà);
- L'adeguamento urbanistico e catastale degli immobili in oggetto risulta di difficile applicazione, in quanto il piano terra è costituito da tre porzioni immobiliari censite in differenti categorie catastali, ma che risultino di fatto comunicanti e funzionalmente integrate, non presentano confini fisici e giuridici chiaramente individuabili. Considerata l'impossibilità di definire con precisione l'esatta delimitazione delle singole unità, si è ritenuto tecnicamente più corretto procedere al ripristino dello *status quo ante*, mediante il riallineamento dell'immobile alle planimetrie catastali legittimate, attuato attraverso la demolizione delle opere eseguite in difformità rispetto alle stesse nonché in contrasto con i titoli edilizi rilasciati, quali Licenze Edilizie, Condoni e Permessi di Costruire in Sanatoria.

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

Il sottoscritto ha costituito cinque lotti di cui tre al piano terra e due al primo piano in base al classamento catastale. Il costo del ripristino all'ultima sanatoria e alla planimetria catastale è stato diviso in base ai lavori da porre in essere in ciascun Lotto, considerando che le difformità esistono solo al piano terra e quindi interessano solo i tre lotti ubicati al piano terra e precisamente:

- nel locale **bar–tabacchi**, gli interventi eseguiti in difformità consistono nell'apertura **di** due porte**,** di cui una destinata all'accesso dall'esterno e una al collegamento con altro ambiente, nonché nella chiusura permanente del porticato**.** Il costo complessivo per il ripristino dello stato legittimo dei luoghi**,** comprensivo delle necessarie autorizzazioni amministrative e nell'esecuzione dei lavori edili, può essere stimato in € 8.000,00 (euro ottomila/00)**;**

- nel locale adibito a **ristorante**, gli interventi eseguiti in difformità dal titolo abilitativo consistono nella realizzazione, su parte della superficie destinata alla ristorazione, di due camere e di un servizio igienico; inoltre, risultano chiusi gli accessi ai servizi igienici a servizio del locale ristorante.
Il costo complessivo per il ripristino dello stato legittimo dei luoghi**,** comprensivo delle necessarie autorizzazioni amministrative e nell'esecuzione dei lavori edili, può essere stimato in euro 10.000,00 (euro diecimila/00)**;**

- nel locale **Appartamento N.1,** l'intervento eseguito in difformità consiste nella realizzazione di un collegamento, mediante apertura e installazione di una porta, con il locale adibito a bar-tabacchi.
Il costo complessivo per il ripristino dello stato legittimo dei luoghi**,** comprensivo delle necessarie autorizzazioni amministrative e nell'esecuzione dei lavori edili, può essere stimato in euro 2.000,00 (euro duemila/00)**;**

I LOTTI 4 e 5 sono conformi sia urbanisticamente che catastalmente.

- C –

Stato di possesso

Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

1) Gli immobili, divisi per subalterni, e quindi per lotti risultano essere:
   1.1 – **bar-tabacchi** – Alla data odierna il locale risulta utilizzato di fatto da un'attività commerciale, [redacted] sulla base di un accordo verbale di concessione in uso gratuito, privo di formalizzazione contrattuale e di registrazione. Non risulta la corresponsione di alcun canone di locazione o indennità;
   1.2 – **ristorante** – Il locale destinato a ristorante non è attualmente utilizzato, in quanto non è in corso alcuna attività, tuttavia una parte di tale locale è stato trasformato in abitazione e utilizzato come appartamento da parte del debitore;
   1.3 – **appartamento 1** – il locale al piano terra è utilizzato dal debitore;
   1.4 – **appartamento 2** – il locale al primo piano è utilizzato dall'esecutato;
   1.5 – **appartamento 3** – il locale al primo piano è utilizzato dal debitore (diritto di abitazione);

2) Non risultano registrati atti di locazione;

3) I beni, occupati da terzi senza titolo, sono:
3.1 il locale, adibito a **bar-tabacchi**, unitamente al locale adiacente utilizzato come cucina, ai servizi igienici e al porticato, presenta una superficie netta complessiva di **108,10 mq** e una superficie lorda di **120,00 mq**. Considerando i dati OMI, che indicano un valore locativo per la superficie al lordo compreso tra **4 e 6 €/mq**, il valore locativo del bene può essere stimato come segue:
mq 120,00 x € 6,00/mq = **€ 720,00 mensili**

3.2 il locale, adibito ad **appartamento** nel vano ristorante, e la cucina del sub.5, sono utilizzati dal debitore ed hanno una superficie netta di mq 70,41 e una lorda d mq 82,00, considerando il valore locativo per la superficie al lordo compreso tra **1,9 e 2,8 €/mq**, il valore locativo del bene può essere stimato come segue:
mq 82,00 x € 2,80/mq = 229,60 (valore arrotondato ad **€ 230,00 mensili**).

- 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 e quant'altro come sopra acquisito, ……

- su un immobile, **appartamento n. 3**, in catasto al foglio 37, particella 143, subalterno 2, primo piano, grava un **diritto di abitazione** a favore del debitore che costituisce un diritto reale di godimento che attribuisce al suo titolare la facoltà di utilizzare un immobile per abitarvi, pur non essendone proprietario; **diritto di abitazione** è

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

un **diritto reale di godimento**, regolato dall'art.1022 del C.C.

- **esistono servitù attive**, poiché per accedere alla proprietà si utilizza il passaggio su **suolo tratturale,** vi sono inoltre, formalità ipotecarie come indicato nei "gravami immobili";
- non vi sono domande giudiziali e giudizi in corso;
- non sussistono vincoli particolari, salvo l'osservanza delle disposizioni urbanistiche contenute nel PRG del Comune e il rispetto dei vincoli connessi alla prossimità del suolo tratturale;
- non esistono sequestri penali ed amministrativi;
- esistono diritti di natura demaniale connessi all'uso del tratturo quale servitù di transito; tuttavia, non risulta pagato alcun corrispettivo a titolo di canone o indennizzo;
- Ispezioni presso l'ufficio tributi del Comune di Campobasso hanno evidenziato pendenze in materia di tributi comunali quali IMU/TASI/TARI**;**

2) Non esistono spese fisse di gestione poiché il fabbricato è di un'unica proprietà e non si configura come condominio.

- E –

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria ……

1) Il fabbricato ha usufruito di due P.d.C. in Sanatoria recenti che hanno sanato gli ampliamenti, sia planimetrici che altimetrici del fabbricato e le destinazioni d'uso, tuttavia, rispetto alla regolarizzazione, il fabbricato presenta diverse irregolarità, specificate di seguito.

Il fabbricato è stato assentito con i seguenti titoli:

a) **- Licenza Edilizia n.181** del 25/11/1974;
b) **- Licenza Edilizia n.66** del 29/04/1977;
c) **- Condono Edilizio** per le difformità delle opere eseguite n.7718 del 10/04/1986;
d) **- Condono Edilizio** per le difformità delle opere eseguite n.8172 del 07/04/1986;
e) **- Permesso di Costruire in Sanatoria N. 2/c** del 23/01/2025; ampliamento del fabbricato rurale, variazione della copertura con modifiche all'altezza del sottotetto in difformità della Licenza Edilizia n.181 del 25/11/1974; costruzione di una centrale termica con annesso forno e fornace al servizio dell'abitazione rurale, costruzione di una rimessa agricola con adiacenza ovile e porcile, costruzione di una stalla e fienile, tutto in difformità della Concessione Edilizia n.66 del 29/04/1977;
f) - **Permesso di Costruire in Sanatoria N. 3/c** del 24/01/2025; ampliamento del fabbricato in difformità della Licenza Edilizia n.181 del 25/11/1974 con destinazione d'uso a ristorante, la variazione di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra da deposito a ristorante e la realizzazione di un locale al servizio del ristorante, catastalmente identificati con il foglio n.37, particella 143, subalterni 5 e 6;

Gli ultimi interventi in sanatoria hanno ricompreso la conformazione plano-volumetrica del fabbricato, comprensiva di sagoma, volumetria e dei relativi parametri edilizi ed urbanistici; tuttavia persistono ancora diverse irregolarità che consistono in:

g) Al piano terra il porticato è stato chiuso creando di fatto un nuovo volume al servizio del bar-tabacchi, attualmente NON sanabile;
h) Al piano terra una parte del ristorante è stata adibita ad abitazione, creando due camere ed un bagno, in totale difformità della destinazione d'uso, sanabile con il ripristino precedente;
i) Il locale deposito facente parte del sub.5, categoria catastale A/03, è stato collegato al locale bar-tabacchi, C/01, mediante l'apertura di una porta ed è stato adibito a cucina al servizio del bar-tabacchi, intevento sanabile con il ripristino precedente;
j) Il bar-tabacchi presenta una seconda porta d'ingresso creata nel prospetto laterale, intervento sanabile;
k) L'ingresso al complesso edilizio, comprensivo delle opere di recinzione e della sistemazione del piano di campagna, risulta realizzato su area classificata come **suolo tratturale**, oggetto di **concessione temporanea** rilasciata con **Determinazione Dirigenziale n. 1679 del 09/05/2016**, limitatamente alle sole attività di **sfalcio dell'erba e accesso alla proprietà**. In difformità rispetto alle condizioni e alle finalità della suddetta concessione, sull'area tratturale sono state eseguite **opere edilizie permanenti**, consistenti nella realizzazione di una recinzione, comprensiva di muretti in muratura**,** pilastrini strutturali e cancello carrabile, nonché interventi di modellazione e sistemazione del terreno, tali da configurare una trasformazione stabile dello stato dei luoghi. Le opere realizzate determinano una occupazione e privatizzazione di fatto del suolo tratturale**,** alterandone la destinazione originaria e andando oltre i limiti autorizzativi previsti dal provvedimento concessorio;
l) Di conseguenza, **l'immobile risulta SANABILE IN MODO PARZIALE** per le opere quali piccoli cambi parziali di destinazione d'uso, chiusura di aperture, ecc., mentre la chiusura del porticato, ampliando, di

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

fatto, la superficie e la volumetria **NON RISULTA SANABILE,** come, peraltro anche per le opere realizzate su suolo tratturale**;**

m) Non esiste il certificato di agibilità dei locali;

2) Le abitazioni rurali, quali si configurano i tre appartamenti hanno una **destinazione residenziale compatibile** con quella prevista dal PRG Comunale in quanto costruiti in **"Zona N", *Agricola***; il ristorante, attualmente non funzionante, ha una destinazione compatibile con quella del PRG Comunale solo se è configurato come agriturismo o attività connessa alla coltivazione/allevamento, mantenendo una funzione accessoria rispetto al fondo; in questo caso, essendo il proprietario titolare di un'azienda agricola, la destinazione risulta compatibile; anche l'attività di bar-tabacchi risulta compatibile poichè l'Agenzia ADM può rilasciare autorizzazioni in zona agricola;

3) Gli appartamenti al primo piano, (appartamento n.2 e N.3) sono conformi alle planimetrie catastali, mentre il locale bar-tabacchi, il ristorante e l'appartamento n.1 al piano terra **non sono conformi** alle planimetrie catastali; per tutto il fabbricato è stata fatta nel 2025 una sanatoria per condonare tutte le opere realizzate in difformità al progetto approvato, tuttavia lo stato attuale presenta diverse irregolarità, menzionate precedentemente;

4) Gli appartamenti ed i locali **sono sprovvisti di APE.**

5) Esistono irregolarità urbanistiche, in parte **sanabili,** come specificato nei punti precedenti;

6) Gli immobili sono dei fabbricati e aree di pertinenza come si evince dall'elaborato planimetrico allegato.

- F –

FORMAZIONE DEI LOTTI

1) I beni pignorati risultano funzionalmente collegati tra loro, formando attualmente un unico complesso, tuttavia ciascuna unità è dotata di accessi indipendenti dall'esterno. Questa caratteristica consente, senza particolari criticità, la separazione fisica e funzionale dei singoli beni, mediante la chiusura dei collegamenti interni esistenti. Di conseguenza, gli immobili possono essere autonomamente utilizzati e risultano suscettibili di suddivisione e vendita in più lotti distinti, ciascuno con propria autonomia di accesso e fruizione.
Si è provveduto alla formazione di cinque lotti, corrispondenti alle categorie catastali presenti, come di seguito elencati:
   a) LOTTO N.1 – BAR-TABACCHI – piano terra *(proprietà)*
   b) LOTTO N.2 – RISTORANTE – piano terra *(proprietà)*
   c) LOTTO N.3 – APPARTAMENTO N.1 – piano terra *(proprietà)*
   d) LOTTO N.4 – APPARTAMENTO N.2 – piano terra *(proprietà)*
   e)* LOTTO N.5 – APPARTAMENTO N.3 – primo piano *(diritto di abitazione)

2) I beni pignorati sono per l'intera proprietà essendo unico l'intestatario dei beni, l'unico vincolo esistente è il diritto di abitazione che ha il signor Testa Giuseppe (debitore e padre dell'esecutato) sull'appartamento censito al foglio 37, particella 143, subalterno 2.

- G –

VALORE DEL BENE E COSTI

a) Nella determinazione del valore di mercato bisogna tener conto della superficie netta interna e lorda (commerciale) degli immobili.

Piano terra

1) **Locale bar - tabacchi** è situato al piano terra, composto catastalmente da locale, dai bagni e dal portico, in catasto al foglio 37, particella 143, sub.4 di categoria C/01, in realtà si avvale del locale deposito, trasformato in cucina al servizio del bar, sub.5, categoria A/03, oltre ai bagni e al porticato antistante, chiuso abusivamente con muri e vetrate fisse, trasformato, a tutti gli effetti, in un ampliamento del locale principale con tavoli e sedie; pertanto, **bisogna provvedere a ripristinare il porticato come da progetto in sanatoria e chiudere il collegamento con il locale deposito**;
i locali che lo compongono, catastalmente, con le superfici nette sono i seguenti:

- locale bar-tabacchi …… mq 38,30
- bagni …… mq 9,95
- portico (47,10 x 0,35 coeff. catastale) . …….... mq 16,48

Totale superficie netta mq 67,73

La superficie commerciale è di mq 51,78 del locale e 18,62 del portico per complessivi mq 70,40

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

2) **Locale ristorante** è situato al piano terra, composto da un locale ristorante con annesso cucina, bagni e locale deposito, in catasto foglio 37, particella 143, sub.6 di categoria D/08; in realtà il locale ristorante è stato ridimensionato, in quanto una parte è diventato abitazione, con la creazione di due camere ed un bagno; pertanto non esiste più né rispondenza catastale né urbanistica, **quindi il locale va ripristinato così come previsto da P.d.C. in sanatoria e dalla planimetria catastale**;

i locali che lo compongono, catastalmente, con le superfici nette sono i seguenti:

- locale ristorante ..... mq 179,98
- bagni ..... mq 29,35
- cucina ..... mq 43.90
- locali accessori ..... mq 42,38

Totale superficie netta mq 295,61

La superficie commerciale è di mq 325,40

3) **Appartamento N.1** è ubicato al piano terra ed è composto da una cucina rustica e da due locali deposito retrostanti. L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati al foglio 37, particella 143, subalterno 5, categoria A/03**. Dalla verifica effettuata è emersa la** mancata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto**; si rende pertanto necessario il** ripristino dello stato legittimo dei locali **e il conseguente** adeguamento sotto il profilo urbanistico ed edilizio, nonché catastale;

i locali che lo compongono catastalmente, con le superfici nette, sono i seguenti:

- cucina rustica ..... mq 34,23
- locale deposito 1 ..... mq 13,08
- locale deposito 2 ..... mq 18,02

Totale superficie netta mq 65,33

Si evidenzia pero, che i locali ad uso deposito non possono essere assimilati, né sotto il profilo funzionale né sotto quello estimativo, ai vani abitativi. Infatti, a fronte di una superficie netta complessiva pari a **mq 65,33**, il Catasto ha correttamente computato **soli due vani**, corrispondenti a una **superficie ponderata di circa mq 40,00,** essendo anche priva di un bagno**.**

Pertanto, la superficie commerciale presa in considerazione ai fini estimativi dell'appartamento è la media tra la superficie reale e quella catastale ossia (mq 65,33+mq 40,00/2)= mq 52,66

4) **Area urbana** è un triangolo di terreno esteso mq 150 in catasto foglio 37, particella 143, sub.9 categoria F/01 facente parte, insieme al subalterno 8, **NON menzionato nell'atto di pignoramento**, di un Bene Comune non Censibile, BCNC; esso non avendo autonomia catastale, è pertinenziale alle unità immobiliari del fabbricato, e quindi **sono automaticamente compresi anche i diritti sulle parti comuni**, anche **se il BCNC non è indicato espressamente nell'atto di pignoramento, infatti l**e parti comuni **seguono giuridicamente l'unità principale** ai sensi degli **artt. 1117 e ss. c.c.**, il diritto sulle parti comuni è **inseparabile** dalla proprietà dell'unità.

L'area urbana è pertanto da considerarsi un BCNC (Bene Comune Non Censibile), comune a tutte le unità del complesso e, di conseguenza, priva di un valore autonomamente definibile.

Primo piano

5) **Appartamento N.2** è situato al primo piano nella parte anteriore, composto da un vano cucina, pranzo, soggiorno, tre camere e un bagno, al foglio 37, particella 143, sub.1; c'è rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale;

i locali che lo compongono catastalmente con le superfici nette sono i seguenti:

- cucina ..... mq 17,25
- sala pranzo ..... mq 19,49
- soggiorno ..... mq 26,18
- bagno ..... mq 9,53
- camera 1 ..... mq 20,45
- camera 2 ..... mq 16,83
- camera 3..... mq 16,80
- corridoio ..... mq 5,00
- veranda 1 (mq 26,11 x 60%) ..... mq 15,67
- veranda 2 (mq 22,31 x 60%) ..... mq 13,39
- soffitta (mq 78,20 x 25%) ..... mq 19,55
- terrazzo al piano sottotetto mq 31,12 – (mq 25,00 x 15%+ 6,32 x 5%) ..... mq 4,00

Totale superficie netta mq 184,14

La superficie commerciale è di mq 190,00

6) **Appartamento N.3** è situato al primo piano nella parte posteriore, è composto da un vano cucina, pranzo, soggiorno, un vano adibito a studio, due camere e un bagno, al foglio 37, particella 143, sub.2;

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

c'è rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale, l'accesso è posto lateralmente al fabbricato tramite il sub.7 BCNC (scala);
i locali che lo compongono catastalmente, con le superfici nette, sono i seguenti:

- cucina ..... mq 17,76
- soggiorno-pranzo ..... mq 41,45
- bagno ..... mq 6,23
- camera 1-studio ..... mq 24,78
- camera 2 ..... mq 18,52
- camera 3..... mq 29,95
- corridoio ..... mq 7,38
- soffitta (mq 133,56 x 25%) ..... mq 33,39
- veranda (mq 9,67 x 60%) ..... mq 5,80

Totale superficie netta mq 185,46

La superficie commerciale è di mq 210,00

Per definire il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto si possono utilizzare sia i valori parametrici riportati nelle banche dati di settore, ossia la banca dati dell'OMI, sia quella del Borsino Immobiliare, sia quelle della Agenzie Immobiliari. La media dei valori rilevati risulta applicabile nel metodo di stima comparativo, essendo quest'ultimo fondato sul confronto diretto con immobili aventi analoghe caratteristiche costruttive e di finitura. Lo scrivente CTU ha proceduto alla media aritmetica delle tre quotazioni poiché tale sintesi esprime, in modo più aderente e appropriato, il **più probabile valore di mercato** del bene.

I valori delle Banche Dati sono i seguenti:

Valori OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		minimo	massimo		min.	max	
ABITAZIONI CIVILI	normale	600	900	L	2	3	L
NEGOZI	normale	600	900	L	4	6	L

Valori Borsino Immobiliare (abitazioni – negozi in stabili di fascia media)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		min.	media	max		min.	max	
ABITAZIONI CIVILI	normale	465	619	772	L	2	3	L
NEGOZI	normale	520	697	873	L	4	6	L

Valori di mercato Agenzie Immobiliari
I valori riscontrati negli annunci di vendita di immobili simili nella stessa zona, e in particolare in C.da Camposarcone, seppur limitata, hanno consentito di determinare un prezzo medio di mercato pari a:

(abitazioni – negozi in stabili di fascia media)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		min.	media	max		min.	max	
ABITAZIONI CIVILI	normale	600	650	700	L	3	4	L
NEGOZI	normale	550	650	750	L	4	6	L

Considerando lo stato di conservazione degli immobili che si possono considerare nella media, si è proceduto a mediare i valori di mercato delle Banche Dati e delle Agenzie Immobiliari, pertanto i valori medi risultano i seguenti:

- **Valori medi degli appartamenti (categoria catastali A/03)**
Valore OMI [(€ 600 + 900)/2] + Valore Borsino € 619,00 + Valore Agenzie € 650,00] : 3 = € 673,00/mq
(si arrotonda il valore a 670,00 €/mq)

- **Valori medi dei negozi - ristoranti**
Valore OMI [(€ 600 + 900)/2] + Valore Borsino € 697,00 + Valore Agenzie € 650,00] : 3 = € 699,00/mq
(si arrotonda il valore a 700,00 €/mq)

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

Pertanto il valore dei singoli lotti risultano essere:

1) **Locale bar-tabacchi ..... mq 70,40 x €/mq 700,00 = € 49.280,00**
***(al suddetto valore di mercato va detratto il** costo complessivo per il ripristino dello stato legittimo dei luoghi, comprensivo delle necessarie autorizzazioni amministrative e dell'esecuzione dei lavori edili stimato in euro 8.000,00 (ottomila/00);*

2) **Locale ristorante ..... mq 325,40 x €/mq 700,00 = € 227.780,00**
***(al suddetto valore di mercato va detratto il** costo complessivo per il ripristino dello stato legittimo dei luoghi, comprensivo delle necessarie autorizzazioni amministrative e dell'esecuzione dei lavori edili stimato in euro 10.000,00 (diecimila/00);*

3) **Appartamento n.1 piano terra ..... mq 52,66 x €/mq 670,00 = € 35.282,20**
***(si arrotonda a 35.280,00 - al suddetto valore di mercato va detratto il** costo complessivo per il ripristino dello stato legittimo dei luoghi, comprensivo delle necessarie autorizzazioni amministrative e dell'esecuzione dei lavori edili stimato in euro 2.000,00 (duemila/00);*

4) **Appartamento n.2 primo piano ..... mq 190,00 x €/mq 670,00 = € 127.300,00**

5) **Appartamento n.3 primo piano ..... mq 210,00 x €/mq 670,00 = € 140.700,00**

Il Valore di mercato quindi degli immobili divisi per lotti è il seguente:

1) LOTTO N.1 Locale bar - tabacchi ..... € 41.280,00
(diconsi Euro quarantunomiladuecentoottanta/00)

2) LOTTO N.2 Locale ristorante ..... € 217.780,00
(diconsi Euro duecentodiciasettemilasettecentoottanta/00)

3) LOTTO N.3 Appartamento n.1 piano terra € 33.280,00
(diconsi Euro trentatremiladuecentoottanta/00)

4) LOTTO N.4 Appartamento n.2 primo piano € 127.300,00
(diconsi Euro centoventisettemilatrecento/00)

5) LOTTO N.5 Appartamento n.3 primo piano € 140.700,00
(diconsi Euro centoquarantamilasettecento/00)

Il valore complessivo dei beni è di € 560.340,00
(diconsi Euro cinquecentosessantamilatrecentoquaranta/00)

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

In sintetico riepilogo dei punti che precedono e salvi, naturalmente, gli eventuali adattamenti del caso, l'esperto descriva ogni formato lotto secondo il seguente schema:

"**LOTTO n. 1"** - Proc. R.G.E. 42/2025 - piena ed esclusiva proprietà su un locale bar-tabacchi, ubicato in CAMPOBASSO (CB), Località Camposarcone, 1, piano T, composto da un locale, un bagno ed un portico, la superficie netta è di mq 67,73, mentre quella commerciale è di mq 70,40; confina con terreno di proprietà, locale cucina rustica e deposito, sub.5; è riportato nel NCEU, in ditta [redacted] (propr. 1/1), al foglio 37, p.lla 143, sub.4, cat. C/01, cl.1, cons. 48 mq, rendita €. 694,12; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla planimetria catastale;

Il fabbricato è stato costruito con **-** Licenza Edilizia n.181 del 25/11/1974; Licenza Edilizia n.66 del 29/04/1977; Condono Edilizio per le difformità delle opere eseguite n.7718 del 10/04/1986; Condono Edilizio per le difformità delle opere eseguite n.8172 del 07/04/1986; Permesso di Costruire in Sanatoria N. 2/c del 23/01/2025; Permesso di Costruire in Sanatoria N. 3/c del 24/01/2025;

tuttavia, esistono delle irregolarità urbanistiche, in **parte Sanabili** quali la chiusura di accessi ed in **parte Insanabili** quali la chiusura permanente del porticato con un aumento di superficie e di volume. Quindi bisogna provvedere al ripristino dello status quo ante originario.

La planimetria catastale NON risulta conforme allo stato attuale.

Manca il certificato di agibilità.

Ricade in "zona N" (Agricola).

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di vendita per notaio VENTRIGLIA GAIA, sede di Frosolone (IS), REGISTRATO AD Isernia il 11/04/2025 al N.680, serie 1T, trascritto nei RR.II. della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 11/04/2025 ai nn. 4075/3433 r.p..

PREZZO-BASE: euro 41.280,00 (euro quarantunomiladuecentoottanta/00).

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

"LOTTO n. 2" - Proc. R.G.E. 42/2025 - piena ed esclusiva proprietà su un locale ubicato in CAMPOBASSO (CB), Località Camposarcone, 1, piano T, composto da un locale ristorante, una cucina, dei locali bagni e locale deposito, la superficie netta è di mq 295,61, mentre quella commerciale è di mq 325,40; confina con terreno di proprietà, locale cucina rustica e deposito, sub.5; è riportato nel NCEU, in ditta [redacted] (propr. 1/1), al foglio 37, p.lla 143, sub.6, cat. D/08, rendita €. 1.424,39; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla planimetria catastale;
Il fabbricato è stato costruito con **-** Licenza Edilizia n.181 del 25/11/1974; Licenza Edilizia n.66 del 29/04/1977; Condono Edilizio per le difformità delle opere eseguite n.7718 del 10/04/1986; Condono Edilizio per le difformità delle opere eseguite n.8172 del 07/04/1986; Permesso di Costruire in Sanatoria N. 2/c del 23/01/2025; Permesso di Costruire in Sanatoria N. 3/c del 24/01/2025;
Tuttavia, esistono delle irregolarità urbanistiche, **Sanabili** quali la demolizione dei vani creati abusivamente dentro il locale ristorante, non ci sono aumenti né di superfici, né di volumi. Quindi bisogna provvedere al ripristino dello status quo ante originario.
La planimetria catastale NON risulta conforme allo stato attuale.
Manca il certificato di agibilità.
Ricade in "zona N" (Agricola).
Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di vendita per notaio VENTRIGLIA GAIA, sede di Frosolone (IS), REGISTRATO AD Isernia il 11/04/2025 al N.680, serie 1T, trascritto nei RR.II. della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 11/04/2025 ai nn. 4075/3433 r.p..
PREZZO-BASE: euro 217.780,00 (euro duecentodiciasettemilasettecentoottanta/00)

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

"LOTTO n. 3" - Proc. R.G.E. 42/2025 - piena ed esclusiva proprietà su un Appartamento denominato N.1 ubicato in CAMPOBASSO (CB), Località Camposarcone, 1, piano T, composto da una cucina rustica, e due locali deposito adiacenti, ma non comunicanti tra loro locale, manca il bagno; la superficie netta è di mq 65,33, quella catastale è indicata in 2 vani, mentre quella commerciale è di mq 52,66, inferiore alla superficie netta, considerando che i locali deposito non possono essere assimilatine sotto il profilo funzionale ne sotto quello estimativo ai vani abitativi; confina con terreno di proprietà, locale ristorante, locale bar-tabacchi; è riportato nel NCEU, in ditta [redacted] (propr. 1/1), al foglio 37, p.lla 143, sub.5, cat. A/03, cl.2, cons. 2 vani, rendita € 108,46; lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale risultante dalla planimetria catastale, in relazione all'apertura di una porta che collega il locale deposito al bar-tabacchi;

Il fabbricato è stato costruito con **-** Licenza Edilizia n.181 del 25/11/1974; Licenza Edilizia n.66 del 29/04/1977; Condono Edilizio per le difformità delle opere eseguite n.7718 del 10/04/1986; Condono Edilizio per le difformità delle opere eseguite n.8172 del 07/04/1986; Permesso di Costruire in Sanatoria N. 2/c del 23/01/2025; Permesso di Costruire in Sanatoria N. 3/c del 24/01/2025;

tuttavia la piccola irregolarità è **Sanabile** con la chiusura del collegamento. Quindi bisogna provvedere al ripristino dello status quo ante originario.

La planimetria catastale NON risulta conforme allo stato attuale.

Manca il certificato di agibilità.

Ricade in "zona N" (Agricola).

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di vendita per notaio VENTRIGLIA GAIA, sede di Frosolone (IS), REGISTRATO AD Isernia il 11/04/2025 al N.680, serie 1T, trascritto nei RR.II. della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 11/04/2025 ai nn. 4075/3433 r.p..

PREZZO-BASE: euro 33.280,00 (euro trentatremiladuecentoottanta/00)

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

"LOTTO n. 4" - Proc. R.G.E. 42/2025 - piena ed esclusiva proprietà su un Appartamento denominato N.2 ubicato in CAMPOBASSO (CB), Località Camposarcone, 1, piano 1°, composto da un vano cucina, pranzo, soggiorno, tre camere e un bagno, due verande ed un sottotetto con balcone, al foglio 37, particella 143, sub.1; c'è rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale; la superficie netta è di mq 164,94, mentre quella commerciale è di mq 190,00; confina con Appartamento N.3 (sub.2) al primo piano, inoltre dispone di un sottotetto non rifinito; è riportato nel NCEU, in ditta [redacted] (propr. 1/1), primo piano, al foglio 37, p.lla 143, sub.1, cat. A/03, cl.2, cons. 9,5 vani, rendita € 515,17; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla planimetria catastale;
Il fabbricato è stato costruito con - Licenza Edilizia n.181 del 25/11/1974; Licenza Edilizia n.66 del 29/04/1977; Condono Edilizio per le difformità delle opere eseguite n.7718 del 10/04/1986; Condono Edilizio per le difformità delle opere eseguite n.8172 del 07/04/1986; Permesso di Costruire in Sanatoria N. 2/c del 23/01/2025; Permesso di Costruire in Sanatoria N. 3/c del 24/01/2025;
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale.
Manca il certificato di agibilità.
Ricade in "zona N" (Agricola).
Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di vendita per notaio VENTRIGLIA GAIA, sede di Frosolone (IS), REGISTRATO AD Isernia il 11/04/2025 al N.680, serie 1T, trascritto nei RR.II. della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 11/04/2025 ai nn. 4075/3433 r.p..
PREZZO-BASE: euro 127.300,00 (euro centoventisettemilatrecento/00)

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

"LOTTO n. 5" - Proc. R.G.E. 42/2025 - piena ed esclusiva proprietà su un Appartamento denominato N.3 ubicato in CAMPOBASSO (CB), Località Camposarcone, 1, piano 1°, composto da un vano cucina, pranzo, soggiorno, un vano adibito a studio, due camere e un bagno, due verande oltre un'ampia soffitta allo stato grezzo; c'è rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale; la superficie netta è di mq 185,46, mentre quella commerciale è di mq 210,00; confina con Appartamento N.2 (sub.1) al primo piano; è riportato nel NCEU, in ditta [redacted] (propr. 1/1), al foglio 37, p.lla 143, sub.2, cat. A/03, cl.2, cons. 10,5 vani, rendita € 569,39; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla planimetria catastale;
Il fabbricato è stato costruito con **-** Licenza Edilizia n.181 del 25/11/1974; Licenza Edilizia n.66 del 29/04/1977; Condono Edilizio per le difformità delle opere eseguite n.7718 del 10/04/1986; Condono Edilizio per le difformità delle opere eseguite n.8172 del 07/04/1986; Permesso di Costruire in Sanatoria N. 2/c del 23/01/2025; Permesso di Costruire in Sanatoria N. 3/c del 24/01/2025;
La planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale.
Manca il certificato di agibilità.
Ricade in "zona N" (Agricola).
Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di vendita per notaio VENTRIGLIA GAIA, sede di Frosolone (IS), REGISTRATO AD Isernia il 11/04/2025 al N.680, serie 1T, trascritto nei RR.II. della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 11/04/2025 ai nn. 4075/3433 r.p..
PREZZO-BASE: euro 140.700,00 (euro centoquarantamilasettecento/00)

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito tutte le operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico quali:

- ispezione e sopralluoghi sugli immobili oggetto di stima;
- effettuazione visure e ricerche online con l'Ufficio del Territorio e la Conservatoria di Campobasso;
- ricerche nel Comune di Campobasso (CB), sia presso l'Ufficio Tecnico, sia presso l'Ufficio Tributi per le informazioni urbanistiche e amministrative;
- stima del valore previo comparazione dei valori OMI, Borsino Immobiliare ed indagine di mercato;
- risposta ai singoli punti dei quesiti posti;

ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione completa di allegati, restando a disposizione del Sig. Giudice Delegato alla procedura fallimentare per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Campobasso, lì 12/02/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Studio Tecnico Geom. Nicolino FRATANGELO
Piazza Nicola Santangelo n.52/A - 86010 Busso (CB)
nicolino.fratangelo@geopec.it
Tel/fax 08741963083– 338 2428797

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

Seguono gli Allegati alla relazione del C.T.U.:

ALLEGATI:

1. Verbale conferimento incarico
2. Verbale di giuramento CTU
3. Certificazione notarile
4. Nota di trascrizione
5. Stralcio catastale inquadramento fabbricato - foglio 37
6. Autorizzazione accesso su suolo tratturale
7. Elaborato planimetrico
8. Planimetria catastale dei locali
   - 8.1 Locale bar-tabacchi – subalterno 4
   - 8.2 Locale ristorante – subalterno 6
   - 8.3 Appartamento N.1 piano terra – subalterno 5
   - 8.4 Appartamento N.2 primo piano – subalterno 1
   - 8.5 Appartamento N.3 primo piano – subalterno 2
   - 8.6 Area urbana – BCNC – subalterno 9
9. Planimetrie di fatto dei locali da rilievi
   - 9.1 Planimetria di fatto - Bar-tabacchi - subalterno 4
   - 9.2 Planimetria di fatto - Locale ristorante – subalterno 6
   - 9.3 Planimetria di fatto - Appartamento N.1 piano terra – subalterno 5
   - 9.4 Planimetria di fatto - Appartamento N.2 primo piano – subalterno 1
   - 9.5 Planimetria di fatto - Appartamento N.3 primo piano – subalterno 2
10. Visure catastali storiche
    - 10.1 Visura catastale storica – foglio 37 – part. 143 – sub. 1 (app. n°2 - 1° piano)
    - 10.2 Visura catastale storica – foglio 37 – part. 143 – sub. 2 (app. n°3 - 1° piano)
    - 10.3 Visura catastale storica – foglio 37 – part. 143 – sub. 4 (bar – piano terra)
    - 10.4 Visura catastale storica – foglio 37 – part. 143 – sub. 5 (app.n°1 – piano terra)
    - 10.5 Visura catastale storica – foglio 37 – part. 143 – sub. 6 (ristorante – piano terra)
    - 10.6 Visura catastale storica – foglio 37 – part. 143 – sub. 9 (area urbana)
11. Verbale Inizio peritali
12. Ispezione ipotecaria
13. Concessioni Edilizie, Condoni e P.d.C. in Sanatoria
14. Fogli Informativi
15. Estremi Atto di acquisto immobile
16. Estratto per Riassunto del Registro dell'Atto di Matrimonio e Stato di famiglia
17. Documentazione fotografica

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

1. Verbale conferimento incarico

Proc. R.G.E. n. 42/2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Il G.E.

- Richiamato il verbale dell'odierna udienza;
- vista l'istanza di vendita tempestivamente depositata nell'intestata procedura;
- preso atto dell'avvenuto e tempestivo deposito della documentazione prescritta dall'art.567, co. 2, c.p.c.
- visti gli artt. 569 e/o 600 e ss. c.p.c.;

F I S S A

per l'audizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti e per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita ovvero – in caso di pignoramento di beni indivisi – per i provvedimenti di cui agli artt. 600 e 601 c.p.c.
udienza per il giorno 19 marzo 2026 ore 09.30;
Rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-*bis* disp. att. c.p.c.;
Considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene pignorato e deve, quindi, curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;
Ritenuto che appare inoltre assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*, affinché lo stesso possa esercitare il dovere di vigilanza prescritto dall'art. 560 c.p.c. nei confronti del debitore.;

NOMINA

- **Esperto Stimatore**, il geom. **Nicolino Fratangelo**;
- **Custode professionale** l'avv. **Claudio Paolone**;

DISPONE

conferirsi incarico all'esperto stimatore e al custode con modalità telematica;

ONERA

l'esperto stimatore e il custode giudiziario di accettare l'incarico trasmettendo, entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto, atto di giuramento e accettazione (secondo il modello che è riportato in calce al presente decreto) mediante dichiarazione firmata digitalmente e che dovrà essere oggetto di deposito telematico nel fascicolo della procedura esecutiva in epigrafe;

AVVERTE

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

2. Verbale di giuramento CTU

TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ACCETTAZIONE DELL'INCARICO E ATTO DI GIURAMENTO
dell'Esperto Stimatore

Io sottoscritta/o FRATANGELO FEDERICO nata/o a CASTELLINO DEL BIFERNO il 02-11-1962 cod. fisc. FRTNLN62S02 C175A con studio in BUSSO telefono 3382428797, fax _____, email STUDIO_FRATANGELO_N@LIBERO.IT PEC NICOLINO.FRATANGELO@GEOPEC.IT designata/o esperto stimatore con provvedimento emesso il 13-12-2025 dal Giudice dell'Esecuzione DOTT. CASTELLO nell'ambito della procedura esecutiva RGE n. 42 \ 2025.

Presa visione del contenuto dell'incarico a me affidato

Dichiaro

di accettare l'incarico e, letto l'art. 161 disp. att. c.p.c.

Giuro

di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità.
Procedo alla sottoscrizione del presente atto con firma digitale ed al deposito dello stesso nel fascicolo telematico della procedura.

Luogo e Data
BUSSO LI 14-12-2025

L'esperto stimatore
Arch./geom./ing.
(firma digitalmente)

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Campobasso
Iscrizione Albo N. 645
Geometra Nicolino FRATANGELO

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

3. Certificazione notarile

NOTAIO ANTONIO TROTTA
27020 PAVIA - VIA SPALLANZANI, 5 - TEL. 0382.303822 - FAX 0382.302875
27029 VIGEVANO - VIA CAIROLI, 25 - TEL. 0381.76808 - FAX 0381.78315
C.F.: TRT NTN 51B22 G230R – P.IVA: 00553510181

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:
[redacted]

Oggetto: pignoramento notificato da: U.n.e.p. Del Tribunale Di Campobasso con sede in Campobasso (CB) in data 07/07/2025, rep. n. 1155, trascritto in data 04/08/2025 ai nn. 8820/7335, a favore di [redacted] sui seguenti immobili:

* **1/1 Piena Proprietà** su Abitazione di tipo economico sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) Contrada Camposarcone, **Foglio 37 Particella 143 Sub. 1**, consistenza 9,5 vani, piano T-1.

* **1/1 Piena Proprietà** su Abitazione di tipo economico sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) Contrada Camposarcone, **Foglio 37 Particella 143 Sub. 2**, consistenza 10,5 vani, piano 1-2.

* **1/1 Piena Proprietà** su Negozi e botteghe sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) Contrada Camposarcone, **Foglio 37 Particella 143 Sub. 4**, consistenza 48 metri quadri, piano T.

* **1/1 Piena Proprietà** su Abitazione di tipo economico sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) Contrada Camposarcone, **Foglio 37 Particella 143 Sub. 5**, consistenza 3 vani, piano T.

* **1/1 Piena Proprietà** su Fabbricati costruiti per esigenze commerciali sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) Contrada Camposarcone, **Foglio 37 Particella 143 Sub. 6**, piano T.

* **1/1 Piena Proprietà** su Area urbana sito nel Comune di CAMPOBASSO (CB) Contrada Camposarcone, **Foglio 37 Particella 143 Sub. 9**, consistenza 350 metri quadri, piano T.

Il sottoscritto **Dott. Trotta Antonio**, Notaio in PAVIA (PV), iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Pavia in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di **Campobasso** Servizio di Pubblicità Immobiliare di **CAMPOBASSO**

CERTIFICA CHE

Premesso che: nell'atto di pignoramento oggetto della presente relazione viene precisato che gli immobili sono di proprietà del signor Testa Domenico nato a Campobasso il 24/04/1986 e sussiste

Firmato Da: ANTONIO TROTTA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4db2

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

il diritto di abitazione in capo al signor [redacted]

Si precisa che dalla risultanza degli atti trascritti presso codesto Ufficio di Pubblicità Immobiliare, il signor [redacted] ha il diritto di abitazione solamente sull'immobile Foglio 37 Particella 142 Subalterno 2.
Gli immobili oggetto della presente relazione sono stati edificati su area identificata al catasto terreni al foglio 37 particella 143.

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame **alla data del 31/10/2025**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* pervennero all'esecutato [redacted] per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - divisione ai rogiti del notaio Ventriglia Gaia da Frosolone (IS), in data 01/04/2025 rep. n. 96/76 e **trascritto il 11/04/2025 ai n.ri 4075/3433** da potere di [redacted]

N.B. Con il presente atto viene assegnato al signor [redacted] il diritto di Abitazione per 1/1 relativamente l'immobile Foglio 37 Particella 143 Subalterno 2

* pervennero al signor [redacted] per quota 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso a Campobasso (CB), in data 12/01/2024 rep. n. 563298/88888/23 e **trascritto il 16/01/2024 ai n.ri 557/493** in morte di [redacted] e deceduta a [redacted] eredità devoluta al nipote in virtù di testamento olografo del 30/11/2017, pubblicato con verbale a rogito del notaio Luca dell'Acquila di Orta Atella in data 16/11/2023, registrato a Caserta il 30/11/2023 al n. 35218 Serie 1T.
(con atto per causa morte ai rogiti del notaio Ventriglia Gaia da Frosolone (IS) in data 01/04/2025 rep.n. 96/76 e **trascritto il 29/10/2025 ai n.ri 11782/9781**, risulta accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] da parte dell'erede)

* pervennero al signor [redacted] per quota 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Del Registro di Campobasso (CB), in data 18/01/2008 rep. n. 66/870/8 e **trascritto il 01/04/2008 ai n.ri 3825/2670** in morte di [redacted] e deceduto a [redacted] eredità devoluta per legge alla nipote, avendo la figlia [redacted] rinunciato all'eredità in virtù di rinuncia a rogito notaio Eliodoro Giordano di Campobasso, in data 14/01/2008 rep.n. 21241, registrato a Campobasso il 18/01/2008 al n. 237 Serie 1T.
(con atto per causa morte ai rogiti del notaio Ventriglia Gaia da Frosolone (IS) in data 01/04/2025

Firmato Da: ANTONIO TROTTA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2013 Serial#: 4eb2

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

rep.n. 96/76 e **trascritto il 29/10/2025 ai n.ri 11783/9782**, risulta accettazione tacita di eredità in morte d[redacted] da parte dell'erede)

* pervennero alla signora[redacted] per quota 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Del Registro di Campobasso (CB), in data 07/02/2000 rep. n. 35/761 e **trascritto il 29/04/2000 ai n.ri 5208/4212** in morte d[redacted] e deceduta a [redacted] - eredità devoluta per legge alla figlia, avendo il coniuge [redacted] rinunciato all'eredità giusta rinuncia presso il Tribunale di Campobasso.
(con atto per causa morte ai rogiti del notaio Ventriglia Gaia da Frosolone (IS) in data 01/04/2025 rep.n. 96/76 e **trascritto il 29/10/2025 ai n.ri 11781/9780**, risulta accettazione tacita di eredità in morte d[redacted] da parte dell'erede)

* pervennero ai signori[redacted] in virtù di compravendita del 19/01/1950 del dott. Albanese notaio, registrata il 07/02/1950 al n. 1900.

Si rileva:
Trascrizione NN 3313/3011 del 11/04/1977 - *COSTITUZIONE DI VINCOLO*
Trascrizione NN 868/739 del 27/01/1993 - *COSTITUZIONE DI VINCOLO*

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione NN 13058/2540 del 19/11/2010, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Giordano Eliodoro da Campobasso (CB) in data 17/11/2010 rep.n. 25747/13087 a favore di[redacted] contro[redacted] importo capitale euro 250.000,00, importo totale euro 500.000,00 e durata 15 anni

Trascrizione NN 8820/7335 del 04/08/2025, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. Del Tribunale Di Campobasso con sede in Campobasso (CB) in data 07/07/2025 rep.n. 1155 a favore di[redacted]

N.B. nell'atto di pignoramento oggetto della presente relazione viene precisato che gli immobili sono di proprietà del signor[redacted] e sussiste il diritto di abitazione in capo al signor[redacted]

Firmato Da: ANTONIO TROTTA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4d2

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

Si precisa che dalla risultanza degli atti trascritti presso codesto Ufficio di Pubblicità Immobiliare, il signor [redacted] ha il diritto di abitazione solamente sull'immobile Foglio 37 Particella 143 Subalterno 2.

Il sottoscritto Dott. Trotta Antonio

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, **alla data del 03/11/2025**, risulta essere censito:

* **Comune di CAMPOBASSO** (CB), Catasto Fabbricati **Foglio 37 Particella 143 Sub. 1**, natura A3 - Abitazione di tipo economico, classe 2, rendita euro 515,17, vani 9,50, superficie netta 218 mq, superficie lorda 233 mq, indirizzo Contrada Camposarcone snc, piano T-1-2, lotto RR.
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2009 Pratica n. CB0167432 in atti dal 05/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6153.1/2009); (ALTRE) del 05/08/2008 Pratica n. CB0138969 in atti dal 05/08/2008 SUBALTERNI EX RURALI (n. 3008.1/2008).

* **Comune di CAMPOBASSO** (CB), Catasto Fabbricati **Foglio 37 Particella 143 Sub. 4**, natura C1 - Negozi e botteghe, classe 1, rendita euro 694,17, superficie 88 mq, indirizzo Contrada Camposarcone, piano T.
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 09/03/1987 in atti dal 08/02/1993 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. A/420.1/1986); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

* **Comune di CAMPOBASSO** (CB), Catasto Fabbricati **Foglio 37 Particella 143 Sub. 5**, natura A3 - Abitazione di tipo economico, classe 2, rendita euro 108,46, vani 2, superficie netta 58 mq, superficie lorda 58 mq, indirizzo Contrada Camposarcone, piano T.
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 09/03/1987 in atti dal 08/02/1993 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. A/420.1/1986); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

* **Comune di CAMPOBASSO** (CB), Catasto Fabbricati **Foglio 37 Particella 143 Sub. 6**, natura D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, rendita euro 1.424,39, indirizzo Contrada Camposarcone, piano T.
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/03/1987 in atti dal 08/02/1993 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. A/420.1/1986); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

* **Comune di CAMPOBASSO** (CB), Catasto Fabbricati **Foglio 37 Particella 143 Sub. 9**, natura F1 – Area urbana, superficie 150 mq, indirizzo Contrada Camposarcone, piano T.
Dati derivanti da: (ALTRE) del 05/08/2008 Pratica n. CB0139001 in atti dal 05/08/2008 FRAZIONAMENTO BCNC (n. 3010.1/2008).

Firmato Da: ANTONIO TROTTA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2016 Serial#: 4cb5

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

In ditta a: [redacted]

* **Comune di CAMPOBASSO** (CB), Catasto Fabbricati **Foglio 37 Particella 143 Sub. 2**, natura A3 - Abitazione di tipo economico, classe 2, rendita euro 569,39, vani 10,50, superficie netta 256 mq, superficie lorda 266 mq, indirizzo Contrada Camposarcone snc, piano 1-2, lotto RR.
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2009 Pratica n. CB0167432 in atti dal 05/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6153.1/2009); (ALTRE) del 05/08/2008 Pratica n. CB0138969 in atti dal 05/08/2008 SUBALTERNI EX RURALI (n. 3008.1/2008).

In ditta a: [redacted]

Pavia, 5 novembre 2025

Firmato Da: ANTONIO TROTTA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4cb2

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

4. Nota di trascrizione

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di CAMPOBASSO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8820
Registro particolare n. 7335
Presentazione n. 1 del 04/08/2025

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione

Totale	€ 294,00		
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Tassa ipotecaria	€ 35,00	Sanzioni amministrative	-

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 8194
Protocollo di richiesta CB 32840/1 del 2025

Il Conservatore
Conservatore VOLLUCCI GIUSEPPE

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 07/07/2025 Numero di repertorio 1155
Autorità emittente U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Codice fiscale 800 083 60705

Sede CAMPOBASSO (CB)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Volture catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente [redacted]
Codice fiscale [redacted]
Indirizzo [redacted]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune B519 - CAMPOBASSO (CB)
Catasto FABBRICATI

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di CAMPOBASSO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8820
Registro particolare n. 7335
Presentazione n. 1 del 04/08/2025

Pag. 2 - segue

Sezione urbana	- Foglio 37	Particella	143	Subalterno	4
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza		48 metri quadri	
Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE			N. civico -	
Piano	T				
Immobile n. 2					
Comune	B519 - CAMPOBASSO (CB)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 37	Particella	143	Subalterno	5
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	2 vani		
Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE			N. civico -	
Piano	T				
Immobile n. 3					
Comune	B519 - CAMPOBASSO (CB)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 37	Particella	143	Subalterno	6
Natura	D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI	Consistenza	-		
Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE			N. civico -	
Piano	T				
Immobile n. 4					
Comune	B519 - CAMPOBASSO (CB)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 37	Particella	143	Subalterno	1
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	9,5 vani		
Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE			N. civico -	
Piano	T-1				
Immobile n. 5					
Comune	B519 - CAMPOBASSO (CB)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 37	Particella	143	Subalterno	3
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	10,5 vani		
Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE			N. civico -	
Piano	1-2				
Immobile n. 6					
Comune	B519 - CAMPOBASSO (CB)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 37	Particella	143	Subalterno	9
Natura	F1 - AREA URBANA	Consistenza		150 metri quadri	
Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE			N. civico -	
Piano	T				

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale [redacted]
Sede [redacted]
Codice fiscale [redacted]

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di CAMPOBASSO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 8820
Registro particolare n. 7335
Presentazione n. 1 del 04/08/2025

Pag. 1 - Fine

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [redacted] Nome [redacted]
Nato il [redacted]
Sesso M Codice fiscale [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

PRECISAZIONI RELATIVE AL QUADRO B (IMMOBILI): ***SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO SONO DI PROPRIETA' DEL SIGNOR [redacted] E SUSSISTE IL DIRITTO DI ABIT AZIONE IN CAPO AL SIGNOR [redacted] ***PRECISAZIONE RELATIVE AL QUADRO C (SOGGETTI): ***SOGGETTI CONTRO: SI PRECISA CHE PER UN REFUSO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IL SIGNOR [redacted] RISULTA ERRONEAMENTE ESSERE NATO IN DATA [redacted] (DATA CORRETTA). ****SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO

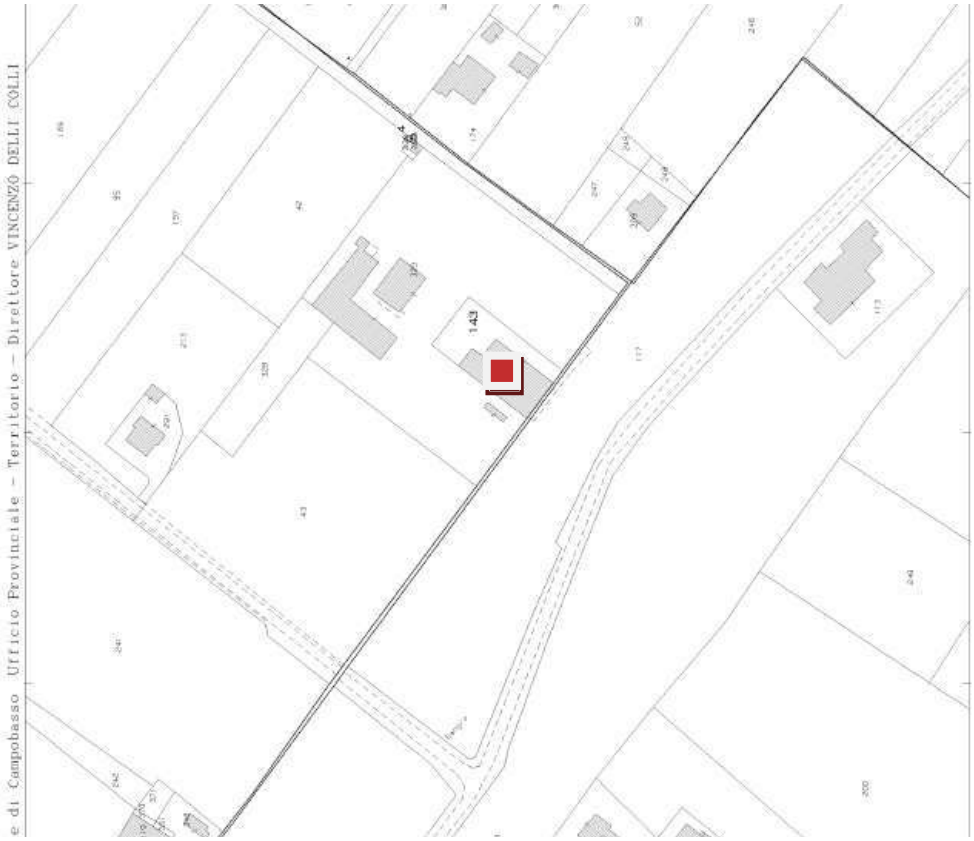
Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

5. Stralcio catastale complesso – Comune di Campobasso - foglio 37 – particella 143 -



5.1 Stralcio catastale – Campobasso - foglio 37–particella 143 - con mappe limitrofe



Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

6. Autorizzazione Regione Molise sfalcio erba e diritto di passaggio su suolo tratturale



REGIONE MOLISE

Direzione Generale della Giunta

AREA SECONDA – Ambiente, Attività Produttive Agricole Forestali e Risorse

Servizio Tutela e Valorizzazione della Montagna e delle Foreste

Gestione Demanio Ovino e Tratturale

Legge Regionale n. 9 dell'11 aprile del 1997 – *Tutela, valorizzazione e gestione del demanio tratturi*
Regolamento Regionale n. 1 dell'8 gennaio 2003 – *Nuovo Regolamento di esecuzione della Legge Regionale 11 aprile 1997, n° 9, in materia di tutela, valorizzazione e gestione del suolo demaniale tratturale*

ATTO DI PRECARIA CONCESSIONE
DI SUOLI TRATTURALI

n. fascicolo	4640 – 4685 – 5749
Concessionario	[redacted]
Luogo e data di nascita	[redacted]
Codice fiscale	
Determinazione Dirigenziale	N. 1637 del 09-05-2016 Atto interno N. 141
Concessione	SFALCIO D'ERBA – STRADA D'ACCESSO
Comune	CAMPOBASSO - RIPALIMOSANI (CB)
Tratturo	CASTEL DI SANGRO – LUCERA – CORTILE - CENTOCELLE

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

DATO ATTO CHE

- il Regolamento Regionale n. 1 dell'8 gennaio 2003 prevede il rilascio, a favore dei richiedenti, di concessioni precarie che non modifichino la situazione dei luoghi;
- con Determinazione Dirigenziale n. 1637 del 09.05.2016 è stata accolta l'istanza di concessione di suolo tratturale;

DISPONE

a favore del Signor [redacted] la concessione di suolo tratturale per sfalcio d'erba e strada d'accesso, nei Comuni di Campobasso e Ripalimosani (CB) sui tratturi CASTEL DI SANGRO – LUCERA e CORTILE – CENTOCELLE



Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

7. Elaborato planimetrico complesso

Data: 21/01/2026 - n. T305733 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Bozza Francesco

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Campobasso N. 876

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Campobasso

Comune di Campobasso

Sezione: Foglio: 37 Particella: 143

Protocollo n. CB0139001 del 05/08/2008

Tipo Mappale n. del

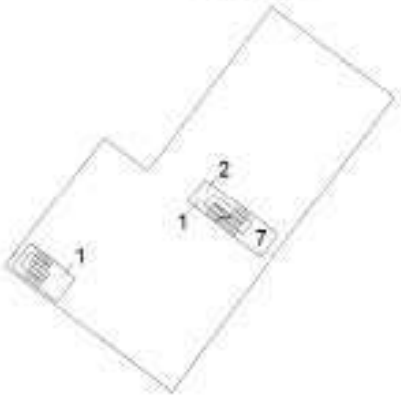
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

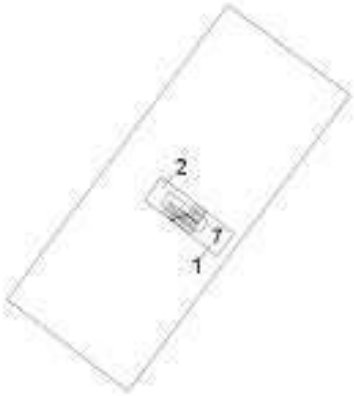
PIANO TERRA con corte annessa



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



N

Ultima planimetria in atti

Data: 21/01/2026 - n. T305733 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

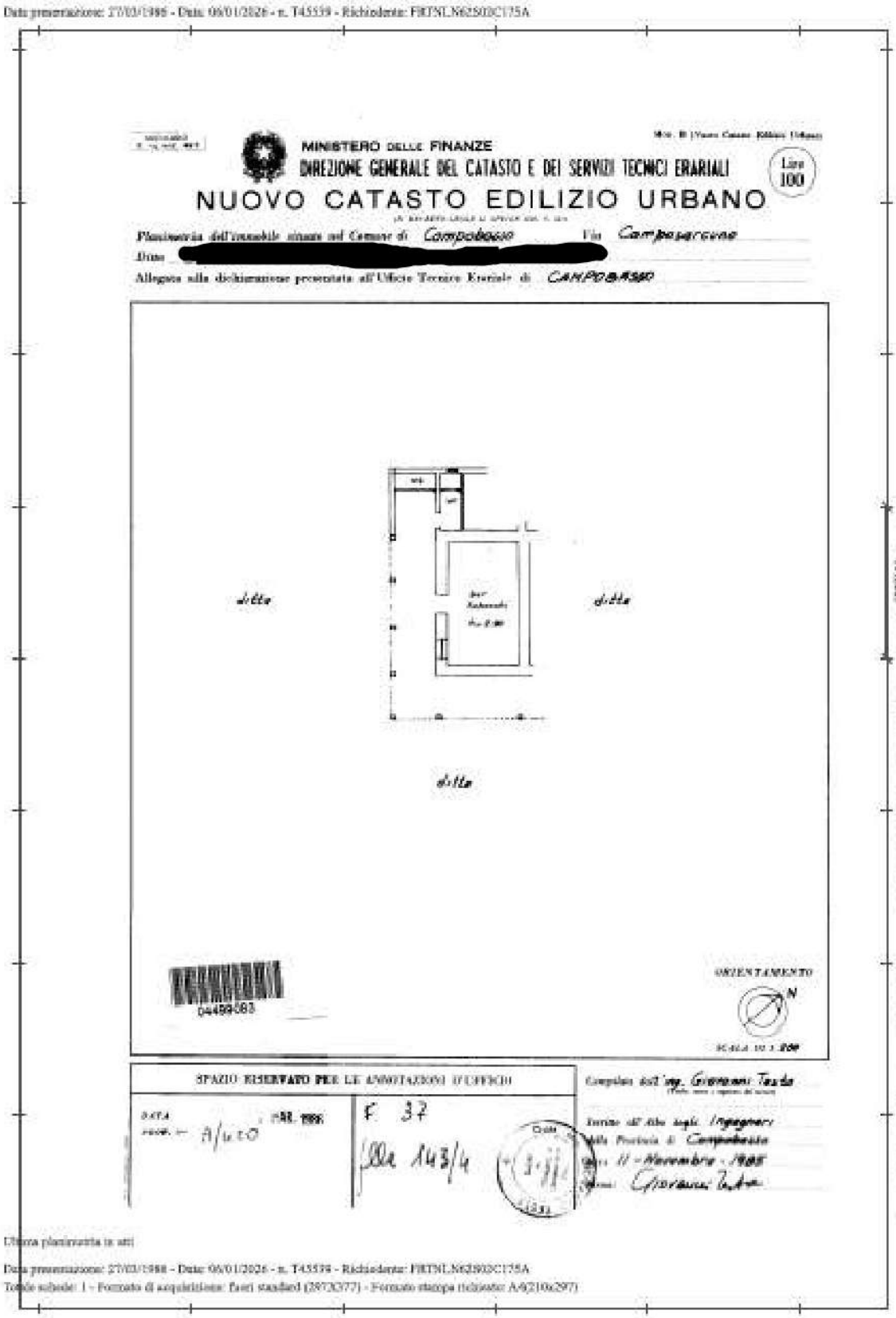
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/01/2026 - Comune di CAMPOBASSO(B519) - < Foglio 37 Particella 143 >

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

8. Planimetrie catastali dei locali

8.1 - Planimetria catastale bar - tabacchi - foglio 37, particella 143, **sub. 4**



Data presentazione: 27/03/1988 - Data: 06/01/2026 - n. T45539 - Richiedente: FRTNLN62S03C175A

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Campobasso Via Campoparcone

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO

ditta ditta

bar Tabaccaio

ditta

ORIENTAMENTO N

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/01/2026 - Comune di CAMPOBASSO(B519) - < Foglio 37 - Particella 143 - Subalterno 4 >
VIA CONTRADA CAMPOBASCIONE Piano: T

Compilata dall'ing. Giovanni Tazza

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Campobasso

Data 11 - Novembre - 1988

Firma: Giovanni Tazza

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/03/1988 - Data: 06/01/2026 - n. T45539 - Richiedente: FRTNLN62S03C175A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fogli singoli (297X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

8.2 - Planimetria catastale ristorante - foglio 37, particella 143, **sub. 6**

Data presentazione: 09/03/1987 - Data: 06/01/2026 - n. T45541 - Richiedente: FRTNLN62S02C175A

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAMPOBASSO Via [redacted]

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Data 6 MAR 1987

Prot. n. 1307 B/130/87

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/01/2026 - Comune di CAMPOBASSO(B519) - < Foglio 37 - Particella 143 - Subalterno 6 >
CONTRADA CAMPODIMARCONE Piano: T

L'Ultima planimetria in atti

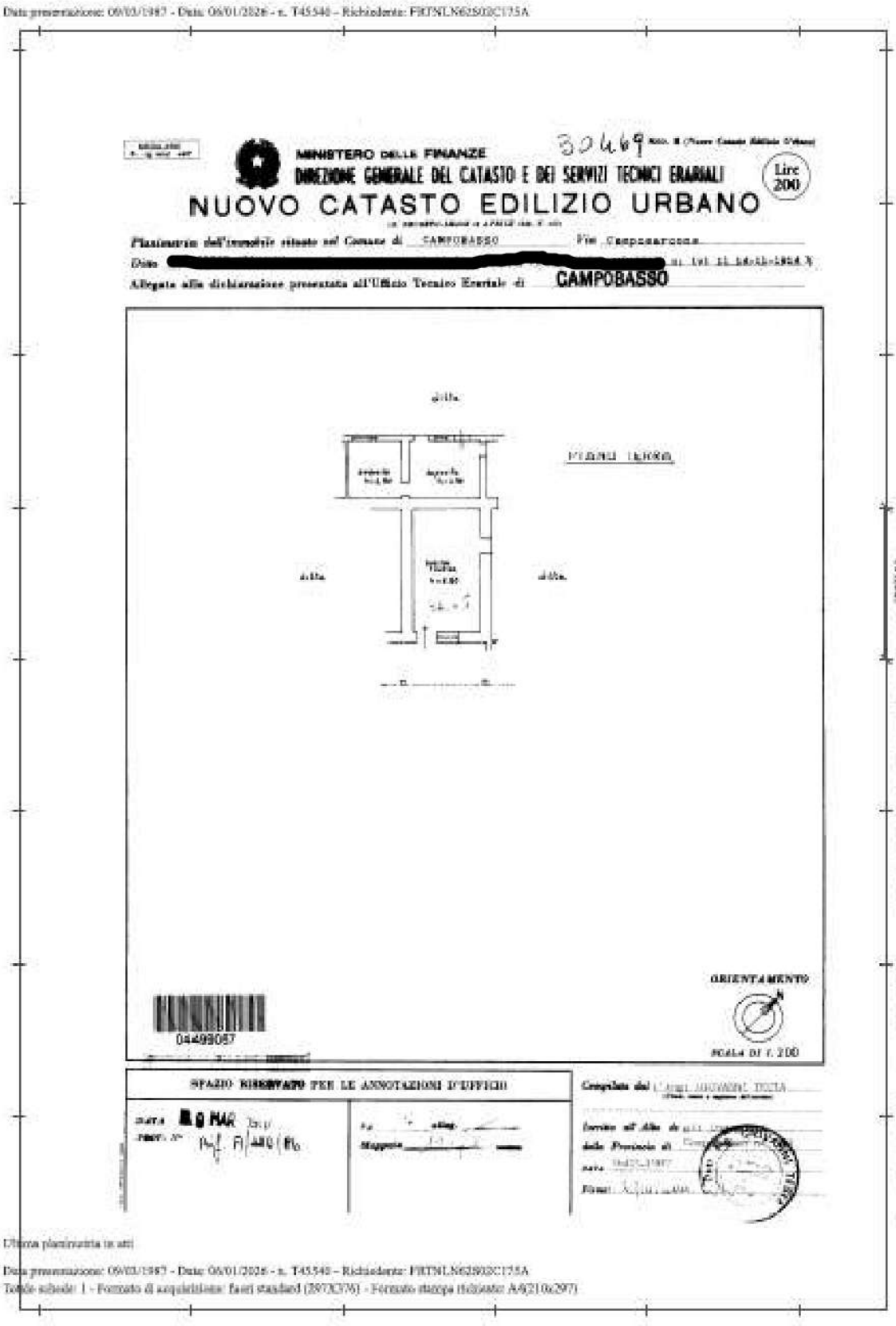
Data presentazione: 09/03/1987 - Data: 06/01/2026 - n. T45541 - Richiedente: FRTNLN62S02C175A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

8.3- Planimetria catastale appartamento N.1 piano terra-foglio 37, particella 143, **sub. 5**



Data presentazione: 09/03/1987 - Data: 06/01/2026 - n. T45540 - Richiedente: FRTNLN62S02C175A

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Lire 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAMPOBASSO Via Campobasso

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAMPOBASSO

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 09/03/1987 - Data: 06/01/2026 - n. T45540 - Richiedente: FRTNLN62S02C175A

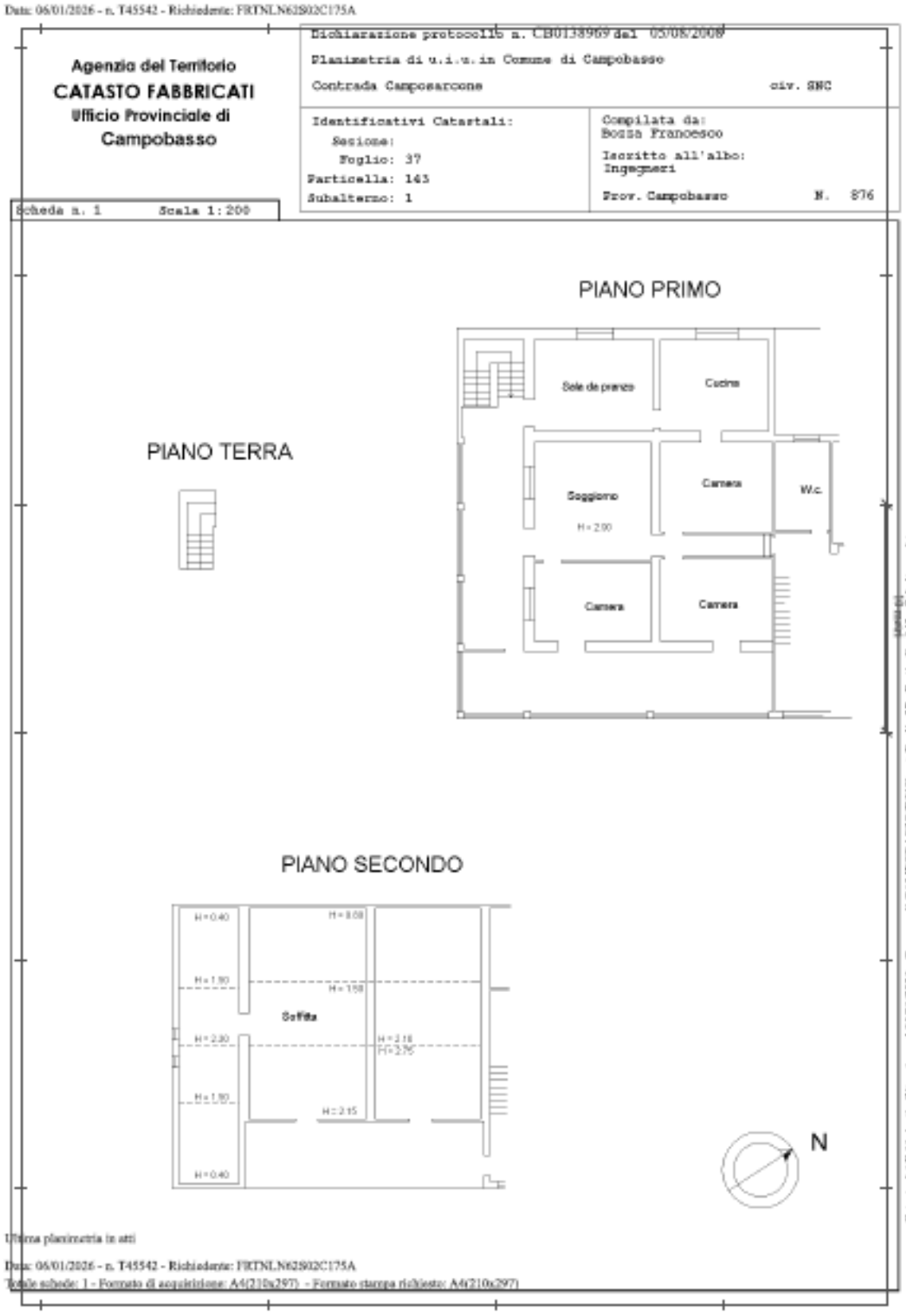
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/01/2026 - Comune di CAMPOBASSO(B519) - < Foglio 37 - Particella 143 - Subalterno 5 >
CONTRADA CAMPOMARCONE Piano: T

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

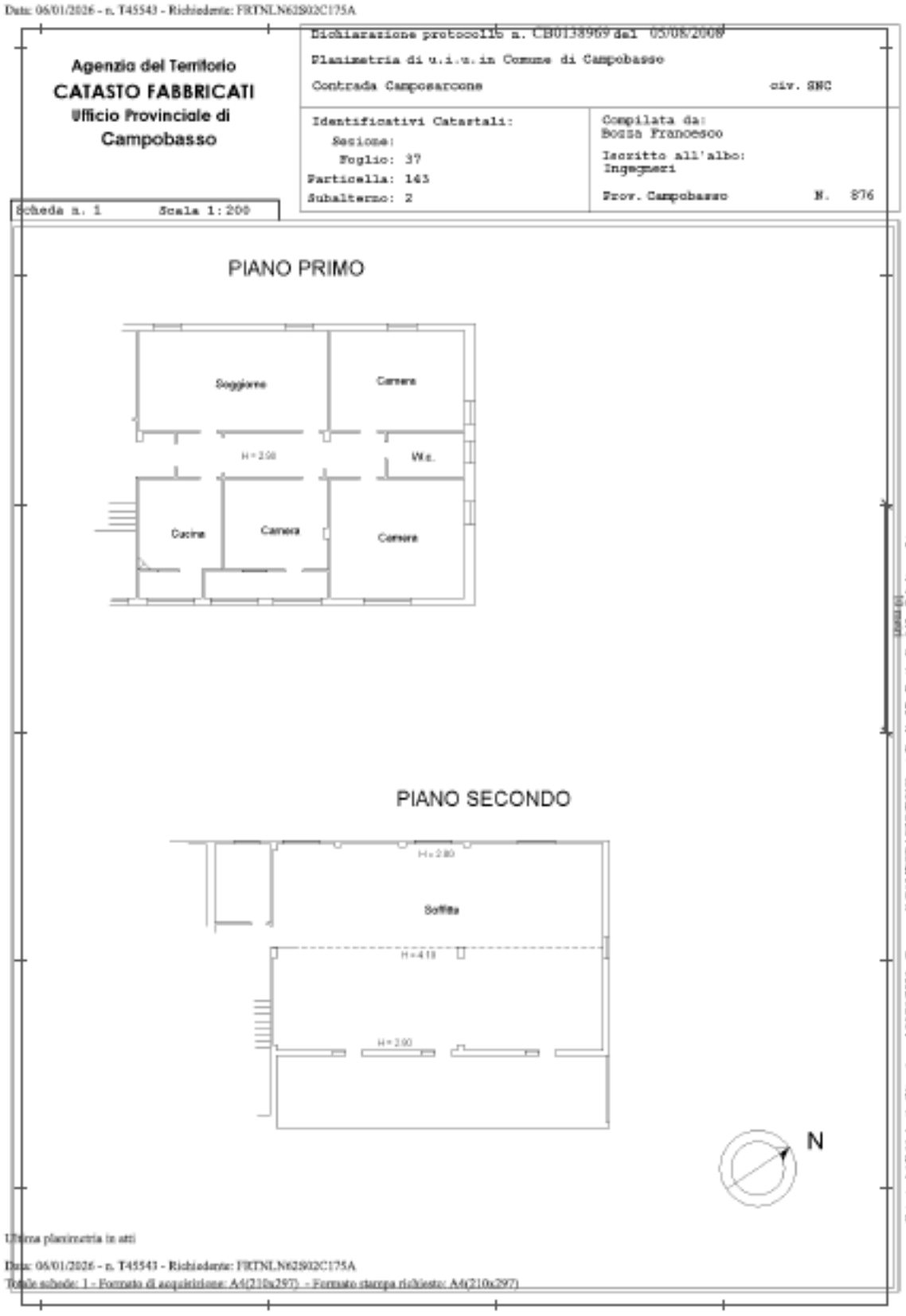
8.4 - Planimetria catastale appartamento N.2 primo piano-foglio 37, particella 143, **sub.1**



Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

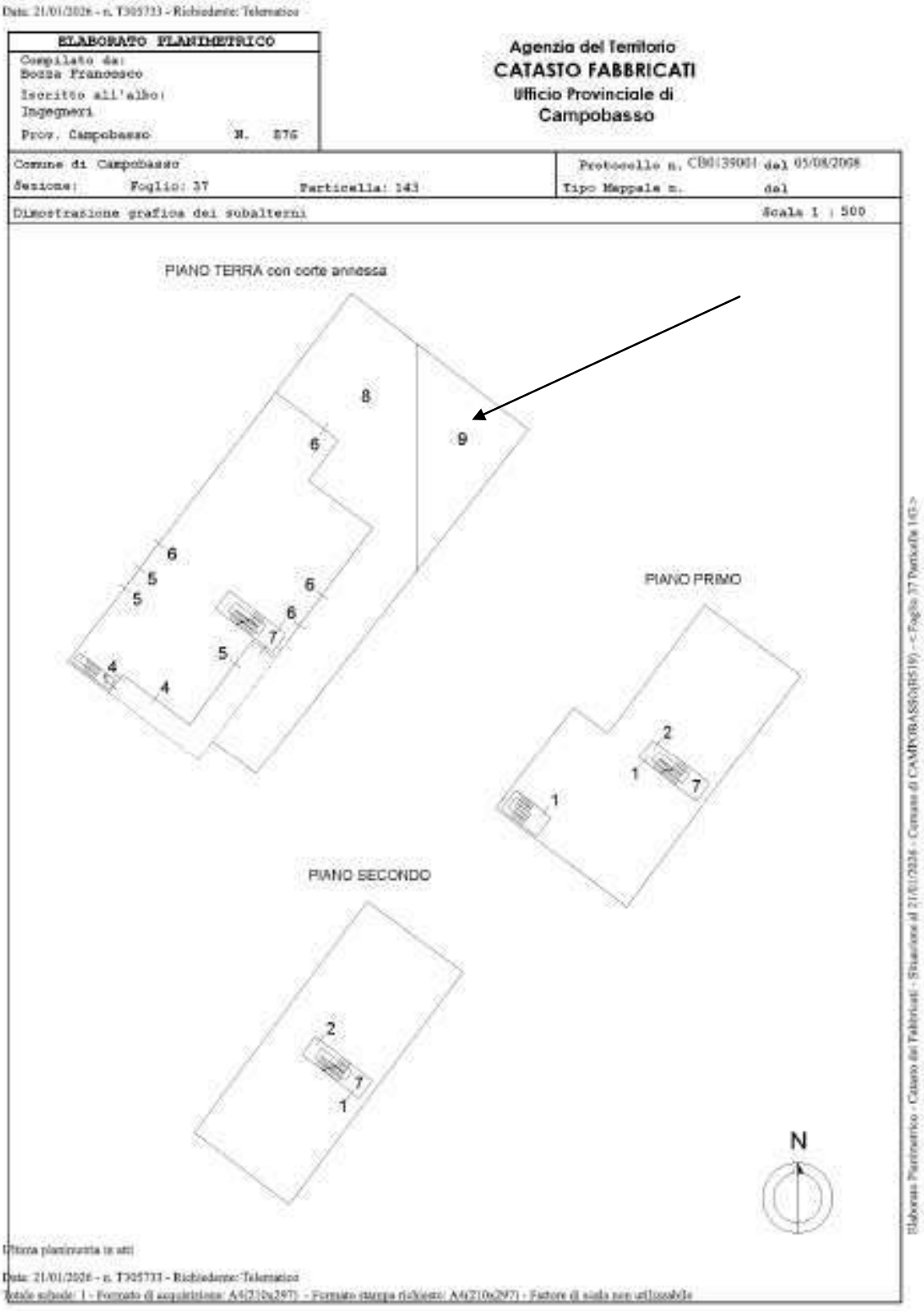
8.5- Planimetria catastale appartamento N.3 primo piano-foglio 37, particella 143, **sub.2**



Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

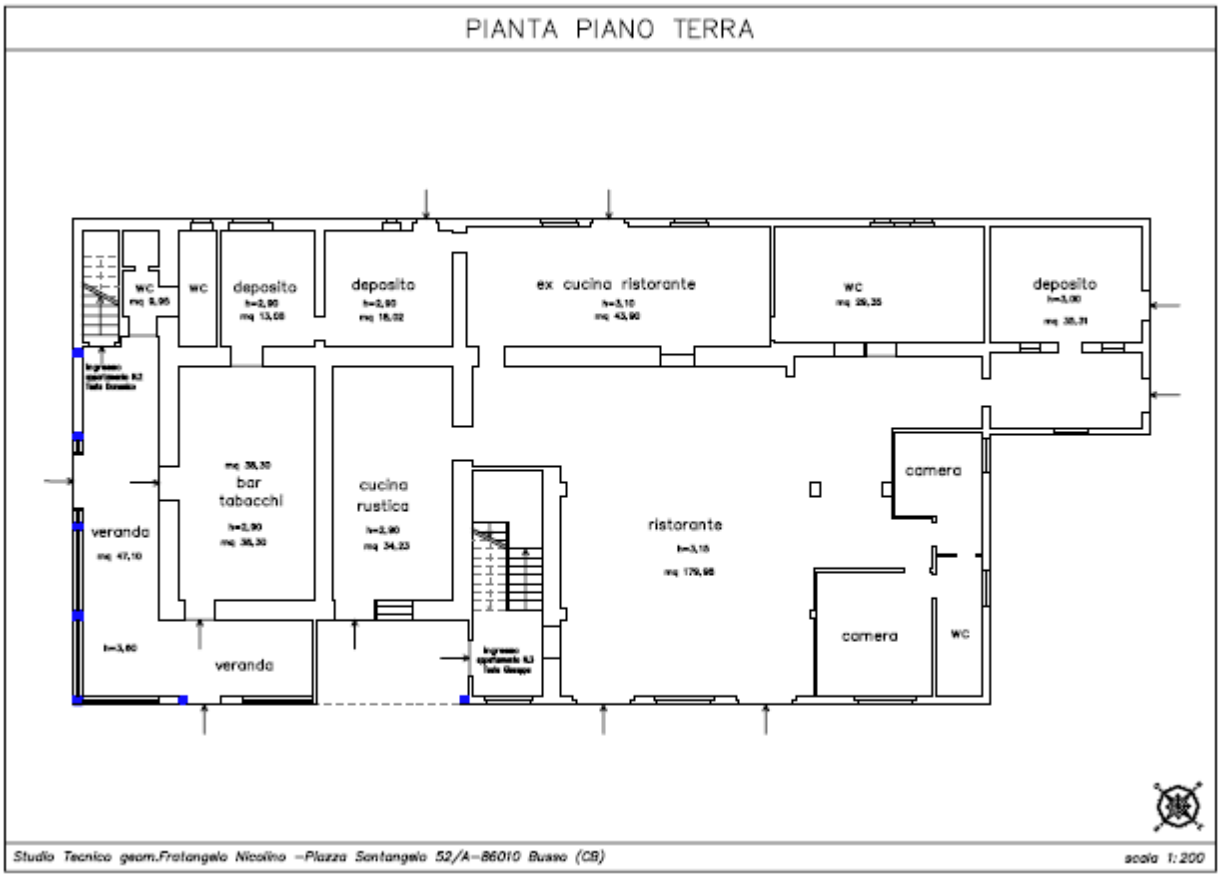
Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

8.6 Planimetria catastale Area urbana – piano terra - foglio 37, particella 143, **sub.9**



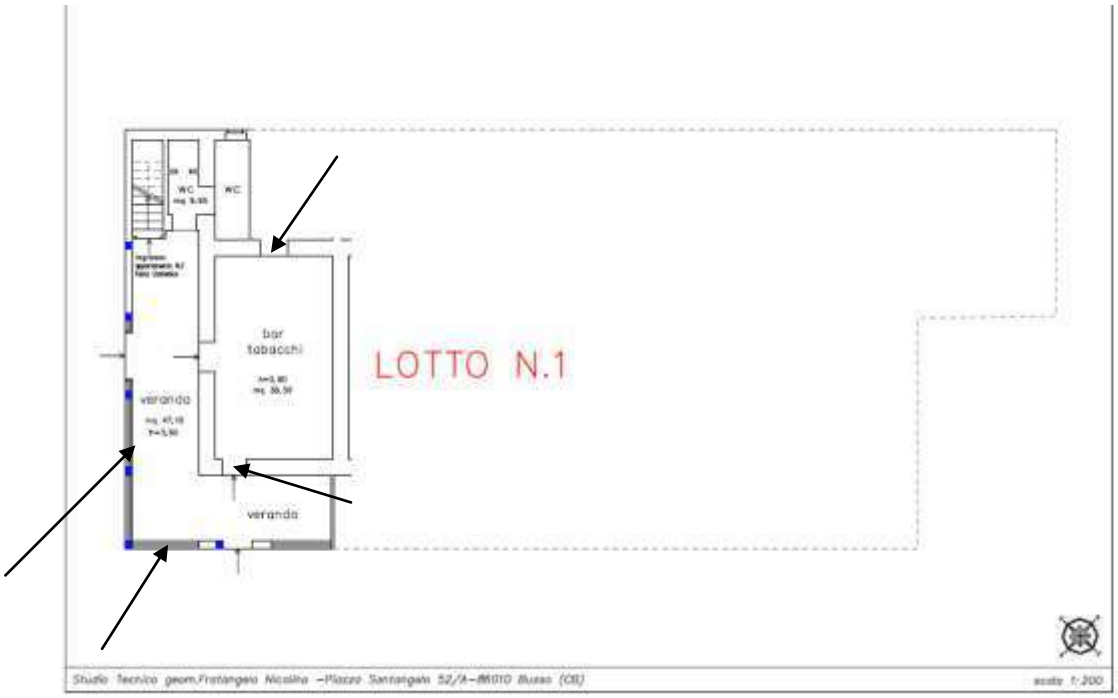
Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

9. Disegni di fatto da rilievo – Planimetria intero piano terra comprendente i tre subalterni. (sub.4 - bar-tabacchi) - (sub.5 – appartamento) - (sub.6 – ristorante)



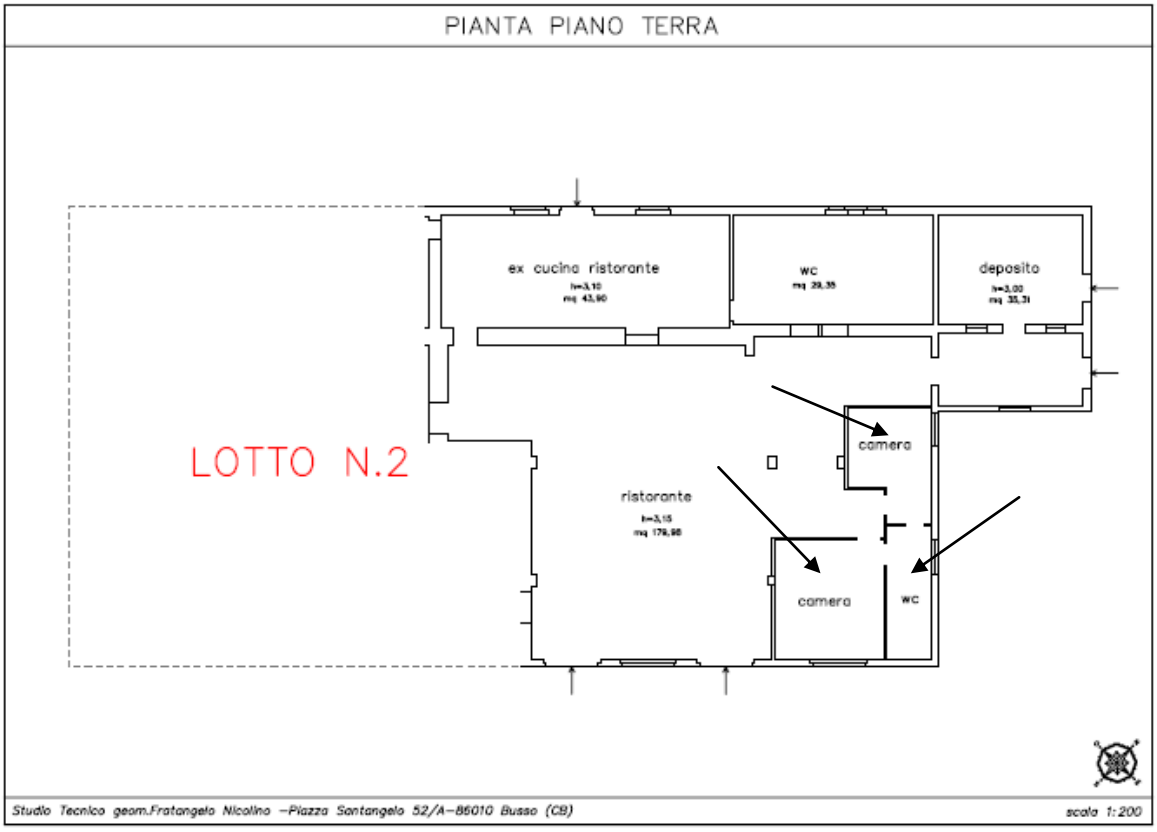
9.1 Disegni di fatto – piano terra (sub.4-bar-tabacchi) (la scala è un BCNC) **LOTTO N.1**

Bisogna ripristinare il portico al posto della veranda e chiudere le due nuove aperture come indicato.



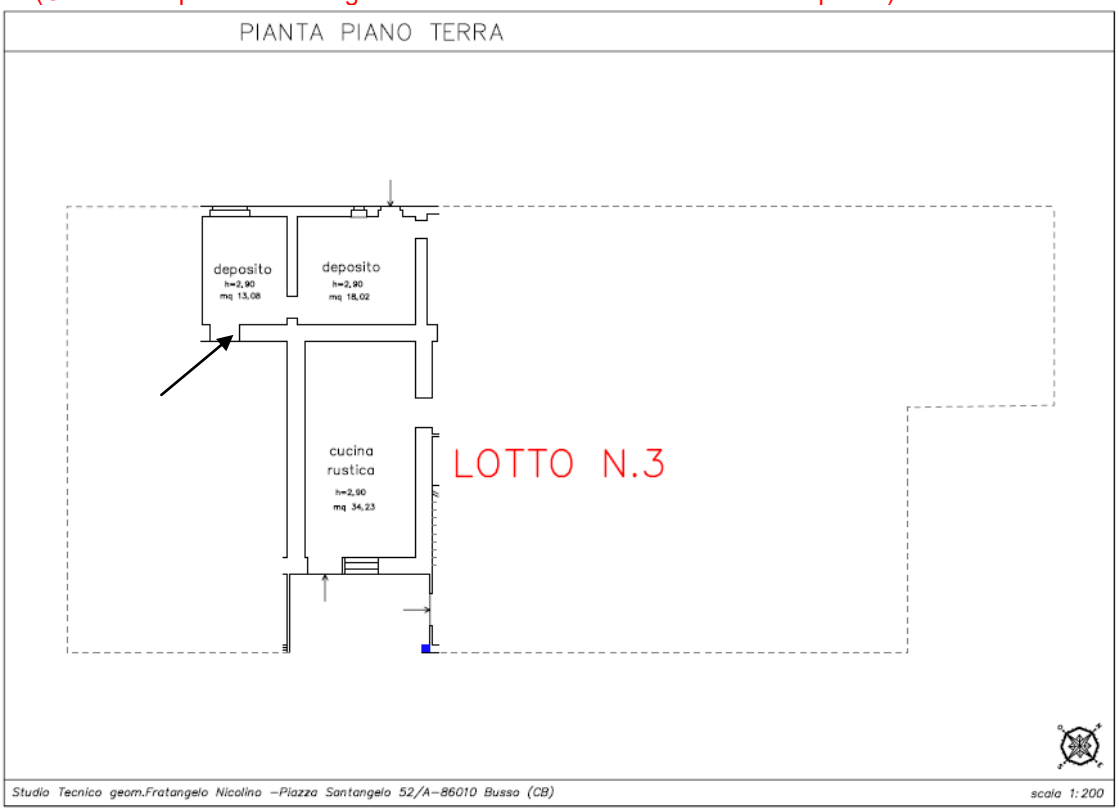
Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

9.2 Ristorante (bisogna provvedere a demolire le due camere ed il bagno adiacente) - **LOTTO N.2**



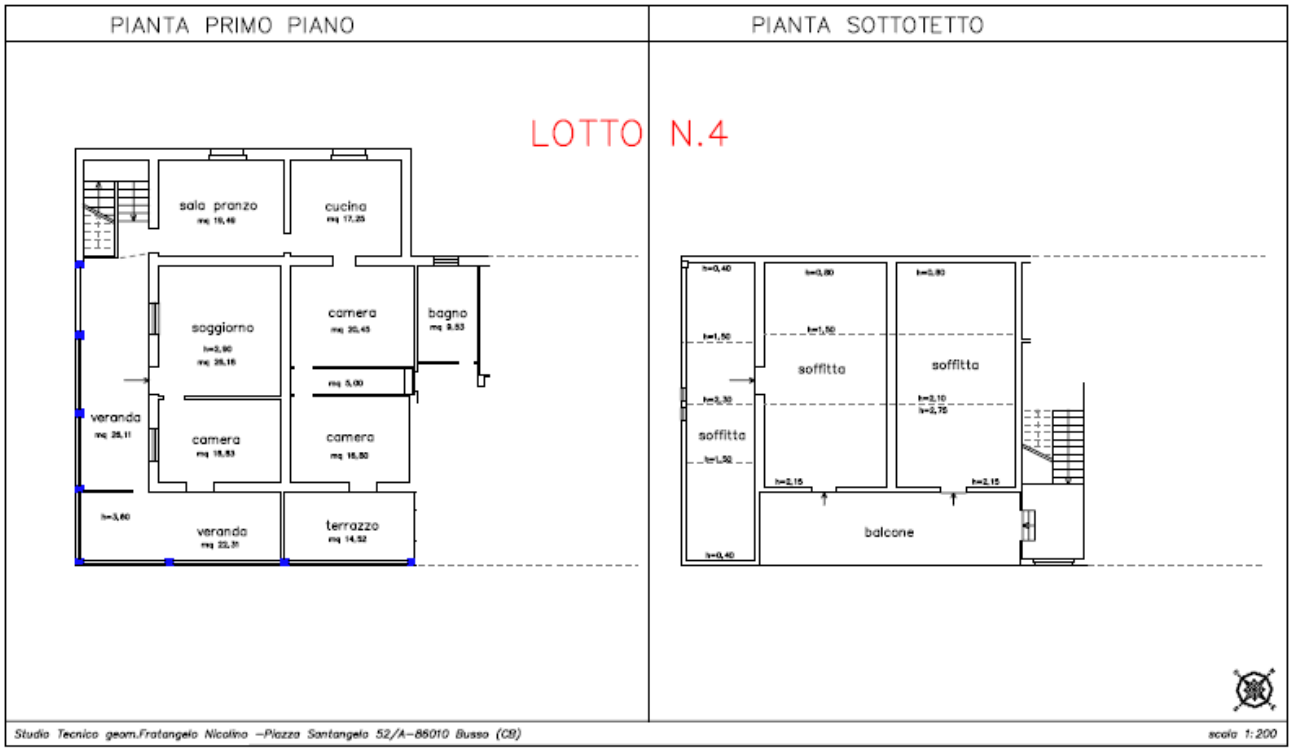
9.3 Appartamento N.1 al piano terra – **LOTTO N.3**

(Chiudere l'apertura di collegamento che unisce il bar – tabacchi al deposito)

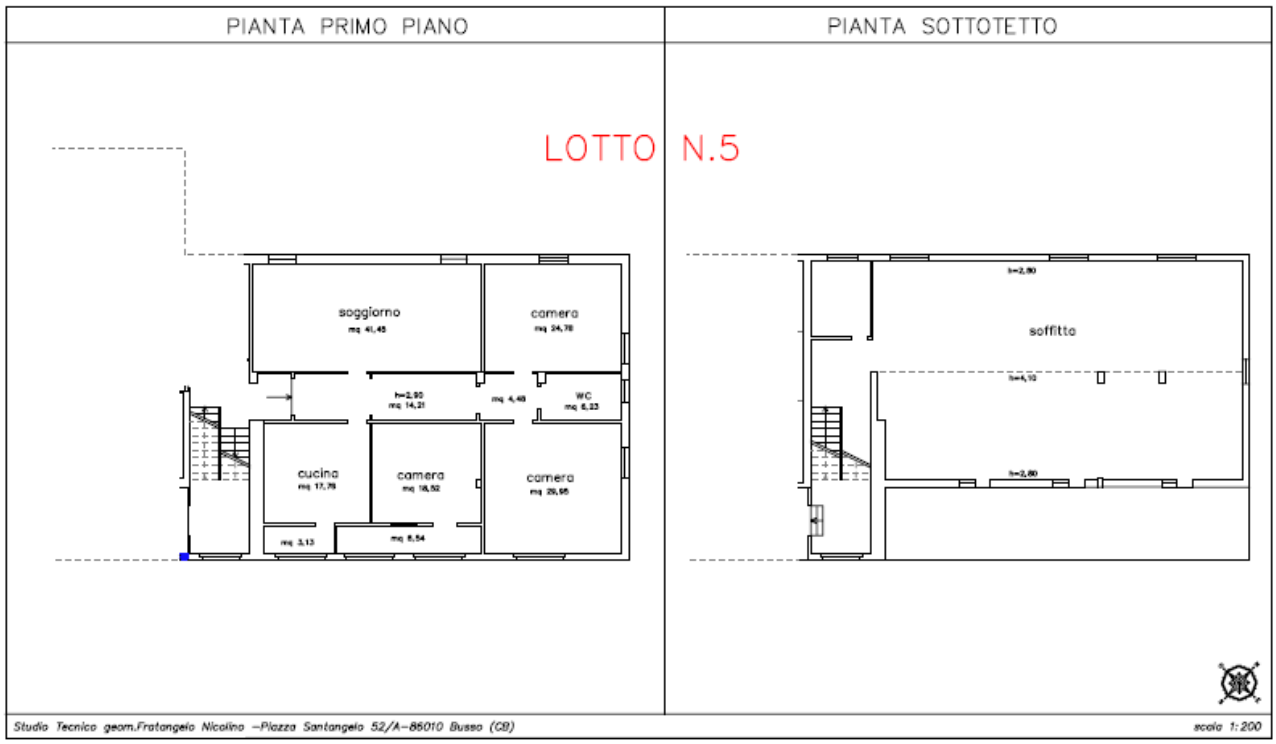


Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

9.4 Appartamento N.2 – primo piano - sottotetto – **LOTTO N.4**



9.5 Appartamento N.3 - primo piano - sottotetto – **LOTTO N.5**



Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

10. Visure catastali storiche – foglio 37 – particella 143 –

10.1 Visura catastale storica–foglio 37–particella 143–subalterno 1 (app. n°2 - 1° piano)

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/02/2026 Ora: 15.40.35 Segue
Visura n.: T310730 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Dati della richiesta	Comune di CAMPOBASSO (Codice:B519)
	Provincia di CAMPOBASSO
Catasto Fabbricati	Foglio: 37 Particella: 143 Sub.: 1

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	143	1	1		A/3	2	9,5 vani	Totale: 233 m² Totale: escluse aree scoperte**: 210 m²	Euro 515,17	Variazione del: 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE n. SNC Lotto RR Piano T-1 - 2				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B519 - Foglio 37 - Particella 143

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/08/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	143	1	1		A/3	2	9,5 vani		Euro 515,17	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2009 Pratica n. CB0167432 in atti dal 05/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6153.1/2009)

Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE n. SNC Lotto RR Piano T-1 - 2

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/02/2026 Ora: 15.40.35 pag: 2 Segue
Visura n.: T310730 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B519 - Foglio 37 - Particella 143

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/08/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	143	1	1		A/3	2	9,5 vani		Euro 515,17	(ALTRE) del 05/08/2008 Pratica n. CB0138969 in atti dal 05/08/2008 SUBALTERNI EX RURALI (n. 3008.1/2008)

Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE n. SNC Lotto RR Piano T-1 - 2				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/04/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto dal 01/04/2025 Pubblico ufficiale VENTRIGLIA GAIA Sede FROSOLONE (IS) Repertorio n. 96 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 3433.3/2025 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 11/04/2025		

Situazione degli intestati dal 24/12/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 01/04/2025
DATI DERIVANTI DA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di C[redacted] Registrazione Volume 88888 n. 563298 registrato in data 24/12/2023 - trascrizione n. 493.2/2024 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 16/01/2024		

Situazione degli intestati dal 05/08/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 01/04/2025
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 24/12/2018

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/02/2026 Ora: 15.40.35 Fine
Visura n.: T310730 Pag: 3

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

DATI DERIVANTI DA	(ALTRE) del 05/08/2008 Pratica n. CB0138969 in atti dal 05/08/2008 SUBALTERNI EX RURALI (n. 3008.1/2008)

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

10.2 Visura catastale storica –foglio 37– particella 143 – subalterno 2 (app. n°3 - 1° piano)

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/02/2026 Ora: 15.42.19 Segue
Visura n.: T311810 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Dati della richiesta	**Comune di CAMPOBASSO (Codice:B519)**
	Provincia di CAMPOBASSO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 37 Particella: 143 Sub.: 2**

INTESTATI

1	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1
2	[redacted]	(3) Abitazione 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	143	2	1		A/3	2	10,5 vani	Totale: 266 m² Totale: escluse aree scoperte**: 256 m²	Euro 569,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE n. SNC Lotto RR Piano 1-2
Notifica	Partita Mod.58
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B519 - Foglio 37 - Particella 143

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/08/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	143	2	1		A/3	2	10,5 vani		Euro 569,39	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/2009 Pratica n. CB0167432 in atti dal 05/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6153.1/2009)

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/02/2026 Ora: 15.42.19 Segue
Visura n.: T311810 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE n. SNC Lotto RR Piano 1-2
Notifica	Partita Mod.58
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B519 - Foglio 37 - Particella 143

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/08/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	143	2	1		A/3	2	10,5 vani		Euro 569,39	(ALTRE) del 05/08/2008 Pratica n. CB0138969 in atti dal 05/08/2008 SUBALTERNI EX RURALI (n. 3008.1/2008)

Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE n. SNC Lotto RR Piano 1-2
Notifica	Partita Mod.58
Annotazioni	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/04/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1
2	[redacted]	[redacted]	(3) Abitazione 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 01/04/2025 Pubblico ufficiale VENTRIGLIA GAIA Sede FROSOLONE (IS) Repertorio n. 95 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 2433.2/2025 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 11/04/2025		

Situazione degli intestati dal 24/12/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(3) Proprieta' 1/2 fino al 01/04/2025
DATI DERIVANTI DA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di [redacted] Registrazione Volume 9888 n. 563298 registrato in data 24/12/2023 - Trascrizione n. 493.3/2024 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 16/01/2024		

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/02/2026 Ora: 15.42.19 Fine
Visura n.: T311810 Pag: 3

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Situazione degli intestati dal 05/08/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 01/04/2025
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 24/12/2018
DATI DERIVANTI DA	(ALTRE) del 05/08/2008 Pratica n. CB0138969 in atti dal 05/08/2008 SUBALTERNI EX RURALI (n. 3008.1/2008)		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

10.3 Visura catastale storica –foglio 37–particella 143–subalterno 4 (bar-tabacchi-piano T)

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Data: 09/02/2026 Ora: 15.43.11 Segue
Visura n.: T312337 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CAMPOBASSO (Codice:B519)
	Provincia di CAMPOBASSO
Catasto Fabbricati	Foglio: 37 Particella: 143 Sub.: 4

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	143	4	1		C/1	1	48 m²	Totale: 57 m²	Euro 694,12	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE Piano T				
Notifica		Partita	30469	Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B519 - Foglio 37 - Particella 143

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	143	4	1		C/1	1	48 m²		Euro 694,12	VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE Piano T				
Notifica		Partita	30469	Mod.58	-

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Data: 09/02/2026 Ora: 15.43.11 Segue
Visura n.: T312337 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	143	4	1		C/1	1	48 m²		Euro 818,07 L. 1.584.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE Piano T				
Notifica		Partita	30469	Mod.58	-

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/03/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	143	4	1		C/1	1	48 m²		Euro 0,74 L. 1.435	VARIAZIONE del 09/03/1987 in atti dal 08/02/1993 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. A/420.1/1986)

Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE Piano T				
Notifica		Partita	30469	Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B519 - Foglio 37 - Particella 143

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	143	4								Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE Piano T				
Notifica		Partita	30469	Mod.58	-

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Data: 09/02/2026 Ora: 15.43.11 Fine
Visura n.: T312337 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 01/04/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 01/04/2025 Pubblico ufficiale VENTRIGLIA GAIA Sede FROSOLONE (IS) Repertorio n. 96 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 3433.3/2025 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 11/04/2025		

Situazione degli intestati dal 24/12/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 01/04/2025
DATI DERIVANTI DA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di [redacted] Registrazione Volume 88888 n. 363298 registrato in data 24/12/2023 - Trascrizione n. 493.2/2024 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 16/01/2024		

Situazione degli intestati dal 23/01/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 01/04/2025
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/2007 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione Volume 870 n. 66 registrato in data 18/01/2008 - IN MORTE DI [redacted] Volura n. 1393.1/2008 - Pratica n. CB0034393 in atti dal 25/02/2008		

Situazione degli intestati dal 08/08/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 24/12/2018
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 23/01/2007
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/08/1999 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione Volume 761 n. 37 registrato in data 08/02/2000 - SUCCESSIONE Volura n. 15550.1/2000 - Pratica n. 4222 in atti dal 09/01/2002		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 08/08/1999
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 08/08/1999
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

10.4 Visura catastale storica –foglio 37 – particella 143 – subalterno 5 (app. n°1 - piano T)

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Data: 09/02/2026 Ora: 15.44.01 Segue
Visura n.: T312886 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CAMPOBASSO (Codice:B519)**
	Provincia di CAMPOBASSO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 37 Particella: 143 Sub.: 5**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	143	5	1		A/3	2	2 vani	Totale: 58 m² Totale escluse aree scoperte**: 58 m²	Euro 108,46	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE Piano T				
Notifica		Partita	30469	Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B519 - Foglio 37 - Particella 143

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	143	5	1		A/3	2	2 vani		Euro 108,46	VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE Piano T				
Notifica		Partita	30469	Mod.58	-

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Data: 09/02/2026 Ora: 15.44.01 Segue
Visura n.: T312886 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	143	5	1		A/3	2	2 vani		Euro 129,11 L. 250.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE Piano T				
Notifica		Partita	30469	Mod.58	-

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/03/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	143	5	1		A/3	2	2 vani		Euro 0,24 L. 468	VARIAZIONE del 09/03/1987 in atti dal 08/02/1993 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. A/420.1/1986)

Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE Piano T				
Notifica		Partita	30469	Mod.58	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B519 - Foglio 37 - Particella 143

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	143	5								Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE n. 2 Piano T				
Notifica		Partita	30469	Mod.58	-

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Data: 09/02/2026 Ora: 15.44.01 Fine
Visura n.: T312886 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 01/04/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 01/04/2025 Pubblico ufficiale VENTRIGLIA GAIA Sede FROSOLONE (IS) Repertorio n. 96 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 3433.3/2025 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 11/04/2025		

Situazione degli intestati dal 24/12/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 01/04/2025
DATI DERIVANTI DA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di [redacted] Registrazione Volume 88888 n. 563298 registrato in data 24/12/2013 - Trascrizione n. 493.2/2024 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 16/01/2024		

Situazione degli intestati dal 23/01/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TESTA Giuseppe nato a CAMPOBASSO (CB) il 28/05/1961	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 01/04/2025
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/2007 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione Volume 870 n. 66 registrato in data 18/01/2008 - IN MORTE DI [redacted] Voltura n. 1593.1/2008 - Pratica n. CB0034393 in atti dal 25/02/2008		

Situazione degli intestati dal 08/08/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 24/12/2018
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 23/01/2007
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/08/1999 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione Volume 761 n. 35 registrato in data 08/02/2000 - SUCCESSIONE Voltura n. 1.1550.1/2000 - Pratica n. 4222 in atti dal 09/01/2002		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 08/08/1999
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 08/08/1999
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

10.5 Visura catastale storica –foglio 37– particella 143– subalterno 6 (ristorante - piano T)

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/02/2026 Ora: 15.44.56 Segue
Visura n.: T313480 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Dati della richiesta	Comune di CAMPOBASSO (Codice:B519) Provincia di CAMPOBASSO
Catasto Fabbricati	Foglio: 37 Particella: 143 Sub.: 6

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/03/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	143	6	1		D/8				Euro 1.424,39 L. 2.758.000	VARIAZIONE del 09/03/1987 in atti dal 08/02/1993 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. A/420.1/1986)
Indirizzo	CONTRA DA CAMPOSARCONE Piano T											
Notifica				Partita	30469		Mod.58	-				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B519 - Foglio 37 - Particella 143

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	143	6								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	CONTRA DA CAMPOSARCONE Piano T											
Notifica				Partita	30469		Mod.58	-				

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/02/2026 Ora: 15.44.56 Fine
Visura n.: T313480 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Situazione degli intestati dal 01/04/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 01/04/2025 Pubblico ufficiale VENTRIGLIA GAIA Sede FROSOLONE (IS) Repertorio n. 96 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 3433.3/2025 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 11/04/2025		

Situazione degli intestati dal 24/12/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TESTA Domenico nato a CAMPOBASSO (CB) il 24/04/1986	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 01/04/2025
DATI DERIVANTI DA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di [redacted] Registrazione Volume 88888 n. 563298 registrato in data 24/12/2023 - Trascrizione n. 493.2/2024 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 16/01/2024		

Situazione degli intestati dal 23/01/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TESTA Giuseppe nato a CAMPOBASSO (CB) il 28/05/1961	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 01/04/2025
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/2007 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione Volume 870 n. 66 registrato in data 18/01/2008 - IN MORTE DI [redacted] Voltura n. 1393.1/2008 - Pratica n. CB0034393 in atti dal 25/02/2008		

Situazione degli intestati dal 08/08/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 24/12/2018
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 23/01/2007
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/08/1999 - UR Sede CAMPOBASSO (CB) Registrazione Volume 761 n. 35 registrato in data 08/02/2000 - SUCCESSIONE Voltura n. 13550.1/2000 - Pratica n. 4222 in atti dal 09/01/2002		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 08/08/1999
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 08/08/1999
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

10.6 Visura catastale storica – foglio 37– particella 143 – subalterno 9 (area urbana)

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/02/2026 Ora: 15.50.12 Segue
Visura n.: T316974 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Dati della richiesta	Comune di CAMPOBASSO (Codice:B519) Provincia di CAMPOBASSO
Catasto Fabbricati	Foglio: 37 Particella: 143 Sub.: 9

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 05/08/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		37	143	9			F/1		150 m²			(ALTRE) del 05/08/2008 Pratica n. CB0139001 in atti dal 05/08/2008 FRAZIONAMENTO BCNC (n. 3010.1/2008)
Indirizzo	CONTRADA CAMPOSARCONE Piano T											
Notifica				Partita				Mod.58				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B519 - Foglio 37 - Particella 143

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/04/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto dal 01/04/2025 Pubblico ufficiale VENTRIGLIA GAIA Sede FROSOLONE (IS) Repertorio n. 96 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 3433.3/2025 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 11/04/2025		

Situazione degli intestati dal 24/12/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 01/04/2025
DATI DERIVANTI DA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di [redacted] Registrazione Volume 88888 n. 568398 registrato in data 24/12/2023 - Trascrizione n. 493.2/2024 Reparto PI di CAMPOBASSO in atti dal 16/01/2024		

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Campobasso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/02/2026 Ora: 15.50.12 Fine
Visura n.: T316974 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2026

Situazione degli intestati dal 05/08/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 01/04/2025
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 24/12/2018
DATI DERIVANTI DA	(ALTRE) del 05/08/2008 Pratica n. CB0139001 in atti dal 05/08/2008 FRAZIONAMENTO BCNC (n. 3010.1/2008)		

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

11. Verbale inizio operazioni peritali

VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
TRIBUNALE DI CAMPOBASSO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Proc. R.G.E. n. 42/2025

L'anno **duemilaventisei il giorno NOVE del mese di GENNAIO alle** ore 10,00 io sottoscritto geom. Nicolino FRATANGELO, nominato CTU nel procedimento in oggetto, sono intervenuto sui luoghi di causa in C.da Camposarcone, n.1-2 nel Comune di Campobasso, cap.86100 - prov. di Campobasso, presso i beni degli esecutati [redacted], sono presenti:

il custode giudiziario **avv. PAOLONE CLAUDIO**

per la parte attrice:

il sig. _____,

il sig. _____,

il/l' _____, nominato Consulente Tecnico di Parte (CTP) attrice

l'avv. _____, parte attrice;

per la parte convenuta:

il sig. [redacted],

il sig. [redacted],

il/l' _____, nominato Consulente Tecnico di Parte (CTP) convenuta

l'avv. _____, parte convenuta;

Preventivamente, ho chiesto alle parti se sono in corso eventuali tentativi di bonario componimento della controversia.
L'avv. parte attrice [redacted] riferisce che " allo stato attuale, i tentativi esperiti non sono andati a buon fine a causa di differente valutazione e quantificazione del danno".
L'avv. di parte convenuta _____ riferisce che " allo stato attuale, i tentativi esperiti non sono andati a buon fine a causa di differente valutazione e quantificazione del danno".
Dopo aver dato lettura dei quesiti posti, di cui al Verbale d'Udienza, ho dato corso alle operazioni peritali. Alla presenza continua degli intervenuti, ho effettuato ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici e fotografici. Ho ricordato agli intervenuti che, ai sensi dell'art. 194 c.p.c., possono presentarmi, per iscritto o a voce, osservazioni ed istanze. Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni peritali consistenti in descrizione dei beni:

1) BAR-TABACCHI (fg. 37 – part.143 – **sub.4 – C/01**)
E' SITUATO AL PIANO TERRA, CATASTALMENTE E' COMPOSTO DAL LOCALE BAR-TABACCHI, BAGNI E PORTICATO, IN REALTA' SI AVVALE ANCHE DELL'USO DI UN LOCALE DEPOSITO, FACENTE PARTE DEL SUB.5, COLLEGATO TRAMITE PORTA. IL PORTICATO E' STATO CHIUSO COMPLETAMENTE CON MURATURA E VETRATE FISSE

Geom. FRATANGELO NICOLINO – Piazza N. Santangelo n°52/A–86010 BUSSO (CB) – tel.0874447360-3382428797-pec:nicolino.fratangelo@geopec.it

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

2) RISTORANTE (fg. 37 – part.143 – sub.6 – D/08)
E' SITUATO AL PIANO TERRA. LA PLANIMETRIA CATASTALE NON E' CONFORME ALLO STATO ATTUALE POICHE', IN UNA PARTE DEL LOCALE SONO STATE REALIZZATE DUE CAMERE ED UN BAGNO, ATTUALMENTE IN USO AL DEBITORE. L'ATTIVITA' NON E' FUNZIONANTE, HA DEL LOCALE CI SONO TUTTE LE ATTREZZATURE E I TAVOLI E LA CUCINA. I BAGNI, SONO CHIUSI. INFISSI INTERNI IN LEGNO, ESTERNI IN ALLUMINIO, PAVIMENTI IN MONOCOTTURA ;

3) L'APPARTAMENTO N.1 (fg.37 - part.143 – sub.5 – A/03) – piano terra
L'APPARTAMENTO E' SITUATO AL PIANO TERRA TRA IL LOCALE BAR E IL RISTORANTE. NON E' UN VERO E PROPRIO APPARTAMENTO PERCHE E COMPOSTO CATASTALMENTE DA UNA CUCINA RUSTICA E DUE LOCALI DEPOSITO, UN LOCALE DEPOSITO E' STATO COLLEGATO AL BAR E FUNGE DA CUCINA AD ESSO. I TRE LOCALI NON SONO COMUNICANTI MA SONO ADIACENTI, OGNUNO CON IL PROPRIO INGRESSO MENTRE I DUE DEPOSITI SONO COMUNICANTI - INFISSI IN ALLUMINIO, PAVIMENTI IN MONOCOTTURA ;

4) L'APPARTAMENTO N.2 (fg.37 - part.143 – sub.1 – A/03) – primo piano
L'APPARTAMENTO N.2 E SITUATO AL PRIMO PIANO CON L'INGRESSO SOTTO IL PORTICATO, CHE TRAMITE UNA SCALA LO COLLEGA. E' PROSPICIENTE ALL'INGRESSO PRINCIPALE, E' COMPOSTO DA UNA CUCINA, SALA PRANZO, SOGGIORNO, TRE CAMERE BAGNO, CORRIDOIO & VERANDE, UN TERRAZZO, UN SOTTOTETTO E UN BALCONE-TERRAZZO. LE FINITURE SONO DI LIVELLO ORDINARIO, MA L'APPARTAMENTO PRESENTA, NELLA PARTE NORD E NELLE PARETI SI OSSERVANO AMPIE MACCHIE SCURE PER LA PRESENZA DI MUFFE E UMIDITA'

5) L'APPARTAMENTO N. 3 (fg.37-part.143–sub.2-A/03) primo p. diritto di abitazione
L'APPARTAMENTO A/.3 E' QUELLO SITUATO NEL PARTE RETROSTANTE AL FABBRICATO, E' SITUATO AL 1° PIANO, E' COMPOSTO DA CUCINA, PRANZO, STUDIO, DUE CAMERE, CORRIDOIO, VERANDA E SOFFITTA. SI PRESENTA IN DISCRETO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE. L'ESECUTATO HA IL DIRITTO DI ABITAZIONE SU QUESTO IMMOBILE, ANCHE SE SIA USANDO ATTUALMENTE LE CAMERE AL P.T. PER PROBLEMI DI SALUTE ;

6) AREA URBANA (fg. 37 – part.143 – sub.9 – F/01) piano terra
~~SUB~~ SI TRATTA DI UN TERRENO DI MQ 150 A FORMA DI TRIANGOLO CHE E' STATO ACCATASTATO INSIEME A TUTTO IL FABBRICATO, NON E' POSSIBILE DARE UNA VALUTAZIONE, IN REALTA' SI TRATTA DI UN BCNC COME IL SUB. 8 ;

si è proceduto alle misurazioni, alle verifiche di rispondenza rispetto alle piantine catastali, alle verifiche dello stato dei luoghi, al grado di conservazione, alle rifiniture dei locali e alle verifiche di tutti i manufatti oggetto di verifica.
Nessuno dei presenti avanza osservazioni.
Oppure,
il sig. _____ osserva che _____
_____ ;
il sig. _____ osserva che _____
_____ ;

Geom. FRATANGELO NICOLINO – Piazza N. Santangelo n°52/A–86010 BUSSO (CB) – tel.0874447360-3382428797-pec:nicolino.fratangelo@geopec.it

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

Ho ricevuto dall'avv. _____ la somma di € ___/___ (euro _____/___) quale acconto, così come stabilito dal Giudice e mi sono impegnato a trasmetterne relativa fattura al suo procuratore, avv._____

Oppure

Ho preso atto che il sig. _____non ha consegnato l'acconto stabilito dal Giudice.

Oppure

Ho preso atto che il sig. _____, rispetto all'acconto stabilito dal Giudice, me ne consegna una parte pari a (___/___) e mi sono impegnato a trasmetterne relativa fattura al suo procuratore.

Alle ore 16,00, le operazioni peritali vengono completate.

Letto, confermato, sottoscritto in **Campobasso, 09/01/2026**

Sig. _____

Sig. _____

Sig. _____

Sig. _____

Sig. _____

Il Custode Giudiziario: **avv. PAOLONE CLAUDIO** _____

Il CTU: **geom. NICOLINO FRATANGELO**

_____

Eventuali note:

_____

_____

_____

_____

_____

Il presente verbale consta di pagine 3 (tre) + rilievo metrico.

Campobasso li 09/01/2026

Geom. FRATANGELO NICOLINO – Piazza N. Santangelo n°52/A–86010 BUSSO (CB) – tel.0874447360-3382428797-pec:nicolino.fratangelo@geopec.it

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

12. Ispezione ipotecaria

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CAMPOBASSO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/02/2026 Ora 15:41:22
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente FRTNLN

Ispezione n. T100549 del 11/02/2026

Dati della richiesta
Cognome: [redacted]
Nome: [redacted]
Luogo di Nascita: [redacted]
Data di Nascita: [redacted]
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento
Sezione 1:
Periodo informatizzato dal 02/02/1987 al 11/02/2026
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 31/01/1987
Sezione 2:
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1974
ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualita non completate e\o formalita non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi
8. [redacted]
Luogo di nascita [redacted]
Data di nascita [redacted] Codice fiscale [redacted]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI
* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori
Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 02/02/1987 al 11/02/2026 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 31/01/1987

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/09/2004 - Registro Particolare 8141 Registro Generale 10313
Pubblico ufficiale GIORDANO ELIODORO Repertorio 12109/4469 del 16/09/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SAN GIOVANNI IN GALDO(CB)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CAMPOBASSO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/02/2026 Ora 15:41:22
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente FRTNLN

Ispezione n. T100549 del 11/02/2026

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/09/2004 - Registro Particolare 8142 Registro Generale 10314
Pubblico ufficiale GIORDANO ELIODORO Repertorio 12110/4470 del 16/09/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CAMPOBASSO(CB)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/06/2016 - Registro Particolare 4288 Registro Generale 5574
Pubblico ufficiale GIORDANO ELIODORO Repertorio 33260/19245 del 12/05/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SAN GIOVANNI IN GALDO(CB)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/07/2016 - Registro Particolare 4903 Registro Generale 6413
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LARINO Repertorio 352/2016 del 07/06/2016
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SAN MARTINO IN PENSILIS(CB)
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/09/2017 - Registro Particolare 7116 Registro Generale 9540
Pubblico ufficiale CAMPOBASSO Repertorio 446/9990 del 08/05/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in MATRICE(CB), SAN GIOVANNI IN GALDO(CB)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/01/2019 - Registro Particolare 528 Registro Generale 660
Pubblico ufficiale MONTI LUIGI Repertorio 6540/4376 del 22/12/2018
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SAN MARTINO IN PENSILIS(CB)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/2021 - Registro Particolare 1378 Registro Generale 1694
Pubblico ufficiale DELL'AQUILA LUCA Repertorio 26/23 del 18/02/2021
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SAN GIOVANNI IN GALDO(CB)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CAMPOBASSO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/02/2026 Ora 15:41:22
Pag. 3 - Segue

Ispezione telematica Ispezione n. T100549 del 11/02/2026
per dati anagrafici
Richiedente FRTNLN

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/03/2022 - Registro Particolare 2938 Registro Generale 3515
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LARINO Repertorio 50 del 22/02/2022
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SAN MARTINO IN PENSILIS(CB)
Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/04/2022 - Registro Particolare 3371 Registro Generale 4032
Pubblico ufficiale CAMPOBASSO Repertorio 126964/88888 del 08/04/2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in CAMPOBASSO(CB)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/11/2022 - Registro Particolare 11038 Registro Generale 13538
Pubblico ufficiale DE PAOLA OTTAVIO Repertorio 42150/8944 del 22/11/2022
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CAMPOBASSO(CB), MATRICE(CB)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/01/2024 - Registro Particolare 493 Registro Generale 557
Pubblico ufficiale CAMPOBASSO Repertorio 563298/88888 del 12/01/2024
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in CAMPOBASSO(CB), MATRICE(CB), SAN GIOVANNI IN GALDO(CB)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

12. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/04/2025 - Registro Particolare 3433 Registro Generale 4075
Pubblico ufficiale VENTRIGLIA GAIA Repertorio 96/76 del 01/04/2025
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Immobili siti in CAMPOBASSO(CB)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/04/2025 - Registro Particolare 3708 Registro Generale 4404
Pubblico ufficiale VENTRIGLIA GAIA Repertorio 100/80 del 08/04/2025
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CAMPOBASSO(CB), MATRICE(CB), SAN GIOVANNI IN GALDO(CB)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

14. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/04/2025 - Registro Particolare 3818 Registro Generale 4537

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di CAMPOBASSO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/02/2026 Ora 15:41:22
Pag. 4 - Fine

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente FRTNLN

Ispezione n. T100549 del 11/02/2026

Immobili siti in CAMPOBASSO(CB)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico -Presenza Titolo Telematico

15. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/06/2025 - Registro Particolare 5644 Registro Generale 6733
Pubblico ufficiale PILLA NICOLA Repertorio 12570/9838 del 03/06/2025
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SAN MARTINO IN PENSILIS(CB)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico -Presenza Titolo Telematico

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2025 - Registro Particolare 7335 Registro Generale 8820
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI CAMPOBASSO Repertorio 1155 del 07/07/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CAMPOBASSO(CB)
Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/10/2025 - Registro Particolare 9780 Registro Generale 11781
Pubblico ufficiale VENTRIGLIA GAIA Repertorio 96/76 del 01/04/2025
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in CAMPOBASSO(CB)
Nota disponibile in formato elettronico

18. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/10/2025 - Registro Particolare 9781 Registro Generale 11782
Pubblico ufficiale VENTRIGLIA GAIA Repertorio 96/76 del 01/04/2025
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in CAMPOBASSO(CB)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/02/1974
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere la 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

13. Concessioni edilizie, Condoni, PdC

13.1 Concessione edilizia N.181 del 25/11/1974



MUNICIPIO DI CAMPOBASSO

Ufficio Tecnico

LICENZA EDILIZIA N. 181

IL SINDACO

- Vista la domanda dei Sigg. [redacted] tendente ad ottenere l'autorizzazione a ristrutturare un fabbricato per esercizio bar-tabacchi e ristorante in questo Comune, alla Contrada Feudo;
- Visto il progetto allegato alla domanda stessa, redatto dall'Ing. Giovanni Carlozzi;
- Visto il verbale n.205 del 1.10.1974 con il quale la Commissione Comunale di Edilizia ha espresso parere favorevole;
- Vista la nota dell'Ufficiale Sanitario n.700 in data 7.11.1974 con cui esprime parere favorevole, a condizione che venga realizzato l'allacciamento alla condotta comunale e, nella impossibilità, che l'acqua del pozzo, prima di essere utilizzata per uso alimentare, sia riconosciuta potabile a seguito di analisi chimico-battereologica e che lo smaltimento dei liquami e delle acque di rifiuto avvenga senza inquinamento del sottosuolo;
- Considerato che la costruzione viene eseguita con strutture in c.a., e salvo il rispetto delle norme per la disciplina delle opere di conglomerato cemen-

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

13.2 1° Domanda di sanatoria -1985

COPIA PER IL RICHIEDENTE

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	
	PROVINCIA	
	N. PROTOCOLLO	

B	N. PROGRESSIVO	0140735261 10/9

Al Signor Sindaco del Comune di

CAMPOBASSO

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-D

OPERE AD USO NON RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così ☒ la risposta che fa al caso

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE [redacted]

NOME [redacted]

NUMERO DI CODICE FISCALE [redacted]

RESIDENZA ANAGRAFICA — COMUNE [redacted] PROVINCIA (sigla) [redacted]

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO [redacted] C.A.P. [redacted]

NATURA GIURIDICA 1

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso — DATA DI NASCITA [redacted] — STATO CIVILE 2 — TITOLO DI STUDIO 2

COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA [redacted] — PROVINCIA [redacted]

CONDIZIONE PROFESSIONALE 1 — QUALIFICA 08 — ATTIVITÀ ECONOMICA 01

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA

Proprietà 1 ☒ — Locazione 3 ☐

Possesso ad altro titolo reale 2 ☐ — Altro (specificare) 4 ☐

COSTRUZIONI SU AREE DI PROPRIETÀ DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali:

1 SI ☐ 2 NO ☒

MODALITÀ DI ACQUISIZIONE (Compilare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)

1 COMPRAVENDITA
- da privati 1 ☐
- da impresa di costruzioni 2 ☐
- da altra impresa 3 ☐
- da altri 4 ☐

2 DONAZIONE o/o SUCCESSIONE 5 ☐

3 COSTRUITA IN PROPRIO 6 ☒

PROPRIETARIO (compilare solo se il richiedente è diverso dal proprietario)

COGNOME O DENOMINAZIONE

NOME

RESIDENZA ANAGRAFICA — COMUNE — PROVINCIA (sigla)

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO — C.A.P.

LOTTIZZAZIONE

Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottizzata:

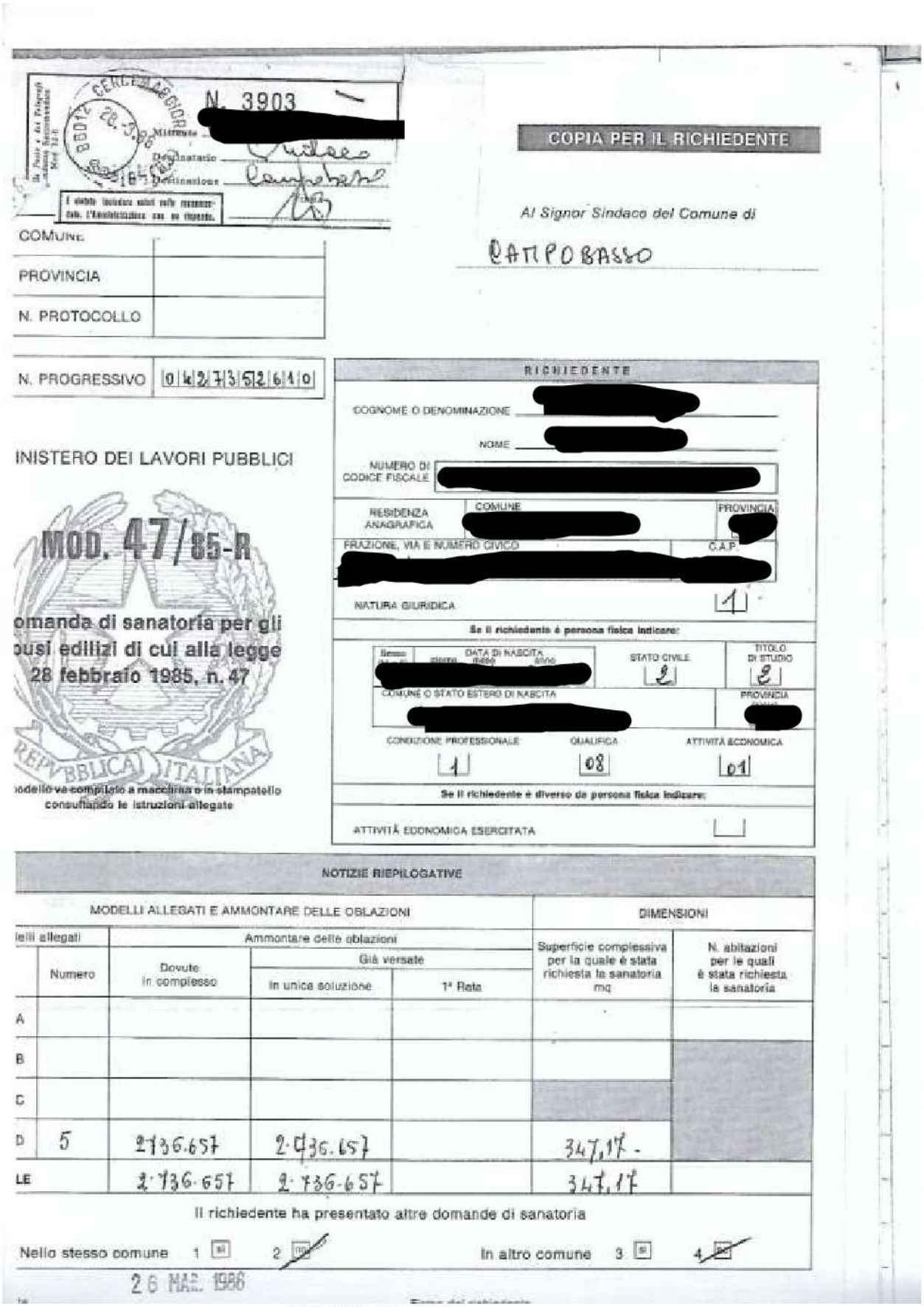
1 ☒

2 SI ☐ con lottizzazione autorizzata

3 SI ☐ con lottizzazione non autorizzata e non convenzionata

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

13.3 2° Domanda di sanatoria -1985



N. 3903 [redacted]

COPIA PER IL RICHIEDENTE

Al Signor Sindaco del Comune di CAMPOBASSO

COMUNE
PROVINCIA
N. PROTOCOLLO
N. PROGRESSIVO 0 4 2 7 3 5 2 6 1 0

INISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

omanda di sanatoria per gli
ousi edilizi di cui alla legge
28 febbraio 1985, n. 47

REPVBBLICA ITALIANA

odello va compilato a macchina o in stampatello
consultando le istruzioni allegate

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE [redacted]
NOME [redacted]
NUMERO DI CODICE FISCALE [redacted]
RESIDENZA ANAGRAFICA COMUNE [redacted] PROVINCIA [redacted]
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO [redacted] C.A.P.
NATURA GIURIDICA 1

Se il richiedente è persona fisica indicare:

DATA DI NASCITA [redacted] STATO CIVILE 2 TITOLO DI STUDIO 2
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA [redacted] PROVINCIA [redacted]
CONDIZIONE PROFESSIONALE 1 QUALIFICA 08 ATTIVITÀ ECONOMICA 01

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

NOTIZIE RIEPILOGATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
lelli allegati	Ammontare delle oblazioni				Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
	Numero	Dovute in complesso	Già versate in unica soluzione	1ª Rata		
A						
B						
C						
D	5	2.736.657	2.736.657		347,17	
LE		2.736.657	2.736.657		347,17	

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 [ ] 2 [X] In altro comune 3 [ ] 4 [ ]

26 MAR. 1986

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

13.4 Permesso di Costruire in Sanatoria N.2/c del 23/01/2025



COMUNE DI CAMPOBASSO

Area Operativa Sviluppo del Territorio
Settore Urbanistica e Politiche del territorio

(Cod. Fisc. 00071560700)

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N° 2/c del 23/01/2025

(Legge 28 febbraio 1985 n° 47 e 23 dicembre 1994 n° 47 e successive modificazioni)

Vista l'art. 107 del T.U.E.L. - D. L.gvo n° 267/2000

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza di condono edilizio presentata in data 07/04/1986, prot. n° 7718, dal Sig. [redacted]

riguardante **"l'ampliamento di un fabbricato rurale in difformità dalla Licenza Edilizia n. 181 del 25/11/1974, variazione della copertura con modifica dell'altezza del sottotetto in difformità dalla Licenza Edilizia n. 181 del 25/11/1974, costruzione di una centrale termica con annesso forno e fornace a servizio dell'abitazione rurale, costrizione di una rimessa agricola con adiacente ovile e porcile, costruzione di una stalla e fienile in difformità dalla concessione edilizia n. 66 del 29/04/1977"**, costruzioni ubicate in c.da Camposareone, in Catasto al **Foglio n° 37** part. **n° 143** sub **1 e 2 e p.lla 329 sub 5 e 9**;

Vista la documentazione allegata all'istanza medesima;

Visto il parere della Unità Sanitaria Locale espresso con nota n° ——— in data ———;

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale in data ——— verbale n° ———;

Visto il pagamento dell'indennità risarcitoria di **€.** ———, per danno ambientale;

Visto il certificato di idoneità statica redatto dall'ing. **Bozza Francesco** del **03/12/2024**;

Considerato che la pratica era stata precedentemente istruita e che in seguito a detta valutazione sono stati richiesti gli adempimenti, con nota del 13/12/1991, per la definizione del procedimento

Visti gli adempimenti prodotti in conformità alla suddetta richiesta;

Visto che l'importo dell'oblazione, determinato in via definitiva in **€. 1.413,36** è stato regolarmente versato all'erario in data 20/03/1986 e 27/03/1986;

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

Visto che l'importo della quota per il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, determinato in via definitiva in **€. 7.956,98** è stato regolarmente versato come risulta dalla ricevuta in data **30/05/2024** e **in data 02/01/2025;**

Visto che l'importo della quota per il contributo relativo al costo di costruzione, determinato in via definitiva in **€ 1.748,37** è stato regolarmente versato come risulta dalla ricevuta in data **30/05/2024 e in data 02/01/2025**;

Vista la richiesta di definizione del condono edilizio, acquisita in data 10/06/2024 prot n. 42305 dei sig.ri [redacted] in qualità di comproprietari in virtù del testamento pubblicato in data 30/11/2023 n° 35218 Serie 1T a Caserta e della dichiarazione di successione n. 66 Vol 860;

Viste le integrazioni prodotte in data 03/12/2024 prot. n. 88875 e in data 02/01/2025 prot. n. 345;

Visti gli articoli 31 e segg. della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 e l'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994 n° 724 e successive modificazioni;

Vista la Legge Regionale n° 17 del 14 maggio 1985;

RILASCIA

fatti salvi i diritti dei terzi, ai sig.ri [redacted]

PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA

per le opere di **"ampliamento di un fabbricato rurale in difformità dalla Licenza Edilizia n. 181 del 25/11/1974, variazione della copertura con modifica dell'altezza del sottotetto in difformità dalla Licenza Edilizia n. 181 del 25/11/1974, costruzione di una centrale termica con annesso forno e fornace a servizio dell'abitazione rurale, costruzione di una rimessa agricola con adiacente ovile e porcile, costruzione di una stalla e fienile in difformità dalla concessione edilizia n. 66 del 29/04/1977"**, costruzioni ubicate in c.da Camposarcone, in Catasto al **Foglio n° 37** part. n° **143** sub **1 e 2 e p.lla 329 sub 5 e 9** e riportate sugli elaborati grafici che si allegano quale parte integrante del presente atto.

C.F.: [redacted]
C.F.: [redacted]

COMUNE DI CAMPOBASSO

IL DIRIGENTE
Arch. Giuseppe Antonio GIARRUSSO

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

13.5 Permesso di Costruire in Sanatoria N.3/c del 24/01/2025



COMUNE DI CAMPOBASSO

Area Operativa Sviluppo del Territorio
Settore Urbanistica e Politiche del territorio

(Cod. Fisc. 00071560700)

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N° 3/c del 24/01/2025

(Legge 28 febbraio 1985 n° 47 e 23 dicembre 1994 n° 47 e successive modificazioni)

Vista l'art. 107 del T.U.E.L. - D. L.gvo n° 267/2000

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza di condono edilizio presentata in data 10/04/1986, prot. n° 8172, dalla Sig.ra [redacted] riguardante **"l'ampliamento del fabbricato in difformità dalla Licenza Edilizia n. 181 del 25/11/1974 con destinazione d'uso a ristorante, la variazione di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra da deposito a ristorante e la realizzazione di un locale a servizio del ristorante"**, costruzioni ubicate in c.da Camposarcone, in Catasto al **Foglio n° 37** part. **n° 143** sub **5 e 6**;

Vista la documentazione allegata all'istanza medesima;

Visto il parere della Unità Sanitaria Locale espresso con nota n° ——— in data ———;

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale in data ——— verbale n° ———;

Visto il pagamento dell'indennità risarcitoria di €. ———, per danno ambientale;

Visto il certificato di idoneità statica redatto dall'ing. **Bozza Francesco** del **03/12/2024**;

Considerato che la pratica era stata precedentemente istruita e che in seguito a detta valutazione sono stati richiesti gli adempimenti, con nota del 13/12/1991, per la definizione del procedimento

Visti gli adempimenti prodotti in conformità alla suddetta richiesta;

Visto che l'importo dell'oblazione, determinato in via definitiva in **€. 2.334,54** è stato regolarmente versato all'erario in data 27/03/1986 e 30/05/2024 e 02/01/2025;

Visto che l'importo della quota per il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, determinato in via definitiva in **€. 4.321,56** è stato regolarmente versato come risulta dalla ricevuta in data **30/05/2024 e in data 02/01/2025**;

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

Visto che l'importo della quota per il contributo relativo al costo di costruzione, determinato in via definitiva in **€ 247,38** è stato regolarmente versato come risulta dalla ricevuta in data **30/05/2024 e in data 02/01/2025**;

Vista la richiesta di definizione del condono edilizio, acquisita in data 10/06/2024 prot n. 42305 dei sig.ri [redacted] in qualità di comproprietari in virtù del testamento pubblicato in data 30/11/2023 n° 35218 Serie 1T a Caserta e della dichiarazione di successione n. 66 Vol 860;

Viste le integrazioni prodotte in data 03/12/2024 prot. n. 88877 e in data 02/01/2025 prot. n. 344;

Visti gli articoli 31 e segg. della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 e l'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994 n° 724 e successive modificazioni;

Vista la Legge Regionale n° 17 del 14 maggio 1985;

RILASCIA

fatti salvi i diritti dei terzi, ai sig.ri [redacted]

PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA

per le opere di **l'ampliamento del fabbricato in difformità dalla Licenza Edilizia n. 181 del 25/11/1974 con destinazione d'uso a ristorante, la variazione di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra da deposito a ristorante e la realizzazione di un locale a servizio del ristorante"**, costruzioni ubicate in c.da Camposarcone, in Catasto al **Foglio n° 37** part. **n° 143** sub **5 e 6** e riportate sugli elaborati grafici che si allegano quale parte integrante del presente atto.

C.F.: [redacted]
C.F.: [redacted]

IL DIRIGENTE
Arch. Giuseppe Antonio CIARRUSSO

COMUNE DI CAMPOBASSO

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

14. Foglio Informativo consegnato al debitore e all'esecutato

FOGLIO INFORMATIVO
DA CONSEGNARE AL DEBITORE
AL MOMENTO DELL'ACCESSO

SI RENDE EDOTTO IL DEBITORE ESECUTATO

- CHE L'UDIENZA EX ART. 569 CPC A SEGUITO DELLA QUALE VERRÀ DISPOSTA LA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE È FISSATA PER IL GIORNO 19-03-2026;
- CHE È ANCORA POSSIBILE EVITARE LA VENDITA;
- CHE A TAL FINE IL DEBITORE ESECUTATO DEVE CONTATTARE TEMPESTIVAMENTE SIA L'AVVOCATO DEL CREDITORE PROCEDENTE SIA GLI AVVOCATI DEI CREDITORI INTERVENUTI PER UN EVENTUALE ACCORDO, POTENDO ESSERE RICHIESTA LA SOSPENSIONE DELL'ESECUZIONE, AI SENSI DELL'ART. 624-626 C.P.C., SINO ALLA DURATA DI 24 MESI;
- CHE È NEL SUO INTERESSE PERVENIRE A UN'EVENTUALE ACCORDO NEL PIÙ BREVE TERMINE POSSIBILE, E CIÒ AL FINE DI EVITARE ULTERIORI SPESE DELLA PROCEDURA;
- CHE FINO AL GIORNO DELL'UDIENZA, È POSSIBILE ACCEDERE AL BENEFICIO DELLA CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO PRESENTANDO, ANCHE PERSONALMENTE, UN'ISTANZA CON CUI SI CHIEDE LA SOSTITUZIONE DEL BENE PIGNORATO CON UNA SOMMA DI DENARO PARI ALL'IMPORTO DELLE SPESE DI ESECUZIONE E DELLE SOMME DOVUTE AL CREDITORE PIGNORANTE E A QUELLI INTERVENUTI, COMPRENSIVE DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DELLE SPESE SOSTENUTE ANTECEDENTEMENTE ALL'ISTAURAZIONE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO. L'ISTANZA DI CONVERSIONE DEVE ESSERE ACCOMPAGNATA DAL VERSAMENTO DI UNA SOMMA DI DENARO NON INFERIORE AD UN SESTO DELL'IMPORTO DEL CREDITO PER IL QUALE È STATO ESEGUITO IL PIGNORAMENTO E DEI CREDITI DEGLI INTERVENUTI, COME INDICATI NEI RISPETTIVI RICORSI, MENTRE IL RESIDUO DOVRÀ ESSERE VERSATO NEL TERMINE MASSIMO DI 45 GIORNI. L'ISTANZA NON PUÒ ESSERE PROPOSTA PIÙ DI UNA VOLTA, A PENA DI INAMMISSIBILITÀ;
- CHE POTRÀ RICHIEDERE, AI SENSI DELL'ART. 560-608 C.P.C., CON ISTANZA DA DEPOSITARSI IN CANCELLERIA NON OLTRE DIECI GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, PENA DI INAMMISSIBILITÀ E PER UNA SOLA VOLTA, LA VENDITA DIRETTA DEL COMPENDIO STANDOSTO, AD UN PREZZO NON INFERIORE A QUELLO INDICATO NELLA PERIZIA DI STIMA, DEPOSITANDO, A PENA DI INAMMISSIBILITÀ, UNITAMENTE ALL'ISTANZA, L'OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO, NONCHÉ UNA CAUZIONE NON INFERIORE AL DECIMO DEL PREZZO OFFERTO. IN TAL CASO, L'ISTANZA E L'OFFERTA DOVRANNO ALTRESÌ ESSERE NOTIFICATE, A CURA DELL'OFFERENTE O DEL DEBITORE, ALMENO CINQUE GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA AL CREDITORE PROCEDENTE, AI CREDITORI DI CUI ALL'ART. 498 C.P.C. E A QUELLI INTERVENUTI PRIMA DEL DEPOSITO DELL'OFFERTA MEDESIMA;
- CHE, SE NON VI ÈA GIÀ PROVVEDUTO, DEVE EFFETTUARE, PRESSO LA CANCELLERIA DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, LA DOMICILIAZIONE DI RESIDENZA O L'ELEZIONE DI DOMICILIO IN UNO DEI COMUNI DEL CIRCONDARIO DEL TRIBUNALE DI CAMPOBASSO, GIACCHÉ DI MANCANZA OVVERO DI CASO DI IRREPERIBILITÀ PRESSO LA RESIDENZA DOMICILIATA O IL DOMICILIO ELETTO, LE SUCCESSIVE NOTIFICHE O COMUNICAZIONI A LUI DIRETTE SARANNO EFFETTUATE PRESSO LA CANCELLERIA DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE.

L'esperto stimatore attesta che in data 25-01-2026 ha consegnato al debitore ed [redacted] che sottoscrive per ricezione, copia del presente documento, il cui originale viene depositato agli atti della procedura.

L'esperto stimatore

Il debitore

[redacted]

FOGLIO INFORMATIVO
DA CONSEGNARE AL DEBITORE
AL MOMENTO DELL'ACCESSO

SI RENDE EDOTTO IL DEBITORE ESECUTATO

- CHE L'UDIENZA EX ART. 569 CPC A SEGUITO DELLA QUALE VERRÀ DISPOSTA LA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE È FISSATA PER IL GIORNO 19-03-2026;
- CHE È ANCORA POSSIBILE EVITARE LA VENDITA;
- CHE A TAL FINE IL DEBITORE ESECUTATO DEVE CONTATTARE TEMPESTIVAMENTE SIA L'AVVOCATO DEL CREDITORE PROCEDENTE SIA GLI AVVOCATI DEI CREDITORI INTERVENUTI PER UN EVENTUALE ACCORDO, POTENDO ESSERE RICHIESTA LA SOSPENSIONE DELL'ESECUZIONE, AI SENSI DELL'ART. 624-626 C.P.C., SINO ALLA DURATA DI 24 MESI;
- CHE È NEL SUO INTERESSE PERVENIRE A UN'EVENTUALE ACCORDO NEL PIÙ BREVE TERMINE POSSIBILE, E CIÒ AL FINE DI EVITARE ULTERIORI SPESE DELLA PROCEDURA;
- CHE FINO AL GIORNO DELL'UDIENZA, È POSSIBILE ACCEDERE AL BENEFICIO DELLA CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO PRESENTANDO, ANCHE PERSONALMENTE, UN'ISTANZA CON CUI SI CHIEDE LA SOSTITUZIONE DEL BENE PIGNORATO CON UNA SOMMA DI DENARO PARI ALL'IMPORTO DELLE SPESE DI ESECUZIONE E DELLE SOMME DOVUTE AL CREDITORE PIGNORANTE E A QUELLI INTERVENUTI, COMPRENSIVE DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DELLE SPESE SOSTENUTE ANTECEDENTEMENTE ALL'ISTAURAZIONE DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO. L'ISTANZA DI CONVERSIONE DEVE ESSERE ACCOMPAGNATA DAL VERSAMENTO DI UNA SOMMA DI DENARO NON INFERIORE AD UN SESTO DELL'IMPORTO DEL CREDITO PER IL QUALE È STATO ESEGUITO IL PIGNORAMENTO E DEI CREDITI DEGLI INTERVENUTI, COME INDICATI NEI RISPETTIVI RICORSI, MENTRE IL RESIDUO DOVRÀ ESSERE VERSATO NEL TERMINE MASSIMO DI 45 GIORNI. L'ISTANZA NON PUÒ ESSERE PROPOSTA PIÙ DI UNA VOLTA, A PENA DI INAMMISSIBILITÀ;
- CHE POTRÀ RICHIEDERE, AI SENSI DELL'ART. 560-608 C.P.C., CON ISTANZA DA DEPOSITARSI IN CANCELLERIA NON OLTRE DIECI GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, PENA DI INAMMISSIBILITÀ E PER UNA SOLA VOLTA, LA VENDITA DIRETTA DEL COMPENDIO STANDOSTO, AD UN PREZZO NON INFERIORE A QUELLO INDICATO NELLA PERIZIA DI STIMA, DEPOSITANDO, A PENA DI INAMMISSIBILITÀ, UNITAMENTE ALL'ISTANZA, L'OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO, NONCHÉ UNA CAUZIONE NON INFERIORE AL DECIMO DEL PREZZO OFFERTO. IN TAL CASO, L'ISTANZA E L'OFFERTA DOVRANNO ALTRESÌ ESSERE NOTIFICATE, A CURA DELL'OFFERENTE O DEL DEBITORE, ALMENO CINQUE GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA AL CREDITORE PROCEDENTE, AI CREDITORI DI CUI ALL'ART. 498 C.P.C. E A QUELLI INTERVENUTI PRIMA DEL DEPOSITO DELL'OFFERTA MEDESIMA;
- CHE, SE NON VI ÈA GIÀ PROVVEDUTO, DEVE EFFETTUARE, PRESSO LA CANCELLERIA DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, LA DOMICILIAZIONE DI RESIDENZA O L'ELEZIONE DI DOMICILIO IN UNO DEI COMUNI DEL CIRCONDARIO DEL TRIBUNALE DI CAMPOBASSO, GIACCHÉ DI MANCANZA OVVERO DI CASO DI IRREPERIBILITÀ PRESSO LA RESIDENZA DOMICILIATA O IL DOMICILIO ELETTO, LE SUCCESSIVE NOTIFICHE O COMUNICAZIONI A LUI DIRETTE SARANNO EFFETTUATE PRESSO LA CANCELLERIA DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE.

L'esperto stimatore attesta che in data [redacted] ha consegnato al debitore ed [redacted] che sottoscrive per ricezione, copia del presente documento, il cui originale viene depositato agli atti della procedura.

L'esperto stimatore

Il debitore

[redacted]

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

15. Estratto per riassunto del Registro dell'Atto di Matrimonio di [redacted]

Certificato di famiglia di [redacted]

CITTA' DI CAMPOBASSO
SERVIZI DEMOGRAFICI

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 1985 Numero 28 Parte II Serie A Ufficio 1

certifica che

il tredici aprile millenovecentottantacinque
alle ore 11 e minuti 00
nel Comune di CAMPOBASSO (CB)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
[redacted]	[redacted]
Atto n. 498 p.I s.A anno 1961	Atto n. 1861 p.I s.A anno 1965

ANNOTAZIONI

Il [redacted] ha presentato ricorso al Tribunale di CAMPOBASSO per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio col sopraindicato/a coniuge.

Con sentenza del Tribunale di CAMPOBASSO n.225 in data 27-04-1992, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto contrassegnato.

Rilasciato con modalità Estratto

Esenzione dati di cui all'art. 7, comma 5 L. n. 405/1990 e art. 116 D.P.R. n. 396/2000

CAMPOBASSO (CB), 04-03-2026
Ora 11:48

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE
dott.ssa Assunta Camerlingo

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall'art.15 della Legge 183/2011)

CITTA' DI CAMPOBASSO
SERVIZI DEMOGRAFICI

CERTIFICATO INTEGRALE DI STATO DI FAMIGLIA

L' Ufficiale d' Anagrafe,
visti gli atti d' ufficio,
certifica

che nell' anagrafe della popolazione residente era iscritta la famiglia n 79799

[redacted]

Atto M.SBR p.I s.A Anno 1985 - CAMPOBASSO (CB)

Conforme a quanto disposto dalla circolare MAECEL N.11 del 23/07/1998 - applicazione legge sulla privacy

Rilasciato con modalità Certificato
Uso PROCESSUALE - art. 16 DPR 642 2002, 115 e Circ. AE 14.6.2002, 70/E
Diritti e sup. 5/16
Importo: € 0,26

CAMPOBASSO (CB) 04-03-2026
Ora 09:42

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE delegato
d'ordine del Sindaco
dott.ssa Assunta Camerlingo

Il presente certificato ha validità 3 mesi dalla data di rilascio. D.P.R. 126/2015. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

Pagina 1 di 1

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

16. Estremi Atto di acquisto - divisione

Gaia Ventriglia
Notaio

Repertorio n.96 Raccolta n.76

D I V I S I O N E

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno uno del mese di aprile.

1 aprile 2025

In Campobasso, alla Contrada Camposarcone n.5, nell'abitazione del Sig. Testa Giuseppe.

Innanzi a me dottoressa GAIA VENTRIGLIA, Notaio in Frosolone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Campobasso, Isernia e Larino

sono presenti:

[redacted] ivi residente alla [redacted] il quale dichiara di essere di stato civile libero, di non aver contratto unione civile né stipulato contratti di convivenza con scelta del regime patrimoniale, ai sensi della L. 20 maggio 2016, n.76 e di avere il seguente codice fiscale: [redacted]

[redacted] il quale dichiara di essere di stato civile libero, di non aver contratto unione civile né stipulato contratti di convivenza con scelta del regime patrimoniale, ai sensi della L. 20 maggio 2016, n.76 e di avere il seguente codice fiscale: [redacted]

Della personale identità dei costituiti io Notaio sono certo. I medesimi mi richiedono di ricevere questo atto col quale convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO I

I Sigg.ri [redacted], comproprietari per i diritti di 1/2 (un mezzo) ciascuno dei cespiti siti nel **Comune di CAMPOBASSO (CB)**, descritti nel contesto di questo atto, d'accordo tra di loro, volendo sciogliere lo stato di comunione tra loro esistente procedono alla loro bonaria divisione, formando due quote, esattamente corrispondenti alla quota di diritto a ciascuno di essi spettante, così attribuendosele:

P R I M A Q U O T A

Attribuita al condividente [redacted] il quale con il consenso dell'altro condividente, accetta, costituita dai seguenti immobili e dai seguenti diritti immobiliari siti nel **Comune di CAMPOBASSO (CB)**, alla contrada Camposarcone, e precisamente:

la piena proprietà:

1)= dei due fabbricati ad uso agricolo, il primo ubicato al piano terra, composto da rimessa agricola, suddivisa in tre ambienti, ovile, porcile e tettoia, il secondo fabbricato composto da magazzino, deposito e rimessa agricola al piano terra e deposito agricolo al piano primo collegati da una scala esterna, il tutto con circostante corte esterna di proprietà esclusiva graffata ai fabbricati; confinante con le particelle 42 e 329 sub.6, su più lati, del foglio 37. Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di CAMPOBASSO, in

1

Isernia
Il 11/04/2025
Al N. 680
Serie 1T
Euro 7.640,00

TRASCRITTO A
CAMPOBASSO
Il 11/04/2025
Al NN. 4070/3838

Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

17. Documentazione fotografica

Punti scatto fotografici

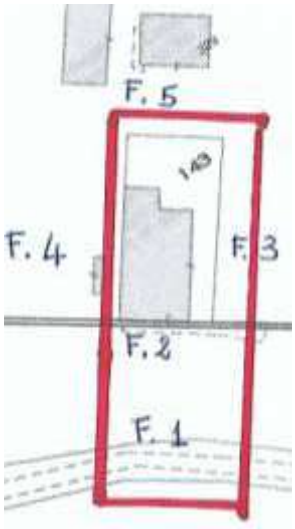


Foto n.1 – Ingresso fabbricati



Foto n.2 - Prospetto Frontale



Foto n.3 - Prospetto laterale dx rispetto all'ingresso



Foto n.4 - Prospetto laterale sx rispetto all'ingresso



Foto n.5 - Prospetto posteriore fab



Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Foto n.6 – Particolare veranda - ingresso bar n.1



Foto n.7 – Particolare veranda - ingresso bar n.2



Foto n.8 - Locale bar tabacchi



Foto n.9 - Locale bar tabacchi



Foto n.10 – Interni ristorante

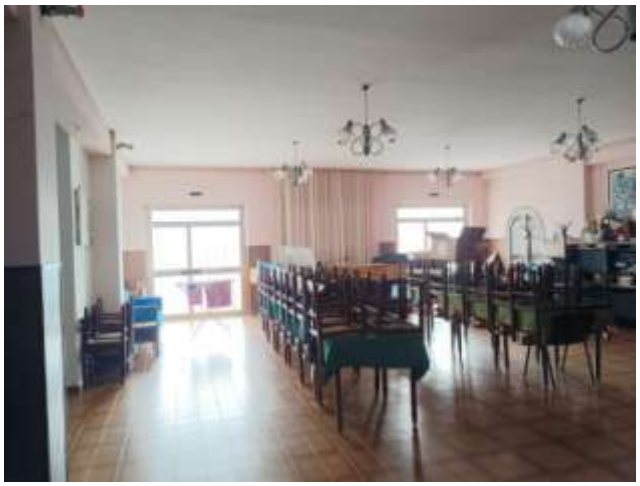


Foto n.11 – Interni ristorante



Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

Foto n.12 – Interni ristorante



Foto n.13 – Interni ristorante



Foto n.14 – Interni cucina ristorante



Foto n.15 – Interni cucina ristorante



Foto n.16 – Interni cucina rustica piano terra (sub.5)



Foto n.17 – Interni cucina rustica piano terra (sub.5)



Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Foto n.18 – Ingresso Appartamento n.2 porta ingresso bagni del locale bar-tabacchi



Foto n.19 – Ingresso Appartamento n.2 – 1° piano scala vista dall'interno



Foto n.20 – Interni camera 1 creata nel locale ristorante al piano terra



Foto n.21 – Interni camera 1 creata nel locale ristorante al piano terra



Foto n.22 – Interni camera 2 creata nel locale ristorante al piano terra



Foto n.23 – Interni bagno creato nel locale ristorante al piano terra



Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Foto n.24 – Interni centrale termica



Foto n.25 – Interni deposito retro



Foto n.26 – Interni cucina al servizio bar



Foto n.27 – Interni deposito del sub.5



Foto n.28 – Ingresso appartamento n.3 del 1°piano



Foto n.29 – Pianerottolo ingresso appartamento n.2



Foto n.30 – Veranda Appartamento n.2



Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

Foto n.31 – Appartamento n.2 – soggiorno



Foto n.32 – Appartamento n.2 - camera



Foto n.33 – Appartamento n.2 – corridoio



Foto n.34 – Appartamento n.2 - camera



Foto n.35 – Appartamento n.2 – bagno



Foto n.36 – Appartamento n.2 - macchie di umidità



Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Foto n.37 – Appartamento n.2 – pranzo



Foto n.38 – Appartamento n.2 – corridoio di collegamento all'appartamento n.3



Foto n.39 – Appartamento n.3 – camera



Foto n.40 – Appartamento n.3 – studio



Foto n.41 – Appartamento n.3 – camera



Foto n.42 – Appartamento n.3 – scala interna



Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4

Ist. n. 8 dep. 12/02/2026

Foto n.43 – Appartamento n.3 – veranda



Foto n.44 – Appartamento n.3 – camera



Foto n.45 – Appartamento n.2 – terrazzo al sottotetto



Foto n.46 – Appartamento n.2 – sottotetto



Foto n.47 – Appartamento n.2 – ingresso sottotetto



Foto n.48-49 – Appartamento n.2 – sottotetto





Foto n.50 – Appartamento n.3 – soffitta



Foto n.51 – Appartamento n.3 – soffitta



Firmato Da: FRATANGELO NICOLINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4fb7c4