

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO**

**RELAZIONE DI STIMA**

**PREMESSA ED OTTEMPERANZA ALLE RICHIESTE PRELIMINARI**

Il sottoscritto Geom. Lucio FISCELLA, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Campobasso al n. 500, nominato dal G.E. Dott.ssa Rossella CASILLO in data 07/11/2023 quale esperto stimatore dei beni oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 51/2023 R.G.Es. promossa da ' ' C.F., P.Iva e num di iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Metropolitana di Milano-Monza-Brianza-Lodi **10311000961**, con sede legale in Milano, Bastioni di Porta Nuova n.19, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco CRISCOLI (C.F. CRSFNC49B15A783V) Studio Legale in Benevento (BN) alla Via Cardinal di Rende, n.9 ed elettivamente domiciliata presso il seguente indirizzo di Posta Elettronica Certificata [avvfrancescocriscoli@puntopec.it](mailto:avvfrancescocriscoli@puntopec.it) nei confronti della (CB) residente a Toro (CB) alla Contrada Fara, esaminati gli Atti della procedura con riferimento a quanto disposto dall'Art. 567, secondo comma, del Codice di procedura civile (*Quesito A/I*) ha rilevato che il creditore procedente dopo aver richiesto la vendita con apposita Istanza del 07/11/2023, depositata in pari data nel fascicolo telematico, ha provveduto nei termini al deposito della Certificazione notarile sostitutiva a firma del Dott. Luca Dell'Aquila, Notaio in Orta di Atella (CE), che ulteriormente allega come richiesto. (Allegato C)





Al fine di ottemperare alle preliminari richieste di cui all'incarico ricevuto, lo scrivente c.t.u. ha acquisito la seguente documentazione:

- a) Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità Immobiliare:

(Allegato D)

- Ispezione Ipotecaria per dati anagrafici  
Elenco Omonimi;
- Ispezione Ipotecaria per immobile: Fabbricato in Toro (CB) Fg. 8, P.IIa 1014, Sub.1 – Elenco Sintetico delle formalità;
- Ispezione Ipotecaria per immobile: Fabbricato in Toro (CB) Fg. 8, P.IIa 1014, Sub.2 – Elenco Sintetico delle formalità;
- Ispezione Ipotecaria per immobile: Terreno in Toro (CB) Fg. 8, P.IIa 904 – Elenco Sintetico delle formalità;
- Ispezione Ipotecaria - Nota di trascrizione, Registro Generale n. 2434, Registro Particolare n. 1744 del 07/03/2006, Atto Notarile Pubblico – Compravendita per Notaio Eliodoro GIORDANO Repertorio n. 17465/6497 del 27/02/2006

A Favore:

..... per diritto di proprietà personale

Contro: .....

..... per diritto di proprietà

Immobile: Terreno in Toro (CB) Fg.8, P.IIa 1012 ( ex 904/c) per la quota di 1/2;

- Ispezione Ipotecaria - Nota di Iscrizione, Registro Generale n. 12100, Registro Particolare n. 2095 del 01/10/2008, Atto Notarile Pubblico – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo per



Notaio Eliodoro GIORDANO Repertorio n. 22337/10180 del  
29/09/2008

*A Favore:* Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti – S.p.A. Sede in  
Chieti (CH) Via Colonna n.24 C.F. 00098470693, per diritto di  
proprietà per la quota di 1/1

*Contro:* ..... C.F.

R. .... qualità di Terzo Datore di Ipoteca, per il  
diritto di proprietà per la quota di 1/1 e

..... n qualità di debitore  
non datore di ipoteca

*Immobilie:* Fabbricato in corso di costruzione in Toro (CB) alla Contrada  
Fara snc, in Catasto Fabbricati al Fg.8, P.Illa 1014 Sub. 1 e 2;

- Ispezione Ipotecaria - Nota di Trascrizione, Registro Generale n. 11683,  
Registro Particolare n. 9672 del 30/10/2023, Atto Giudiziario repertorio  
n. 1323 del 24/10/2023, Verbale di Pignoramento Immobili - Pubblico  
Ufficiale UNEP Corte di Appello di Campobasso C.F. 80008360705

*A Favore:* ( ..... ) gliano (TV) C.F.  
05197150260, per diritto di proprietà per la quota di 1/1

*Contro:* .....  
..... r il diritto di proprietà per la quota di 1/1

*Immobilie:* Fabbricato in Toro (CB) alla Contrada Fara snc, in Catasto  
Fabbricati al Fg.8, P.Illa 1014 Sub. 1 e 2;

- b) Presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio:
- Estratto di mappa, stralcio del Fg. 8 del Comune di Toro (CB);  
(Allegato A)



- Visure Storiche per Immobili. (Allegato B)
- Planimetria catastale Unità Immobiliare in Toro (CB) Fg. 8, P.IIa 1014, Sub 1 e 2 graffate. (Allegato E)

Relativamente al **Quesito A/2**, da documentazione acquisita presso il Comune di Toro (CB) Settore Urbanistica, il bene immobile (attualmente contraddistinto al Fg.8 P.IIa 1014) risulta essere stato realizzato con Permesso di Costruire n. 11/2006

terreno di sua proprietà per la quota di 1000/1000 in regime di bene personale sito in Toro (CB) ed identificato in Catasto Terreni, alla data dell'acquisto, al Fg.8, P.IIa 1010 (ex 904/a) a lei pervenuto con Atto di Compravendita per Notaio Eliodoro GIORDANO del 27/02/2006, Rep. 17465, Racc. 6497, Registrato a Campobasso in data 06-03-2006 al n. 436, Trascrizione n. 2434/1744 del 07/03/2006. (Allegato G)

Relativamente al **Quesito A/3**, da Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, acquisita presso l'Ufficio "Stato Civile" del Comune di Jelsi (CB) (Allegato F) risulta che

n) ~ ~ ~ ~ ~ n Jelsi (CB) il

Nelle annotazioni a margine si evidenzia che con provvedimento del Tribunale di Campobasso in data stata pronunciata la separazione giudiziale dei coniugi.

Compiuta la preliminare fase richiesta procede, sulla scorta della documentazione acquisita, ed ispezionati i luoghi cui si riferisce l'espropriazione immobiliare, previa convocazione delle Parti (Allegato H) a relazionare quanto segue:



L'inizio delle operazioni di sopralluogo è stato fissato per il giorno 25/11/2023 in località Contrada Fara del Comune di Toro (CB) presso l'Unità Immobiliare della ..... Foglio n.8, P.lla 1014 Sub. 1 - 2.

Le comunicazioni relative alla convocazione per l'inizio delle citate operazioni di sopralluogo sono state inviate in data 10-11-2023, alla Parte Attrice ..... S.p.A. tramite Posta Elettronica Certificata presso lo Studio dell'Avv. Francesco CRISCOLI ove elettivamente domiciliata ed alla Parte convenuta, sig.ra ..... la sua residenza tramite il servizio Postale con Raccomandate A.R.

Altresì è stata inviata comunicazione di inizio delle operazioni di sopralluogo, al Custode Giudiziario Professionale, Avv. Angelica PACINI, tramite Posta Elettronica Certificata presso il suo recapito PEC.

Il giorno 25/11/2023, nel luogo ed all'ora stabilita per l'inizio delle operazioni di sopralluogo, presente anche il Custode Giudiziario Professionale, è convenuta la sola Parte esecutata nella persona

..... che ha consentito l'accesso e presenziato alle operazioni, per cui il c.t.u., ha consegnato alla Debitrice il "Foglio Informativo per rendere edotta l'Esecutata" (Allegato D) e dopo aver effettuato una ricognizione generale dei beni interessati dalla presente procedura, ha eseguito i necessari riscontri, rilievi metrici e fotografici. Quindi ha raccolto le indicazioni e dichiarazioni della Parte debitrice ed ha redatto il relativo verbale. Le operazioni di sopralluogo iniziate alle ore 10,00 sono terminate alle ore 13,10. (Allegato L)

***Quesito B/a: Identificazione e descrizione attuale dei beni.***





**1) -DATI IDENTIFICATIVI DELL' IMMOBILE**

Il bene oggetto della presente procedura è parte di un fabbricato bifamiliare a destinazione abitativa posto su propria ampia particella di terreno e comprendente due livelli, piano terra e piano primo (sottotetto) sito in Località Fara snc del Comune di Toro (CB) censita in Catasto fabbricati come segue (Allegati A e B) :

**INTESTAZIONE:**

**DIRITTI ED ONERI REALI:** PROPRIETA' per 1000/1000 Regime:  
Bene personale

**UNITA' IMMOBILIARE:** Comune di Toro (CB) Fg. 8, P.Ila 1014, Subalterni 1 e 2, CAT A/3, Classe U, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale totale 156 mq., totale escluse aree scoperte 135 mq., Rendita Catastale euro 433,82

L'immobile interessato, così come identificato in Catasto, deriva da COSTITUZIONE del 04/07/2006 Pratica n. CB0055302 in atti dal 04/07/2006 COSTITUZIONE (n. 758.1/2006).

Il fabbricato e l'area circostante in cui è compreso e ne forma parte integrante (in base a quanto risulta catastalmente) confina a nord con strada comunale Calandrello, ad ovest con altra proprietà P.Ila 975 del medesimo Fg.8, ad est con altra proprietà P.Ila 1013 e particella 1012 (fascia di accesso da strada comunale alle P.Ile 1013 e 1014, di cui l'esecutata è comproprietaria per 500/1000) a sud con altra proprietà P.Ila 967 del medesimo Fg.8.

La superficie utile interna dell'Unità Immobiliare è di mq. 166,47



comprensiva di un porticato di mq. 14,59 al piano terra e di un balcone di mq. 3,44 al piano primo.

Oltre alle sopra indicate superfici del fabbricato, premesso che catastalmente l'intera particella di terreno 1014 (ex P.lla 1010, derivante a sua volta dalla Particella di terreno 904) comprensiva dell'impronta del fabbricato è di mq. 930,00, sottraendo ad essa la superficie dell'impronta del fabbricato stesso, pari a mq. 103,78, risulta la rimanente misura di superficie dell'area esterna al fabbricato, pari a mq. 826,22.

La superficie lorda commerciale complessiva del bene è di **mq. 230,13** di cui mq. 161,82 relativi al fabbricato e mq. 68,31 relativi all'area esterna.

#### **2.a) -DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

Il bene Immobile è un fabbricato su due livelli, piano terra e piano primo (sottotetto) realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura a tetto con due falde inclinate; il medesimo è parte di un unico corpo di fabbrica di tipo bifamiliare, in aderenza ad altro fabbricato posto ad est, di altra proprietà.

Al piano terra (Allegato M pag.3) sono stati realizzati, una zona ingresso con accesso da portico esterno lato sud, un ampio soggiorno con tre pareti perimetrali esterne, Nord – Ovest - Sud, con zona cucina disposta sulla parete sud, un bagno ed un ripostiglio con accessi diretti dal vano soggiorno. Dalla zona ingresso, oltre ad accedere al soggiorno, si accede alla scala ad unica rampa che conduce al piano primo. I vani del piano terra hanno un'altezza netta di mt. 2,70, la zona ingresso ha altezza netta di mt. 2,48 in quanto rialzata rispetto agli altri vani del piano.

Al piano primo (Allegato M pag.4) dal pianerottolo di arrivo della scala si



diparte un piccolo corridoio centrale al piano. Nella zona nord sono presenti un bagno provvisto di piccolo balcone ed il vano 1, nella zona centrale lato ovest è posta una camera, nella zona sud sono posti i vani n.2 e 3. Dal corridoio centrale si accede ad un piccolo ripostiglio rialzato posto a quota superiore del calpestio del piano. I vani del piano primo hanno soffitti spioventi con altezza netta minima di mt 2,12 sulla parete esterna lato nord, altezza netta minima di mt. 2,10 sulla parete esterna lato sud ed altezza netta massima di mt. 3,70 in corrispondenza della linea centrale di colmo.

Le coperture del fabbricato sono del tipo a falda, il porticato lato sud ha l'altezza netta massima di mt. 3,02 e minima di mt. 2,62.

L'area esterna del fabbricato (Allegato M pag.2) comprende un marciapiede perimetrale al fabbricato sui lati nord ed ovest ed un patio nella zona sud oltre il porticato. La zona sud dal punto di accesso esterno all'area, posto a sud-est e per circa mt. 15,00 verso ovest comprende un area di parcheggio pavimentata in calcestruzzo. La restante parte dell'area esterna, zone sud, ovest e nord sono tenute a verde. L'intera area è recintata tranne la zona di ingresso a sud-est dove sono realizzati due pilastrini in c.a. ma non sono installate né recinzioni né il cancello.

L'accesso alla proprietà di che trattasi ed all'altra proprietà in adiacenza posta ad est è consentito tramite una stradina, non pavimentata, identificata catastalmente quale P.lla 1012 del Fg.8 (Allegato M pag.1-2) che si collega verso est alla strada comunale. Detta particella risulta di proprietà in regime di bene personale, per la quota di 1/2 della medesima

negati A e B)

## 2.b) -DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO ATTUALE



- Fabbricato

Lo stato di fatto in cui si presenta l'Unità Immobiliare, sia all'interno e sia all'esterno indica che nel periodo tra il completamento della sua costruzione e sino ad oggi **non sia stato** oggetto di regolare, idonea manutenzione.

Negli ambienti interni del piano terra, nelle zone in diretta corrispondenza con l'esterno, si sono riscontrate notevoli presenze di ammaloramento degli intonaci per infiltrazioni e condensa su parte delle pareti e su quasi tutti gli angoli verticali tra le pareti fra di loro e gli angoli orizzontali tra esse ed i solai. Tali ammaloramenti sono maggiormente evidenti negli ambienti al piano primo ove sono interessate anche molte zone di intradosso dei solai di copertura. (Allegato N/a e fotografie Allegati N/b ed N/c)

La porta interna di accesso al ripostiglio del piano terra è da sostituire e da porre in opera a regola d'arte. Manca la porta interna di accesso al ripostiglio sito al piano primo.

Il balcone al piano primo, sul prospetto nord del fabbricato, ha lo strato di intonaco di finitura delle superfici interne ed esterne del parapetto e dell'intradosso della soletta completamente da rimuovere e da realizzare di nuovo, inoltre occorre porre in opera una cimasa di protezione sulla testa del parapetto per evitare infiltrazioni da pioggia battente.

Non essendo presente l'allaccio alla rete gas l'alimentazione per l'uso della cucina proviene da bombola mobile di GPL posta all'esterno del fabbricato.

Sono attivi gli allacci di energia elettrica e dell'acqua potabile. Gli scarichi fognanti sono convogliati in apposita fossa biologica tipo IMHOFF.

Come dichiarato in fase di sopralluogo

riscaldamento del piano terra avviene per irraggiamento di calore prodotto



da una termostufa a pellet installata in vicinanza della parete nord del soggiorno. Il riscaldamento del piano primo avviene, invece, per irraggiamento di calore rilasciato da radiatori alimentati da acqua calda prodotta e messa in circolo dalla medesima termostufa a pellet posta al piano terra. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico posto a parete nel servizio igienico del piano terra.

I prospetti esterni del fabbricato, in linea generale necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolare interventi di ripristini e completamenti di intonaco esterno necessitano sui prospetti nord ed ovest. (Allegato N/a e fotografie allegato N/d)

E' necessaria, inoltre, alla base dei medesimi prospetti nord ed ovest, la posa in opera di una zoccolatura di protezione ivi compreso sottostante strato di guaina impermeabilizzante per evitare infiltrazioni meteoriche alla base delle murature del piano terra.

- Aree esterne di pertinenza

Il marciapiede perimetrale alla base dei prospetti ovest e nord, realizzato con massetto in conglomerato cementizio, non è rifinito, sono evidenti ammaloramenti da carbonatazione, andrebbe completato con strato protettivo o pavimentazione, ugualmente dicasi per il patio costituito da platea in conglomerato cementizio, anch'esso sprovvisto di pavimento.

La zona sud dell'area esterna al fabbricato comprende l'ingresso carrabile ed il parcheggio, queste superfici sono pavimentate con un battuto grezzo di conglomerato cementizio, in parte dissestato o frantumato nelle zone marginali. La rimanente superficie, tenuta a verde, non è curata ma risulta ben livellata e predisposta per una futura sistemazione di giardinaggio senza



eccezionali interventi oltre la normale gestione. (Allegato M pag. 2 e fotografie Allegati N/a ed N/d)

## 2.c) – COSTITUZIONE E/O PROVENIENZA DEI BENI

Il terreno su cui è realizzato il fabbricato, dapprima contrassegnato in Catasto Terreni al Foglio 8 del Comune di Toro (CB) particella 904 di are 21,60 pervenne al [redacted] (CB) il [redacted] per compravendita con atto del 16/01/2004 per Notaio Francesca OLIVIERO, repertorio n. 917, racc. n. 107, registrato a Campobasso il 23/01/2004 al n. 175 Serie 1T, Trascritto a Campobasso il 26/01/2004 al n. 796/670. (Allegato O)

Successivamente all'acquisto del citato terreno, sul medesimo,

[redacted] presentò progetto di costruzione di un fabbricato bifamiliare e richiese il relativo Permesso di Costruire al Comune di Toro (CB).

Per poter realizzare la volumetria prevista, occorre produrre al Comune di Toro (CB) un atto di vincolo edilizio sulle superfici di terreni di proprietà di se medesima e terreni di proprietà dei [redacted]

[redacted] pertanto con l'atto in data 02/08/2004 per Notaio Eliodoro GIORDANO, repertorio n.11903 (Allegato P) ottenne quindi il rilascio del Permesso di Costruire n. 11/2004.

In seguito, con atto di compravendita del 27/02/2006 per Notaio Eliodoro GIORDANO, repertorio n. 17465, raccolta n. 6497, registrato a Campobasso il 06/03/2006 al n. 436,





... in regime di bene personale, di

l'intera proprietà del terreno in Toro (CB) riportato in Catasto al Foglio 8, **P.lla 1010** (ex 904/a, derivante da frazionamento della P.lla 904) di are 9,30 e la proprietà in ragione di 1/2 del terreno alla medesima località, riportato in Catasto al Foglio 8, **P.lla 1012** (ex 904/c, derivante da frazionamento della P.lla 904) di are 3,00. (Allegato G)

Sulla Particella di terreno n. 1014 (ex 1010 derivante dalla p.lla 904) testè acquistata di are 9,30, l'Esecutata ha richiesto in data 06/05/2006, di poter realizzare il fabbricato a destinazione abitativa, presentando il relativo progetto che in sostanza riproponeva parte del vecchio progetto di fabbricato bifamiliare ricadente sul proprio terreno, già autorizzata, nel suo complesso generale, con il precedente P.d.C. n.11/2004.

Il Comune di Toro (CB) richiamando anche il precedente Permesso di Costruire n. 11/2004 e con i Pareri già acquisiti agli atti, ha rilasciato il Permesso di Costruire **n.11/2006 del 29/06/2006**. (Allegato S)

Le opere sono state regolarmente collaudate come risulta da Atto di Collaudo in data 30/06/2009 (Allegato T)

Per il Fabbricato, su richiesta è stata rilasciata in data 27/01/2010 dal Comune di Toro (CB) l'Autorizzazione di Agibilità n. 02/10 (Allegato U)

***Quesito B/b: Identificazione pregressa dei beni.***

Lo scrivente, confrontando le descrizioni ed identificazioni dei beni pignorati con i dati già precedentemente assunti ed indicati o allegati agli atti della presente procedura, rileva che i beni oggetto delle indagini e rilevamenti effettuati trovano corrispondenza con tali dati ma, osserva che



fra i beni pignorati non risulta la quota di proprietà del terreno in Toro (CB) contrassegnato in Catasto al Fg.8, P.Ila 1012 che risulta unica fascia di accesso e collegamento tra la strada comunale e le proprietà,

(Fg.8, P.Ila 1014 sub 1-2) ed altra proprietà confinante (Fg.8, P.Ila 1010). (Allegati n. A e B)

**Difformità urbanistiche e catastali :**

Dal raffronto della documentazione progettuale di cui al Permesso di Costruire n. 11/2006, acquisita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Toro (CB) e lo stato di fatto attuale del bene, riscontrato dal C.T.U. nel corso del sopralluogo si sono evidenziate le seguenti **difformità urbanistiche** : (Allegati Q ed M pag. 3-4)

- Al piano terra, è variata la distribuzione degli spazi interni, erano previste una camera, un vano salotto-pranzo-cucina, locale lavanderia, bagno, piccolo vano centrale lato est di cui non è riportata la destinazione, vano scala ed Ingresso, attualmente il piano è costituito da unico grande vano con zona ingresso e partenza della scala, il bagno ed un vano ripostiglio sottoscala. La scala di comunicazione tra detto piano ed il piano primo, evidenzia anche difformità di tipo strutturale infatti, era prevista costituita da tre rampe con forma a "C" ed è stata realizzata ad unica rampa, di maggiore larghezza, con inizio antistante al portoncino di ingresso sud e montante in modo rettilineo verso nord. Sono variate anche le ubicazioni delle aperture di finestre sulle rispettive pareti perimetrali, sul lato nord la finestra che era prevista posta nelle vicinanze dell'angolo nord-ovest è stata traslata in zona centrale, sulla parete ovest è stata eliminata la finestra prevista in zona centrale, sulla



parete sud la finestra prevista in prossimità dell'angolo ovest è stata traslata in zona centrale. All'esterno, sul lato nord è stato realizzato un casottino basso in muratura, non previsto in progetto, posto in aderenza dell'angolo nord-est del fabbricato;

- Al piano primo è variata la distribuzione degli spazi interni, erano previsti tre vani ed una zona disimpegno con accesso della scala dal piano terra in luogo di questi sono stati realizzati quattro vani, un bagno con accesso al balconcino, un piccolo corridoio/disimpegno centrale ed un piccolo ripostiglio con calpestio rialzato rispetto alla quota pavimento del piano. Anche su questo piano è variata l'ubicazioni dell'apertura di finestra, sulle parete perimetrale lato nord la finestra che era prevista posta nelle vicinanze dell'angolo nord-ovest è stata traslata in zona centrale.

Al fine di regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate, si dovrà procedere alla redazione di SCIA a sanatoria da presentare al competente Ufficio Urbanistica del Comune di Toro (CB) e contestualmente, per la difformità di tipo strutturale (diversa realizzazione della rampa della scala) occorrerà che si regolarizzi la variante anche nei confronti dei preposti organi regionali competenti per la gestione del rispetto della normativa sismica sulle costruzioni.

Analogamente, le medesime difformità sono state riscontrate anche rispetto a quanto risulta dallo stato di fatto attuale e quanto invece riportato nella rappresentazione grafica presentata all'Agenzia del Territorio per il relativo accatastamento del fabbricato. (Allegati E ed M pag. 3-4)

I costi stimati per il conseguimento del titolo di sanatoria urbanistica e della



conformità catastale dell'unità immobiliare, si suddividono in costi amministrativi, costi per onorari professionali e costi per interventi di prove, indagini e verifiche strutturali, dettagliati come di seguito:

1) – Costi amministrativi:

Comune di Toro

1.a) – SCIA a sanatoria, comprensiva di Diritti

di segreteria, Imposte di Bollo e sanzioni ..... € 1.112,00

Agenzia del Territorio

1.b) – Variazione Catastale (Docfa) e sanzione ..... € 220,00

Regione Molise

1.c) – Variante ed integrazione deposito sismico ..... € 92,00

1.d) – Deposito attestato prestazione

energetica (A.P.E.) + spese per versamento..... € 22,00

**Totale costi Amministrativi ..... € 1.446,00**

2) – Costi stimati per onorari professionali compreso contributo CNPAIA :

2.a) – Prestazioni per SCIA a sanatoria escluso IVA... € 400,00

2.b) – Coordinatore della Sicurezza nelle Fasi di

progettazione escluso IVA ..... € 350,00

2.c) – Indagini geologiche e strutturali escluso IVA ... € 400,00

2.d) – Coordinatore della Sicurezza nelle Fasi di

Esecuzione dei lavori escluso IVA ..... € 450,00

2.e) – Direzione Lavori escluso IVA ..... € 310,00

2.f) – Verifica strutturale – sismica escluso IVA ..... € 460,00

2.g) – Collaudo statico escluso IVA..... € 310,00



2.h) – Verifica e redazione Attestato Prestazione energetica (A.P.E.) escluso I.V.A .....	€ 140,00
2.i) – Variazione Catastale escluso I.V.A. ....	€ 220,00
Sommano i costi per onorari professionali.....	€ 3.040,00
2.l) - IVA sui costi stimati per onorari il 22% di € 3.040,00 ... ..	€ 668,80
Totale costi stimati per onorari professionali....	€ <b>3.708,80</b>
3) – Costi stimati per interventi:	
3.a) – Prove, indagini e verifiche strutturali escluso IVA .....	€ 320,00
3.b) – IVA il 22% di € 320,00 ... ..	€ 70,40
Totale costi stimati per interventi .....	€ <b>390,40</b>

**Totale complessivo stimato per regolarizzazione urbanistica e**

**Catastale del fabbricato € (1.446,00+3.708,80+390,40)= € 5.545,20**

**Quesito C: Stato di possesso.**

La presente U.I. consiste in un fabbricato a destinazione abitativa con relativa corte. Il bene è di proprietà personale

A, che ne detiene il possesso ed ivi risiede unitamente al coniuge

come dichiarato dalla signora

Rosanna

I coniugi

figli

il bene è oggetto di

proprietà





Oltre quanto su esposto, ha altresì dichiarato che l'unità immobiliare non è in uso o in affitto, nemmeno parzialmente ad alcuno e nessun altro tranne i residenti ne hanno abitazione. (Allegato L)

***Quesito D: Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale***

Relativamente a tale quesito, come rilevato dalla certificazione riportata nella Relazione Notarile (Allegato C) e la documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare, (Allegato D) nel ventennio anteriore alla data di trascrizione i beni immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) – Trascrizione Registro Generale n. 8532, Registro Particolare n. 6740, del 05/08/2004 Atto tra vivi – Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio, Pubblico Ufficiale Notaio Eliodoro GIORDANO Repertorio 11903 del 02/08/2004.

**A favore:** Comune di Toro (CB) – Sede in Toro (CB) C.F. 80007030705

**Contro:**

Terreni interessati tra i quali quello di proprietà della





contrassegnato in Catasto Terreni al Foglio n.8 del Comune di Toro  
(CB) Particella n 904 di are 21,60;

(terreno successivamente oggetto di frazionamento, compravendita ed  
edificazione da cui è dapprima derivata la particella catastale n. 1010,  
successivamente variata nominalmente nella attuale P.Illa 1014 Sub. 1-2  
graffati di proprietà del

2) – Iscrizione Registro Generale n. 12100, Registro Particolare n. 2095,  
Presentazione n. 17 del 01/10/2008 Ipoteca Volontaria derivante da  
Concessione a Garanzia di Mutuo di euro 210.000,00

**A favore:** Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti – S.p.A. con sede in  
Chieti (CH) Codice Fiscale 00098470693, Domicilio ipotecario eletto in  
Chieti, Via Colonna n.24.

**Contro:**

-  
-  
q

In virtù di Atto Pubblico per Notaio Eliodoro Giordano di Campobasso del  
29/09/2008 repertorio n. 22337/10180. Ipoteca su intera proprietà dell'Unità  
Immobiliare in Toro (CB) alla Contrada FARA, contrassegnata in Catasto  
Fabbricati al Fg.8, P.Illa 1014, Sub. 1-2 graffiati;

3) – Trascrizione del 30/10/2023 Registro Generale n. 11683 Registro  
Particolare n. 9672 nascente da pignoramento repertorio n. 1323 del  
24/10/2023 Pubblico Ufficiale UNEP Corte di Appello di Campobasso  
Verbale di Pignoramento Immobili, intera proprietà Unità Immobiliare in  
Toro (CB) alla Contrada FARA, contrassegnata in Catasto Fabbricati al



Fg.8, P.lla 1014, Sub. 1-2 graffati

**A favore:** con sede in Conegliano (TV) Codice Fiscale

**Contr**

**Vincoli esistenti sul territorio:**

- L'intero territorio comunale è classificato "Zona sismica 2" come da Delibera del Consiglio Regionale n.194 del 20/09/2006;
- Decreto n. 26 del 02/08/2018 Ministero dei Beni Culturali: L'intero territorio comunale è dichiarato di notevole interesse paesaggistico, ai sensi dell'art.136, comma1, lett. c) e d) del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

***Quesito E: Regolarità edilizia ed urbanistica***

Per la costruzione del fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva, presso l'Amministrazione Comunale di Toro (CB), risulta essere stato rilasciato dapprima il **Permesso di Costruire n.11/2004**, quindi successivamente al frazionamento della particella originaria (P.lla 904) su cui realizzare l'intero fabbricato bifamiliare ed alla compravendita, a favore della derivante Particella n. 1010 (attuale 1014) e quota di 1/2 della Particella 1012, Il Comune di Toro (CB) ha rilasciato il Permesso di Costruire **n.11/2006 del 29/06/2006** per la realizzazione delle opere indicate nel progetto (fabbricato a destinazione abitativa) allegato come parte integrante del P.d.C. medesimo (Allegato S) che in sintesi, altro non è che una delle due unità immobiliari di cui al precedente P.d.C n. 11/2004. Le opere, per le quali risulta anche l'Attestazione di deposito per le



costruzioni in zona sismica (Allegato R) sono state regolarmente collaudate come risulta da Atto di Collaudo in data 30/06/2009. (Allegato T)

Per il Fabbricato, su richiesta della \_\_\_\_\_ è stato rilasciata in data 27/01/2010 dal Comune di Toro (CB) l'Autorizzazione di Agibilità n. 02/10 (Allegato U)

La destinazione d'uso del fabbricato è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e risulta attualmente così come concessa dal titolo abilitativo.

***Quesito F: Formazione dei lotti.***

Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, data la sua tipologia, ubicazione, consistenza e complementarità distributiva degli spazi interni, non rientra tra quelli di interesse se non in lotto unico.

***Quesito G: Valore dei beni e costi***

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile, sulla scorta delle caratteristiche tecniche e dei dati metrici acquisiti, lo scrivente c.t.u. ha proceduto al calcolo delle superfici del fabbricato, sia lorda che netta e quindi di conseguenza al calcolo della superficie lorda commerciale dell'intero bene esecutato che risulta di **mq. 230.13**.

In linea generale, al fine di procedere alla stima del valore di mercato del bene esecutato, oltre alle caratteristiche dello stesso, già sinteticamente menzionate in risposta ai precedenti quesiti, occorre anche considerare lo stato in cui questi vertono attualmente e quanto necessita per interventi di manutenzione per ricondurre il suo stato, e quindi il suo valore, alle condizioni di normalità.

**CRITERI DI STIMA**



Tenuto conto anche delle caratteristiche costruttive del fabbricato, l'unità immobiliare cui si riferisce la presente relazione peritale, in base alla tipologia, specifiche caratteristiche costruttive, stato di manutenzione, ubicazione, e dei fattori economici di mercato per il luogo in cui è sito l'immobile, il metodo di stima ritenuto maggiormente appropriato per determinarne il "valore" non può che risultare dalla media tra la "stima sintetica comparativa per parametri tecnici" in base alla quotazione media di acquisto di immobili analoghi ristrutturati, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato riferito alla superficie lorda commerciale e la "stima comparativa per capitalizzazione dei redditi netti" in base alla quotazione media annua di locazione di immobili analoghi.

Le stime si riferiscono all'unità immobiliare considerando il normale stato conservativo detraendo, successivamente, da tale valore l'intervento di riparazione funzionale precedentemente esposta.

#### **STIMA DELL'IMMOBILE**

##### ***A) Stima sintetica comparativa in base ai parametri tecnici***

Coefficienti integrativi di valutazione considerati per la tipologia del bene immobile:

- 1,01 – Ubicazione più o meno favorevole in ambito locale
- 1,01 – Esposizione
- 0,98 – Luminosità ambienti
- 1,02 – Prossimità dell'unità immobiliare alla viabilità pubblica
- 1,00 – Dimensione spazi interni adeguati alla destinazione d'uso
- 0,98 – Ventilazione ed areazione
- 1,03 – Presenza di serramenti esterni a tenuta termica





0,99 – Adeguatezza impiantistica

1,02 – Dimensione e fruibilità di area esterna pavimentata di proprietà

1,02 – Dimensione e fruibilità di area esterna a verde di proprietà

1,02 – Disponibilità area privata di parcheggio autoveicoli

1,00 – Allaccio impianti a rete idrica pubblica

0,98 – Allaccio impianti a rete gas pubblica

0,98 – Allaccio impianti a rete fognante pubblica

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente globale integrativo del valore dell'unità immobiliare: **1,0385**

Superficie totale commerciale lorda posta a base di calcolo = mq. **230,13**

**Superficie commerciale di stima** = Superficie lorda commerciale x

Coefficiente globale integrativo = mq 230,13 x 1,0385 = mq. **238,99**

**Località e quotazioni:**

Comune di Toro (CB), località Contrada FARA, in prossimità del nucleo urbano.

Stato conservativo normale.

Quotazione immobili a destinazione residenziale al mq lordo: € **540,00**

**Quotazione di mercato** = Sup. comm. di stima x Quot. di mercato =

= 238,99 x 540,00 = € **129.054,60**

Redditività netta annuale percentuale: 3 % .

**Reddito netto annuo** = Quotazione mercato x Redditività annuale

= 129.054,60 x 0.03 = € **3.871,64**

**B) stima comparativa per capitalizzazione dei redditi medi netti annui**

Superficie totale commerciale di stima = mq. **230,13**

**Calcolo locazione annuale** =





mq. 230,13 x €/mq. 2,40 x mesi 12 = € 6.627,74

Coefficiente di abbattimento per spese medie annue 30% = € 6.627,74 x

0,30 = €. 1.988,32

Reddito netto annuale = € 6.627,74 – € 1.988,32 = € **4.639,42**

Redditività netta annuale: 3%

**Quotazione di mercato:** Reddito netto annuale / 0,03 = € 4.639,42 / 0,03 =  
= € **154.647,33**

#### RIEPILOGO DELLE STIME

##### *A) Stima sintetica comparativa in base ai parametri tecnici:*

Valore stimato: € 129.054,60

- Redditività netta annuale : €. 3.871,64

##### *B) stima comparativa per capitalizzazione dei redditi netti:*

Valore stimato: € 154.647,33

Redditività netta annuale: €. 4.639,42

#### MEDIA DELLE STIME DEL FABBRICATO

##### **Quotazione media di mercato:**

€ ½ x (129.054,60+154.647,33) = € 141.850,97 ed in c.t. € **141.850,00**

##### **Redditività netta media annua:**

€ ½ x (3.871,64+4.639,42) = € 4.255,53 ed in c.t. € **4.250,00**

**STIMA DEI COSTI PER INTERVENTI EDILI ED ONERI PER LA  
SICUREZZA OCCORRENTI PER I LAVORI DI RIPARAZIONE  
FUNZIONALE AL FINE DI RICONDURRE ALLE CONDIZIONI DI  
“NORMALITA” LO STATO CONSERVATIVO DELL'UNITA'  
IMMOBILIARE**

Il costo stimato dei lavori di riparazione funzionale risultano analiticamente



dal relativo Computo metrico estimativo ( Allegato V)

- Per lavori edili, comprensivi dei costi per mano d'opera, materiali, noli e trasporti comprensivi di oneri di scarica e degli oneri per l'applicazione delle norme di sicurezza, l'importo di spesa stimato risulta pari ad € 16.088,14 ;
- Per I.V.A. 22% sull'importo dei lavori edili  
Il 22% di € 16.088,14 = € 3.539,39

Si precisa che l'importo citato dei lavori edili non è comprensivo dei costi per onorari di prestazioni tecnico-professionali ed ogni altro costo ed onere, i quali già compresi tra quelli stimati nel quadro di spesa indicato nelle precedenti pag. 15 e 16 nell'ambito del paragrafo "*Difformità Urbanistiche e Catastali*".

#### **RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO**

Oltre a tener conto di tutto quanto precedentemente valutato, è opportuno applicare una ulteriore riduzione, al valore stimato dei beni immobili, da praticare nella misura del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, come di seguito:

Il 5% di € (141.850,00-16.088,14-3.539,39-5.545,20)= € 116.677,27 x 0,05  
= € 5.833,86

#### **RIEPILOGO FINALE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

Il Valore di Stima dell'unità immobiliare, allo stato di fatto attuale, è dato pertanto dal valore come sopra esplicitato dei beni considerati nello stato di fatto "**normale**", al quale si portano in detrazione gli importi stimati per ricondurre il bene alla condizione di "normalità" oltre alla detrazione dei



costi relativi al conseguimento del titolo di Sanatoria Urbanistica e Catastale nonché alla riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, come di seguito distinti :

1) – Stima del valore dell'Unità Immobiliare .....	€	141.850,00
2) – detrazione importo stimato per lavori di ripristino funzionale relativi alla riconduzione del bene allo stato di “normalità” .....	€	- 16.088,14
3)– I.V.A. 22% sui lavori di ripristino funzionale di cui al precedente punto “2” :		
€ 16.088,14 x 0,22 = .....	€	- 3.539,39
4)– Costi Amministrativi per conseguimento del titolo di sanatoria urbanistica e catastale .....	€	- 1.446,00
5)– Detrazione dei costi di onorari professionali per il conseguimento del titolo di sanatoria urbanistica e catastale, oltre che per interventi di indagini e lavori di ripristino funzionale compreso CNPAIA .....	€	- 3.040,00
6)– I.V.A. 22% su prestazioni ed onorari professionali di cui al precedente punto “5” :		
€ 3.040,00 x 0,22 = .....	€	- 668,80
7)– detrazione importo stimato per interventi di indagini e verifiche per conseguimento sanatoria urbanistica e catastale .....	€	- 320,00
8)– I.V.A. 22% su costi stimati di indagini e verifiche di cui al precedente punto “7” :		
€ 320,00 x 0,22 = .....	€	- 70,40



Resta importo parziale € 116.677,27

9)– Ulteriore riduzione al valore di mercato dell'unità

immobiliare per “assenza di garanzia per vizi del bene

venduto” : ( 5% di € 116.677,27) ..... € - 5.833,86

**RESTA IL VALORE FINALE DI STIMA € 110.843,41**  
**ED IN C. T. € 110.800,00**

(Diconsi euro Centodiecimilaottocento/00)

Il sottoscritto C.T.U. tanto doveva per l’incarico affidatogli e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione si compone di n. 29 pagine numerate dalla 01 alla 29.

Fanno parte integrante della presente relazione n. 24 allegati contrassegnati con le lettere dalla “A” alla “Z”, costituiti di n. 130 pagine complessive, di seguito elencati:

**Allegato A:** Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio di Campobasso, Estratto Catastale Stralcio del Foglio di mappa, Comune di Toro (CB) Foglio n. 8, composto di n. 01 pagina;

**Allegato B:** Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio di Campobasso, Visure storiche per Immobili, di n. 07 pagine;

**Allegato C:** Certificazione notarile, già in Fascicolo, di n. 04 pagine;

**Allegato D:** Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio di Campobasso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezioni Ipotecarie Iscrizioni e Trascrizioni, composte da n. 13 pagine;

**Allegato E:** Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio di Campobasso, Planimetria Catastale unità immobiliare in Toro (CB) Foglio 8, Particella 1014, Sub. 1 e 2, composta da n. 01 pagina;



**Allegato F:** Da accesso agli Atti al Comune di Jelsi (CB) Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni a margine, composto di n. 01 pagina;

**Allegato G:** Titolo di acquisto in Favore del debitore, composto di n. 04 pagine;

**Allegato H:** Convocazioni del c.t.u. al sopralluogo del giorno 25-11-2023, composte complessivamente di n. 06 pagine;

**Allegato I:** "Foglio Informativo per rendere edotto il debitore esecutato", consegnato in data 25-11-2023

Composto di n. 02 pagine;

**Allegato L:** Verbale di sopralluogo del giorno 25-11-2023 composto di n. 04 pagine;

**Allegato M:** Planimetrie e piante dell'Unità immobiliare sita in Toro (CB) in Catasto al Foglio 8, P.IIa 1014, Sub. 1-2, da rilevamento c.t.u. del 25-11-2023, composte di n. 04 pagine;

**Allegato N/a:** Elaborati grafici con indicazione dei punti di ripresa fotografici dell'Unità immobiliare sita in Toro (CB) al Foglio 8, P.IIa 1014, Sub. 1-2, composte di n. 03 pagine;

**Allegato N/b:** Documentazione fotografica – U.I. in Toro (CB) Fg. 8, P.IIa 1014, sub. 1-2, prima parte n. 18 fotografie, dalla n. 01 alla n. 18, composta di n. 06 pagine;

**Allegato N/c:** Documentazione fotografica – U.I. in Toro (CB) Fg. 8, P.IIa 1014, sub. 1-2, seconda parte n. 18 fotografie, dalla n. 19 alla n. 36, composta di n. 08 pagine;

**Allegato N/d:** Documentazione fotografica – U.I. in Toro (CB) Fg. 8, P.IIa



1014, sub. 1-2, terza parte n. 18 fotografie, dalla n. 37 alla n. 54, composta di n. 07 pagine;

**Allegato O:** Titolo di provenienza del terreno ex P.Ila 904 del Fg.8 del Comune di Toro (CB) da cui l'attuale P.Ila 1014 del Debitore, composto di n. 04 pagine;

**Allegato P:** Atto di Vincolo Edilizio di terreni in Toro (CB) per l'ottenimento dell'iniziale il Permesso di Costruire n. 11/2004, composto di n. 04 pagine;

**Allegato Q:** Da accesso ad atti del Comune di Toro, Progetto depositato all'Ufficio Urbanistica per l'ottenimento del Permesso di Costruire n. 11/2006, composto di n. 13 pagine;

**Allegato R:** Attestazione di Deposito presso la Regione Molise – Servizio Costruzioni in zona Sismica, composto da n. 01 pagina;

**Allegato S:** Atti Comune di Toro (CB), Permesso di Costruire n. 11/2006 del 29-06-2006 su P.Ila 1010 (ex P.Ila 904, attuale P.Ila 1014) del Fg. 8, composto di n. 04 pagine;

**Allegato T:** Certificazione di conformità Urbanistica alla normativa sismica ed Atto di Collaudo Strutturale, composto di n. 06 pagine;

**Allegato U:** Atti Comune di Toro (CB), Richiesta di Agibilità ed Autorizzazione di Agibilità per l'Unità Immobiliare in Toro (CB) Foglio Catastale n. 8, P.Ila 1014, Sub. 1-2, composto di n. 03 pagine;

**Allegato V:** Computo metrico Estimativo dei lavori e relativa stima del costo dei medesimi per ricondurre il valore del bene immobile allo stato di "normalità", composto di n. 18 pagine;

**Allegato Z:** Ricevute di trasmissione della Relazione peritale di stima alle





Parti ed al Custode Giudiziario Professionale. (allegato unicamente alla relazione inviata telematicamente nel registro informatico SIECIC ) composto di n. 6 pagine.

Separatamente alla presente deposita altresì la “SCHEDE RIASSUNTIVA SINTETICA” e l’istanza di liquidazione.

Campobasso, li 26-01-2024

IL C.T.U.

Geom. Lucio Fiscella

( Firmato digitalmente )



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO**  
**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA**



Lo scrivente Geom. Lucio FISCELLA, nominato c.t.u. nella procedura di espropriazione immobiliare n. 51/2023 R.G.Es. promossa da

nei confronti della sig.ra \_\_\_\_\_ in ordine ai chiarimenti richiesti dal G.E. Dott.ssa Rossella CASILLO, premesso che quanto indicato dal Custode è stato già riscontrato ed indicato sia nella relazione di stima (pag. 6 ed 8) sia graficamente (Allegato M pag. 01 e 02) al quesito espresso, di *“chiarire se sia possibile ipotizzare un accesso autonomo del compendio immobile staggito alla strada, stimandone gli eventuali costi, o, nel caso in cui ciò non sia possibile, chiarendo se nel valore finale di stima di cui alla perizia ha già tenuto conto di tale circostanza, provvedendo, in senso contrario, ad adeguare il valore stimato”*, espone quanto di seguito:

Nella valutazione di stima di cui alla perizia si è già tenuto conto della situazione di fatto venutasi a creare pignorando l'unità immobiliare indicata in Catasto al Fg. 8, P.lla 1014 non considerando contestualmente che l'accesso a tale bene immobile avvenisse tramite una stradina (Fg.8, P.lla 1012) di cui l'esecutata è comproprietaria per la quota di 1/2. Tale particella 1012, comunque, rimanendo estranea alla procedura non conserverebbe alcun valore per l'esecutata in quanto rimarrebbe in uso unicamente alla proprietà della particella 1013, inoltre sempre tale particella, non troverebbe utilizzo nemmeno come superficie edificatoria in quanto già vincolata per l'edificazione delle particelle 1014 e 1013.

In ogni caso, seppur il futuro acquirente non riuscisse o non volesse optare





per l'acquisizione o l'utilizzo di tale esistente accesso, sarebbe possibile realizzarne uno nuovo, autonomo, a nord della particella 1014 sul lato a confine con la Strada Comunale Calandrello (vedasi allegato) tale nuovo accesso avrebbe la medesima distanza di circa 130 metri sino allo sbocco sulla Strada Provinciale n 56. Sulla strada comunale Calandrello sono inoltre già presenti gli accessi di altre proprietà vicine.

Il Costo di tale nuovo accesso è stato già considerato nella valutazione del bene stimato, in quanto:

- I costi amministrativi ed i costi per le prestazioni professionali non si discostano da quanto già previsto inserendo contestualmente tale apprestamento nella medesima SCIA da redigere per il conseguimento delle conformità urbanistica e catastale;
- Il costo di realizzazione degli interventi trova già rispondenza nel valore di stima attribuito in perizia, che resta comunque invariato.

Il sottoscritto c.t.u. rimane sempre a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione integrativa si compone di n. 02 pagine numerate dalla 01 alla 02 e di numero 02 pagine di allegati.

Campobasso, lì 12-02-2024

IL C.T.U.

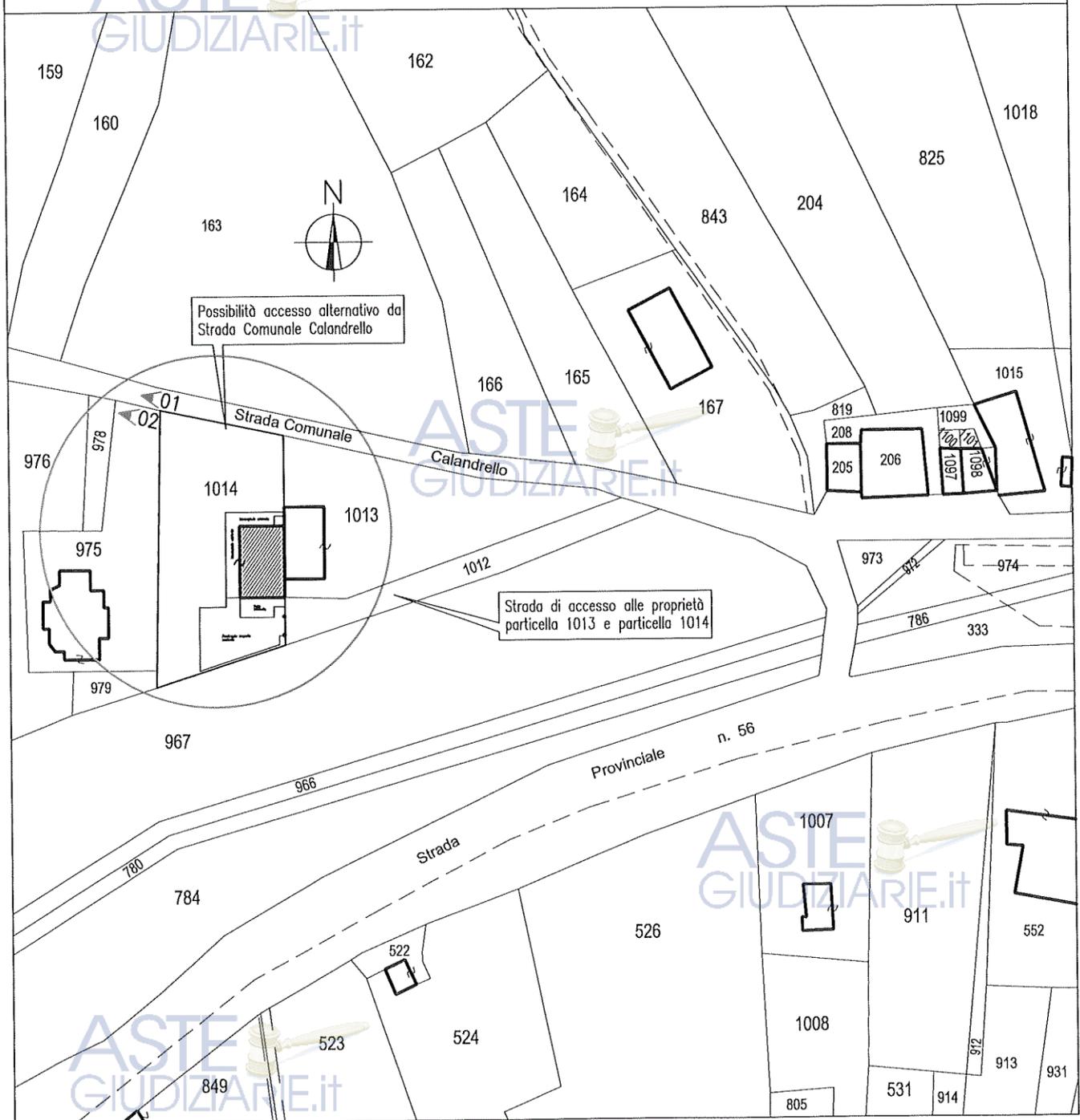
Geom. Lucio Fiscella

( *Firmato digitalmente* )



UNITA' IMMOBILIARE di proprietà dell'.....  
sita in agro del Comune di TORO (CB) Contrada Fara, Piani T-1,  
in Catasto Fabbricati al Fg. 8, P.lla 1014, Sub. 1-2, Cat. A/3:

**STRALCIO PLANIMETRICO CATASTALE**  
con punti di ripresa fotografica confine nord  
COMUNE DI TORO (CB) Foglio 8  
scala 1:1000



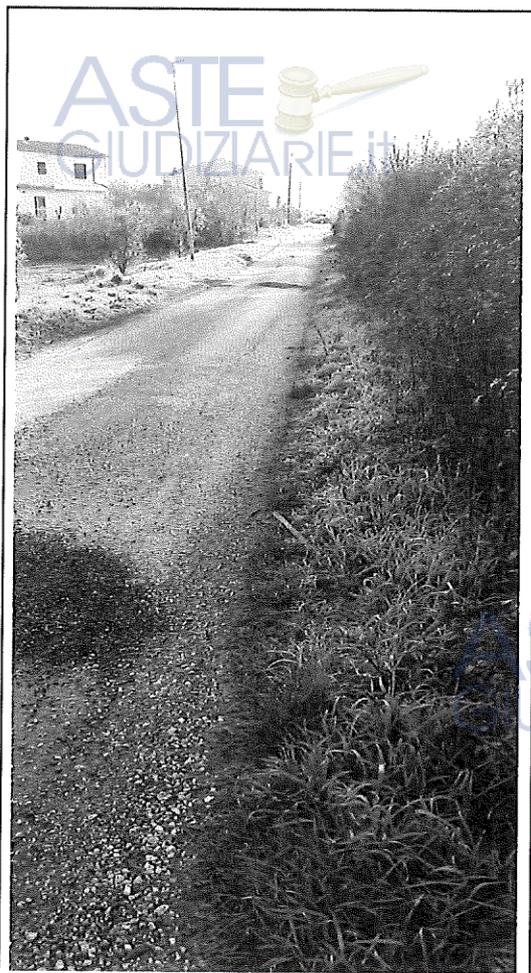
Firmato Da: FISCELLA LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: aa917

### ALLEGATO FOTOGRAFICO

UNITA' IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI TORO (CB) in Contrada FARA  
In Catasto al Foglio 8, Particella 1014, Subalterni 1 e 2. Categoria Catastale A/3

Confine nord con Strada Comunale Calandrello

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**FOTO n. 01** Vista confine nord  
Lato Strada Comunale Calandrello



**FOTO n. 02** Vista confine nord, lato  
terreno a confine Strada Calandrello

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

