

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 Claudia CARISSIMI in data 14/12/2021 quale esperto stimatore dei beni oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 37/2021 R.G.Es. promossa da “**RED SEA SPV SRL**” C.F. e Partita IVA **04938320266**, con sede legale in Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri n.1, rappresentata e difesa dall’Avv. Luca LO GIUDICE (C.F. LGDLCU72E05G317V) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio Legale sito in Milano al Viale Bianca Maria n.24 (indirizzo di posta elettronica certificata avvlucalogiudice@puntopec.it) nei confronti dei coniugi sig. [REDACTED] nato a Fossalto (CB) il 18/07/1962, e della sig.ra [REDACTED] nata a Spinete (CB) il 01/10/1961, residenti a Castropignano (CB) alla Località Lacone n.1/A, rappresentati e difesi dall’Avv. Mario DEL GRECO (C.F. DLGMRA67B13Z114O) ed elettivamente domiciliati presso il suo studio Legale sito in Busso (CB) alla Piazza Nicola Santangelo n.43 (indirizzo di posta elettronica certificata avv.mariodelgreco@pec.giuffre.it) esaminati gli Atti della procedura con riferimento a quanto disposto dall’Art. 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, ha rilevato che il creditore procedente dopo aver richiesto la vendita con apposita Istanza del 26/07/2021, depositata in pari data nel fascicolo telematico, ha provveduto entro i 60 giorni dal deposito del



ricorso, in data 23/09/2021 a depositare Nota di trascrizione del 03/08/2021 nn. 8077/6521 pignoramento a favore di RED SEA SPV S.R.L. e la Certificazione notarile sostitutiva a firma della Dott.ssa Giulia BARBAGALLO, Notaio in Castelvetro (TP), che ulteriormente allega come richiesto. (Allegati C/a e C/b)

(Risulta in Relazione notarile sostitutiva, probabilmente per mero errore di digitazione, non esatta l'indicazione del Codice Fiscale della s [REDACTED] [REDACTED] alle facciate dattiloscritte nn. 1, 4 e 5 ed il Codice fiscale della RED SEA SPV S.R.L. indicato nella prima facciata).

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'Ufficio del Territorio:

- Estratti di mappa, stralci del Fg. 2 del Comune di Castropignano (CB), del Fg. 5 del Comune di Colle D'Anchise (CB) e dei Fg. 28 e 29 del Comune di Fossalto (CB), (Allegato A);
- Visure catastali per Soggetto sig. [REDACTED], con riportati i soli beni immobili interessati dalla presente Procedura, intestati o cointestati ai coniugi sigg. [REDACTED] [REDACTED] (Allegato B/a, dal quale sono stati omessi i dati delle visure non pertinenti alla presente procedura);
- Visure catastali per Soggetto sig.ra [REDACTED] con riportati i soli beni immobili interessati dalla presente Procedura, intestati o cointestati ai coniugi sigg. [REDACTED] [REDACTED] (Allegato B/b, dal quale sono stati omessi i dati delle visure non pertinenti alla presente procedura);



- Planimetria catastale Unità Immobiliare nel Comune di Castropignano (CB) Fg. 2, P.lla 944, Sub 1 e 2 graffate (Allegato D);
- b) Presso la Camera di commercio del Molise:
 - Visura camerale ordinaria dell'Impresa di “coltivazioni agricole associate all'allevamento di animali” del sig. [REDACTED] (Allegato E);
- c) Presso la Sezione “COLDIRETTI” di Campobasso:
 - Attestazione iscrizione del Sig. [REDACTED] e Soggetto Attivo con qualifica di Coltivatore Diretto. (Allegato F);
- d) Presso l'Ufficio “Stato Civile” del Comune di Spinete (CB):
 - Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni a margine (Allegato G) dal quale risulta che i coniugi [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Spinete (CB) il 18-07-1962 e non vi sono apposte annotazioni a margine.

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 O) a relazionare quanto segue:

L'inizio delle operazioni di sopralluogo è stato fissato per il giorno 18/01/2022 in località Contrada Lacone del Comune di Castropignano (CB) presso l'Unità Immobiliare del sig. [REDACTED] al Foglio n.2, P.lla 944 e successiva estensione a tutti gli ulteriori beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Le comunicazioni relative alla convocazione per l'inizio delle citate



operazioni di sopralluogo sono state inviate in data 05-01-2022, alla Parte Attrice RED SEA SPV SRL tramite Posta Elettronica Certificata presso lo Studio dell'Avv. Luca LO GIUDICE ove elettivamente domiciliata ed alla Parte convenuta, tramite il servizio Postale con Raccomandate A.R. indirizzate separatamente ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] presso la loro residenza. (Allegato O)

Il giorno 18/01/2022, all'ora stabilita per l'inizio delle operazioni di sopralluogo, è convenuta la sola Parte esecutata nelle persona dei coniugi [REDACTED] che hanno consentito l'accesso e presenziato alle operazioni, per cui il c.t.u., con l'ausilio di aiutante di propria fiducia (autorizzato previa istanza al G.Es.) ha effettuato dapprima una ricognizione generale dei beni interessati dalla presente procedura, compresi nell'ambito del Foglio catastale n.2 del Comune di Castropignano (CB), costituiti da un fabbricato (stalla per allevamento zootecnico) e terreni agricoli, quindi ha eseguito i necessari riscontri, rilievi metrici e fotografici. Successivamente, ha raccolto le indicazioni e dichiarazioni della Parte convenuta, ha acquisito la documentazione fornita dalla Stessa (Copia del Registro di Stalla, composto di n. 05 facciate) ha redatto il relativo verbale e comunicato il proseguimento delle operazioni medesime presso i beni siti nel Comune di Colle D'Anchise (CB) alle ore 10.00 del giorno seguente 19/01/2022. La prima parte delle operazioni di sopralluogo si è conclusa alle ore 12,30. (Allegato P)

Il giorno 19/01/2022, all'ora stabilita per la seconda parte delle operazioni di sopralluogo, presso L'unità immobiliare sita nel Comune di Colle [REDACTED] che ha consentito



l'accesso e presenziato alle operazioni, per cui il c.t.u., sempre con l'ausilio del medesimo aiutante di propria fiducia (autorizzato previa istanza al G.Es.) ha effettuato dapprima una ricognizione generale dei beni interessati dalla presente procedura, compresi nell'ambito del Foglio 5 di tale territorio comunale, costituiti da un fabbricato (classificato unità collabente) e terreni agricoli, quindi ha eseguito i necessari riscontri, rilievi metrici e fotografici. Successivamente, ha redatto il relativo verbale e comunicato il proseguimento delle operazioni medesime presso i terreni siti nel Comune di Fossalto (CB) alle ore 10.00 del giorno 09/02/2022. La seconda parte delle operazioni di sopralluogo si è conclusa alle ore 12,00. **(Allegato P)**

Il giorno 09/02/2022, all'ora stabilita per il prosieguo delle operazioni di sopralluogo, presso i beni siti nel Comune di Fossalto (CB) e precisamente in prossimità della P.lla 286 del Fg.29 è convenuto il [REDACTED] [REDACTED] che ha consentito l'accesso e presenziato alle operazioni, per cui il c.t.u. sempre con l'ausilio del medesimo aiutante di propria fiducia (autorizzato previa istanza al G.Es.) ha effettuato una ricognizione dei beni interessati dalla presente procedura, compresi nell'ambito dei Fogli 28 e 29 di tale territorio comunale, costituiti da particelle di terreni agricoli, quindi ha proceduto ai necessari riscontri e rilievi fotografici. Le operazioni di sopralluogo si sono definitivamente concluse alle ore 15,10. **(Allegato P)**

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

DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

FABBRICATO NEL COMUNE DI CASTROPIGNANO

Uno dei beni oggetto della presente procedura è l'Unità Immobiliare, costituita da un capannone agricolo di tipo isolato, a destinazione produttiva



adibito a Stalla per allevamento zootecnico, attualmente in attività, sita in località Lacone del Comune di Castropignano (CB), censita in Catasto fabbricati come segue (**Allegati A-B/a-D**) :

INTESTAZIONE: [REDACTED]

DIRITTI ED ONERI REALI: PROPRIETA' per 1/1

UNITA' IMMOBILIARE: Comune di Castropignano (CB) Fg. 2, P.lla 944, Sub 1 - 2, graffata, CAT D/1, Rendita Catastale euro 1487,40

L'immobile interessato, così come identificato in Catasto, deriva da COSTITUZIONE del 28/05/2001 protocollo n. 80560 in atti dal 28/05/2001
Registrazione: COSTITUZIONE (n. 965.1/2001)

L'area su cui é posta l'Unità Immobiliare, complessivamente di mq. **4310,00** confina a nord con le P.lle 1024 e 1025, ad ovest ed est con strada comunale Lacone, ed a sud con le P.lle 781, 710, 110 ed 863.

La superficie del Capannone (stalla) risulta di mq. netti 479,25 e mq. lordi 506,46; Le aree esterne scoperte adibite a paddock sono di mq. 358,40; Le superfici degli annessi esterni recintati e manufatti di raccolta e stoccaggio temporaneo prodotti di pulizia e sgombero delle poste dei bovini, poste a sud del fabbricato, sono pari a mq. 431,76; L'area di servizio nord, antistante al fabbricato, fino all'estremità del marciapiede è di mq. 122,56. ,
La Superficie Lorda Commerciale dell'opificio comprese le citate aree complementari e di stoccaggio è di **mq. 645,47** (netta = mq. 618,26)
l'ulteriore superficie della P.lla di terreno è di **mq. 2890,82**.

FABBRICATO NEL COMUNE DI COLLE D'ANCHISE

L'altra Unità Immobiliare, oggetto della presente procedura, è costituita da



un fabbricato su due livelli, piano terra e piano primo, non più abitabile a meno di radicali interventi di ristrutturazione statica, impiantistica e funzionale. La stessa è sita alla C/da Macchia Santa Maria snc del Comune di Colle D'Anchise (CB), censita in Catasto fabbricati come segue (**Allegati A-B/a-B/b**) :

INTESTAZIONE: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DIRITTI ED ONERI REALI: Ciascuno PROPRIETA' per 1/2

UNITA' IMMOBILIARE: Comune di Colle D'Anchise (CB) Fg. 5, P.lla 497, Sub 1 , PT e 1, CAT. F/2 (Unità Collabente)

L'immobile interessato, così come identificato in Catasto, deriva da COSTITUZIONE del 12/12/2017 protocollo n. CB0154767 in atti dal 15/12/2017 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3268.1/2017)

Il fabbricato confina, nell'ambito dello stesso Foglio di mappa n.5, a nord, per l'intera altezza, con fabbricato in aderenza, P.lla 594, ad ovest con fabbricato P.lla 1112, a sud ed est con P.lla n. 779 (costituente fascia di accesso dalla strada comunale Costa Casale al gruppo di fabbricati della zona).

La superficie dell'U.I. risulta per il piano terra di mq. netti 36,65 e di mq. lordi 53,19 mentre per il piano primo di mq. netti 42,22 e mq. lordi 54,72.

La Superficie complessiva netta commerciale dei due livelli è di **mq. 78,87** mentre la superficie complessiva lorda commerciale è di **mq. 107,91**.

TERRENI NEL COMUNE DI CASTROPIGNANO:



N. Ord.	Tipologia	Comune	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza			Rendita		Confini			
								Ha	are	ca	Catastale		delle Particelle			
											R.D.	R.A.	N	O	S	E
A)																
1	Terreno	Castropignano	2	115		Seminativo	4		33	50	4,33	7,79	95	783	160	278
2	Terreno	Castropignano	2	140		Seminativo	4		49	60	6,40	11,53	160	Str	713	153
3	Terreno	Castropignano	2	149		Seminativo	4		2	50	0,32	0,58	Str	150	724	798
4	Terreno	Castropignano	2	160		Seminativo	4		83	60	10,79	19,43	783	113	140	278
5	Terreno	Castropignano	2	712		Bosco Ced	2		4	70	0,29	0,15	114	121	128	829
6	Terreno	Castropignano	2	713		Seminativo	4		4	90	0,63	1,14	140	Str	139	140
7	Terreno	Castropignano	2	782		Seminativo	4		13	30	1,72	3,09	718	832	113	783
8	Terreno	Castropignano	2	797		Seminativo	4		10	70	1,38	2,49	93	87	94	94
9	Terreno	Castropignano	2	824		Seminativo	4		1	60	0,21	0,37	114	114	829	Str
10	Terreno	Castropignano	2	828		Seminativo	4		2	50	0,32	0,58	140	152	Str	831
11	Terreno	Castropignano	2	829		Seminativo	4		1	10	0,14	0,26	824	712	833	Str
12	Terreno	Castropignano	2	835		Seminativo	4		1	40	0,18	0,33	152	140	Str	828
13	Terreno	Castropignano	2	93		Seminativo	4		10	80	1,39	2,51	1030	87	797	94
14	Terreno	Castropignano	2	94	AA	Seminativo	3		57	0	10,30	13,25	797	88	783	95
15	Terreno	Castropignano	2	94	AB	Pasc cesp	U		19	60	0,51	0,30				
16	Terreno	Castropignano	2	95	AA	Seminativo	3		37	00	6,69	8,60	85	94	115	277
17	Terreno	Castropignano	2	95	AB	Pasc cesp	U		24	00	0,62	0,37				
B)																
18	Terreno	Castropignano	2	138		Bosco Ced	2		6	70	0,42	0,21	126	Str	130	129
19	Terreno	Castropignano	2	139		Seminativo	4		3	60	0,46	0,84	713	Str	778	140
20	Terreno	Castropignano	2	152		Seminativo	4		1	70	0,22	0,40	140	140	835	828
21	Terreno	Castropignano	2	156		Seminativo	4		14	90	1,92	3,46	154	154	157	826
22	Terreno	Castropignano	2	157		Bosco Ced	2			75	0,05	0,02	155	155	158	156
23	Terreno	Castropignano	2	110	AA	Uliveto	2		2	00	0,46	0,31	944	710	710	Str
24	Terreno	Castropignano	2	110	AB	Seminativo	4		3	40	0,44	0,79				

(Vedasi allegati A-B/a-B/b)

TERRENI NEL COMUNE DI COLLE D'ANCHISE:

N. Ord.	Tipologia	Comune	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza			Rendita		Confini			
								Ha	are	ca	Catastale		delle Particelle			
											R.D.	R.A.	N	O	S	E
A)																
25	Terreno	Colle D'Anchise	5	498		Sem Arbor	1		0	88	0,41	0,36	762	780	Stra	499
26	Terreno	Castropignano	5	499		Vigneto	1		6	80	5,09	3,51	766	498	Stra	500

(Vedasi allegati A-B/a-B/b)



TERRENI NEL COMUNE DI FOSSALTO Fg. 28:

N. Ord.	Tipologia	Comune	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza			Rendita Catastale		Confini delle Particelle			
								Ha	are	ca	R.D.	R.A.	N	O	S	E
								A)								
27	Terreno	Fossalto	28	190		Seminativo	3	19	40	4,33	7,79	332	166	186	172	
28	Terreno	Fossalto	28	188		Seminativo	2	22	30	5,76	9,21	160	167	262	160	
29	Terreno	Fossalto	28	262		Seminativo	2	41	70	10,77	17,23	188	220	263	160	
30	Terreno	Fossalto	28	265		Seminativo	3	33	10	5,98	12,82	229	264	227	267	
31	Terreno	Fossalto	28	266		Seminativo	3	31	50	5,69	12,20	265	223	Val.ne	216	
32	Terreno	Fossalto	28	270		Seminativo	3	29	10	5,26	11,27	269	267	194	166	
33	Terreno	Fossalto	28	271		Seminativo	3	23	10	4,18	8,95	166	208	Val.ne	272	
34	Terreno	Fossalto	28	272		Seminativo	3	8	80	1,59	3,41	166	271	Val.ne	186	
35	Terreno	Fossalto	28	207	AA	Bosco Misto	1	2	00	0,14	0,03	262	262	264	160	
36	Terreno	Fossalto	28	207	AB	Bosco Ced	2		20	0,01	0,01					
B)																
37	Terreno	Fossalto	28	123		Fabb Rur			16	0,00	0,00	122	204	204	126	
38	Terreno	Fossalto	28	160		Seminativo	2	1	75	80	45,40	72,63	125	262	229	156
39	Terreno	Fossalto	28	175		Seminativo	3	45	20	8,17	17,51	265	228	Val.ne	176	
40	Terreno	Fossalto	28	176		Seminativo	3	56	40	10,19	21,85	265	175	Val.ne	227	
41	Terreno	Fossalto	28	204		Sem Arbor	1	9	30	4,08	4,08	122	125	160	135	
42	Terreno	Fossalto	28	229		Seminativo	3	16	50	2,98	6,39	160	264	265	265	
43	Terreno	Fossalto	28	269		Seminativo	3	16	90	3,05	6,55	156	160	270	163	

(Vedasi allegati A-B/a-B/b)

TERRENI NEL COMUNE DI FOSSALTO Fg. 29:

N. Ord.	Tipologia	Comune	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza			Rendita Catastale		Confini delle Particelle			
								Ha	are	ca	R.D.	R.A.	N	O	S	E
								A)								
44	Terreno	Fossalto	29	192		Seminativo	3	1	90	50	34,43	73,79	Fg28	183	198	31
45	Terreno	Fossalto	29	193		Bosco Misto	2	29	00	1,20	0,45	192	195	196	192	
46	Terreno	Fossalto	29	275		Pascolo	2	5	80	0,21	0,09	274	354	Stra	Stra	
47	Terreno	Fossalto	29	355		Canneto	U		60	0,19	0,11	168	285	420	420	
B)																
48	Terreno	Fossalto	29	286		Seminativo	2	10	10	2,61	4,17	167	Stra	289	420	
49	Terreno	Fossalto	29	289		Seminativo	3	41	20	7,45	15,96	420	Stra	170	287	
50	Terreno	Fossalto	29	291		Seminativo	3	17	30	3,13	6,70	436	421	440	Stra	
51	Terreno	Fossalto	29	419		Pascolo	2	6	80	0,25	0,11	418	168	287	164	



52	Terreno	Fossalto	29	421		Seminativo	3			90	0,16	0,35	440	440	440	291
53	Terreno	Fossalto	29	168	AA	Seminativo	3		46	25	8,36	17,91	166	167	420	418
54	Terreno	Fossalto	29	168	AB	Pascolo	2		8	55	0,31	0,13				
55	Terreno	Fossalto	29	266	AA	Bosco Misto	2		1	00	0,04	0,02	267	422	262	Stra
56	Terreno	Fossalto	29	266	AB	Pasc Cesp	U			60	0,02	0,01				
57	Terreno	Fossalto	28	267	AA	Bosco Misto	2		7	00	0,29	0,11	239	239	422	Stra
58	Terreno	Fossalto	28	267	AB	Pasc Cesp	U			90	0,03	0,01				
59	Terreno	Fossalto	28	287	AA	Seminativo	3		4	92	0,89	1,91	419	420	178	184
60	Terreno	Fossalto	28	287	AB	Pascolo	2		32	58	1,18	0,50				

(Vedasi allegati A-B/a-B/b)

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

U.I. Fabbricato in Castropignano Fg. 2, P.Illa 944, Sub.1-2 :

Il bene Immobile è un capannone agricolo destinato all'allevamento di bovine da allevamento di bovini da latte in località Lacone", realizzato nel periodo compreso tra gli anni 2000 e 2001.

Per tale realizzazione, Il sig. [REDACTED] ha riferito di avere inteso avvalersi di un finanziamento della Regione Molise (P.O. Molise 94/99 – Sottoprogramma n. 4.1 – misura 4.1.1, finanziamento del quale lo scrivente c.t.u., da Richiesta di accesso agli atti della Regione Molise ha ottenuto risposta, da parte della attuale Sezione “Valorizzazione Ambiente e Risorse Naturali –Sistema Regionale Autonomie Locali” – “Servizio Economia del Territorio, Attività integrative, Infrastrutture Rurali” che da ricerche in archivio, “...essendo la pratica molto datata (periodo 1994-1999)” Non sono riusciti ad individuare fascicoli riferiti al P.O. Molise 94/99 – ditta [REDACTED] **Allegato N).**

A fronte di presentazione della relativa documentazione progettuale, con richiesta in data 18/07/1998 del sig. [REDACTED], per la “Realizzazione di una Stalla, Fienile e annessi per un allevamento di bovini



da latte in località Lacone”, il Comune di Castropignano (CB) ha rilasciato una prima **Concessione Edilizia n.08 del 23/03/1999**. (Allegato L/b)

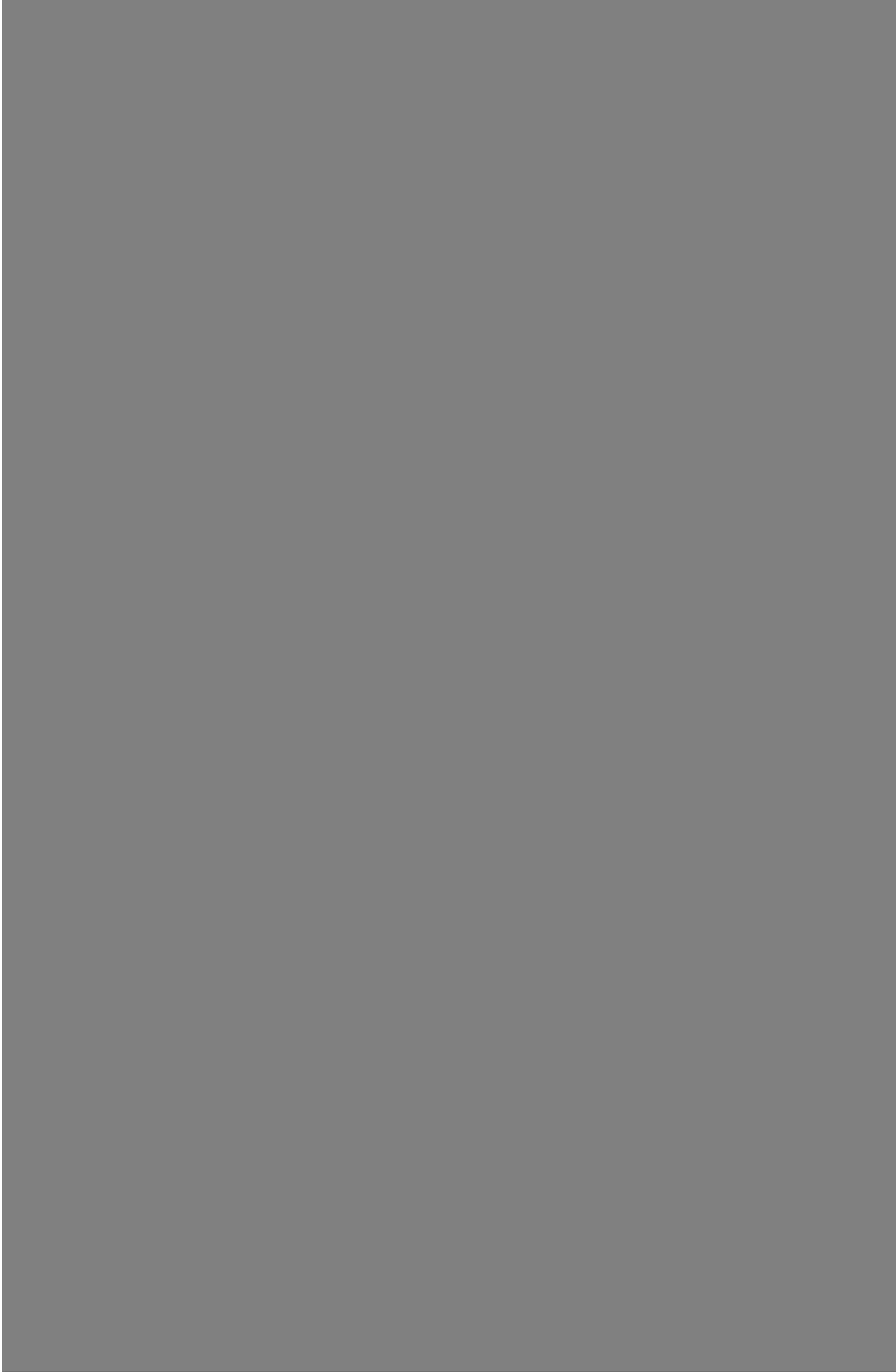
Successivamente, il Comune di Castropignano (CB) ha rilasciato una seconda **Concessione Edilizia, la n. 03 del 23/02/2000** su richiesta del sig. [REDACTED] del 17/09/1999 per la “Realizzazione di una Stalla, Fienile e annessi per un allevamento di bovini da latte in località Lacone”, tale nuova Concessione, come si rileva dalla nota dei progettisti, è stata richiesta sulla base di analoga progettazione di cui la precedente C.E. n.08 del 23/03/1999 fatto salva la riduzione della volumetria della stalla il cui fabbricato è stato ridotto nel senso della lunghezza, passando da mt. 29,60 a mt. 27,60. (Allegato L/c)

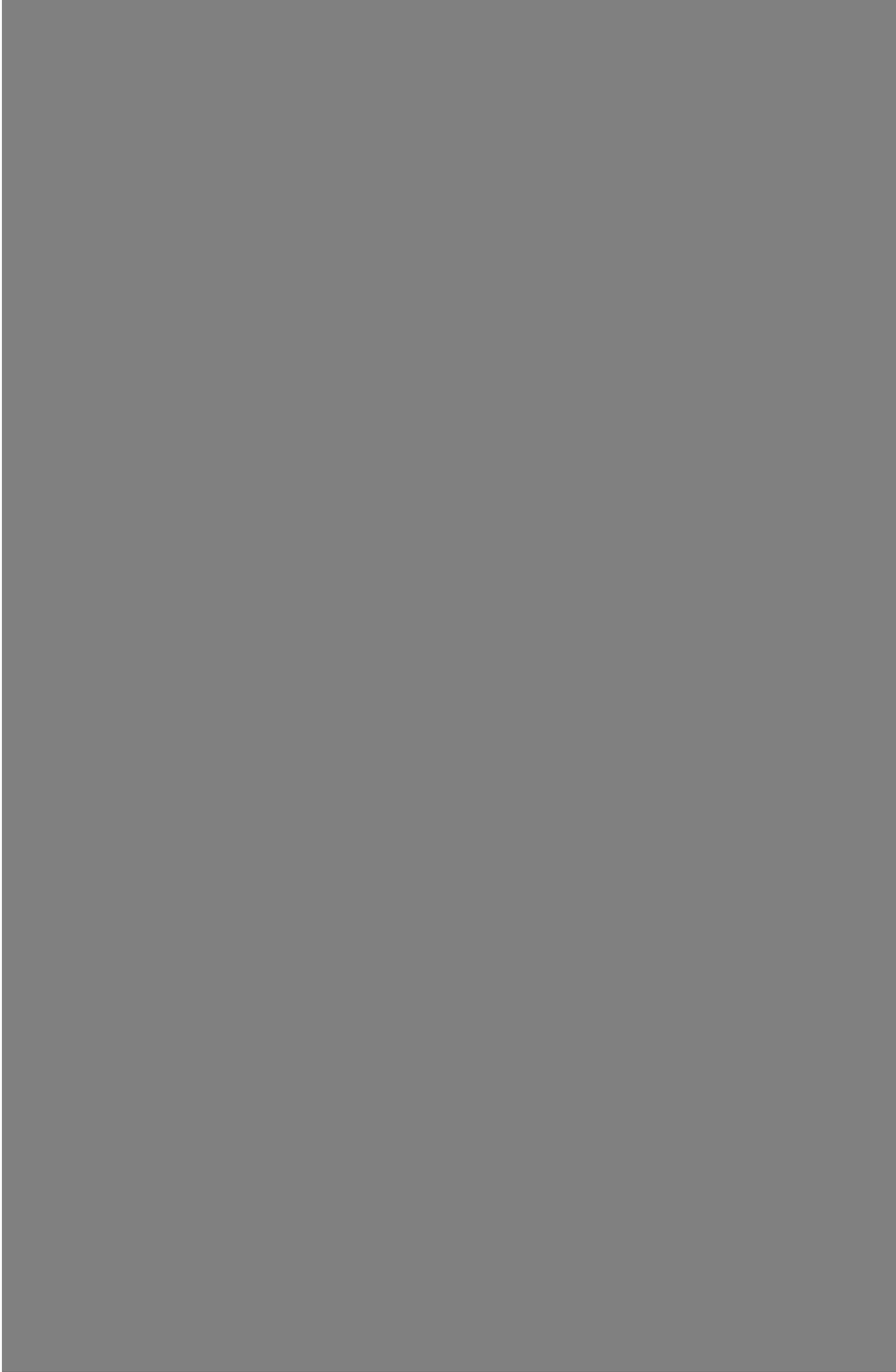
In seguito, il Comune di Castropignano (CB) ha rilasciato ulteriore, terza **Concessione Edilizia n. 04 del 26/03/2001**, in Variante alla precedente C.E. n.03 del 23/02/2000. (Allegato L/d)

Si precisa che le opere relative alle citate Concessioni edilizie, sono state realizzate tutte tranne il Fienile che di fatto non è presente in sito.

La Stalla di che trattasi è sita sull’attuale particella catastale n. 944 (ex P.IIe 821 e parte della 110) del Fg. 2 di Castropignano (CB), questa è di forma rettangolare su unico livello al piano terra, le fondazioni sono state realizzate con travi rovesce e travi di collegamento in C.A., la struttura portante è costituita da colonne in acciaio zincato tipo IPE ancorate alle fondazioni tramite piastre di base fissate alle travi tramite tirafondi in acciaio. La struttura portante di copertura è costituita da travi in acciaio zincato tipo IPE poste inclinate trasversalmente e collegate alle colonne laterali e tra loro a formare il colmo della copertura. La struttura è







straordinaria, non può essere sufficiente.

Tale fabbricato, esistente da lunga ed indefinita data, è posto su due livelli, piano terra e piano primo, ed è caratterizzato da struttura muraria perimetrale in pietra e solai costituiti da travi di ferro e voltine di mattoni. Si presenta totalmente fatiscente, anche se si nota ci sia stato un remoto accenno di iniziale risanamento edilizio subito interrotto. (Allegati Q/a - Q/b - R/b1 - R/b2)

TERRENI NEL COMUNE DI CASTROPIGNANO:

Oltre al fabbricato destinato ad allevamento di bovini da latte, indicato in catasto al Fg. 2, P.IIa 944, Sub.1-2, nella tabella di seguito riportata sono indicate le caratteristiche delle particelle di terreni ricadenti nell'ambito territoriale del Foglio 2 del Comune di Castropignano (CB).

Dalle particelle di terreni compresi nella tabella è stato esclusa la particella di terreno n. 944 sulla quale posto il fabbricato sopra citato e graffata con il medesimo.

a) - Caratteristiche dei terreni:

N. Ord	CASTROPIGNANO			Categoria Catastale	Classe	Coltura	Superficie Catastale mq.	CARATTERISTICHE					
	Foglio	P.IIa	Sub.					Configuraz	Giacitura	Esposiz.	Accesso	Ubicazione da strada	Ubicazione C. Urbani
A) Intestati - [REDACTED]													
1	2	115		Seminativo	4	Seminativo	3 350	Regolare	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
2	2	140		Seminativo	4	Seminativo	4 960	Regolare	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
3	2	149		Seminativo	4	Seminativo	250	Normale	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
4	2	160		Seminativo	4	Seminativo	8 360	Regolare	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
5	2	712		Bosco Ced	2	Bosco Ced	470	Regolare	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
6	2	713		Seminativo	4	Seminativo	490	Regolare	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
7	2	782		Seminativo	4	Seminativo	1 330	Regolare	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
8	2	797		Seminativo	4	Seminativo	1 070	Regolare	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
9	2	824		Seminativo	4	Bosco Ced	160	Normale	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
10	2	828		Seminativo	4	Seminativo	250	Regolare	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente



11	2	829		Seminativo	4	Bosco Ced	110	Normale	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
12	2	835		Seminativo	4	Seminativo	140	Regolare	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
13	2	93		Seminativo	4	Seminativo	1 080	Regolare	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
14	2	94	AA	Seminativo	3	Seminativo	5 700	Regolare	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
15	2	94	AB	Pasc cesp	U	Pasc cesp	1 960	Regolare	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
16	2	95	AA	Seminativo	3	Seminativo	3 700	Regolare	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
17	2	95	AB	Pasc cesp	U	Pasc cesp	2 400	Regolare	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
B) Intestati - [REDACTED]													
18	2	138		Bosco Ced	2	Bosco Ced	670	Regolare	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
19	2	139		Seminativo	4	Seminativo	360	Regolare	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
20	2	152		Seminativo	4	Seminativo	170	Regolare	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
21	2	156		Seminativo	4	Seminativo	1 490	Regolare	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
22	2	157		Bosco Ced	2	Bosco Ced	75	Penalizz.	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
23	2	110	AA	Uliveto	2	Seminativo	200	Normale	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente
24	2	110	AB	Seminativo	4	Seminativo	340	Normale	Acclive	Est	Buono	Eccellente	Eccellente

Si vedano (Allegati Q/c – Q/d – R/c1 – R/c2)

TERRENI NEL COMUNE DI COLLE D'ANCHISE:

Oltre al fabbricato storicamente con destinazione abitativa ed ora risultante “Unità Collabente”, indicato in catasto al Fg. 5, P.Ila 497, Sub.1, nella tabella di seguito riportata sono indicate le caratteristiche delle particelle di terreni ricadenti nell’ambito territoriale del Foglio 5 del Comune di Colle D’Anchise (CB).

b) - Caratteristiche dei terreni:

N. Ord	COLLE D'ANCHISE			Categoria Catastale	Classe	Coltura	Superficie Catastale mq.	CARATTERISTICHE					
	Foglio	P.Ila	Sub.					Configuraz	Giacitura	Esposiz.	Accesso	Ubicazione da strada	Ubicazione C. Urbani
A) Intestati - [REDACTED]													
25	5	498		Sem. Arbor	1	Sem.Arbor	88	Regolare	Acclive	Nord	Buono	Eccellente	Eccellente
26	5	499		Vigneto	1	Sem.Arbor	680	Regolare	Acclive	Nord	Buono	Eccellente	Eccellente

Si vedano (Allegati Q/c – Q/d – R/b, foto n.5)

TERRENI NEL COMUNE DI FOSSALTO Fg. 28:

Nella tabella di seguito riportata sono indicate le caratteristiche delle particelle di terreni ricadenti nell’ambito territoriale del Foglio 28 del



Comune di Fossalto (CB).

La particella 123 del Fg. 28, classificata in catasto come Fabbricato rurale, è un fabbricato diruto e pertanto può essere trascurata la sua influenza sul terreno la cui superficie, anche per la modesta entità, è assimilabile a quella della coltura prevalente, seminativo.

c) - Caratteristiche dei terreni:

N. Ord	FOSSALTO-28			Categoria Catastale	Classe	Coltura	Superficie Catastale mq.	CARATTERISTICHE					
	Foglio	P.IIa	Sub.					Configuraz	Giacitura	Esposiz.	Accesso	Ubicazione da strada	Ubicazione C. Urbani
A) Intestati - [REDACTED]													
27	28	190		Seminativo	3	Seminativo	1 940	Regolare	Acclive	Sud	Buono	Eccellente	Normale
28	28	188		Seminativo	2	Sem Arbor	2 230	Regolare	Acclive	Sud	Sufficiente	Eccellente	Normale
29	28	262		Seminativo	2	Sem Arbor	4 170	Regolare	Acclive	Sud	Sufficiente	Eccellente	Normale
30	28	265		Seminativo	3	Seminativo	3 310	Normale	Acclive	Sud	Sufficiente	Eccellente	Normale
31	28	266		Seminativo	3	Seminativo	3 150	Regolare	Acclive	Sud	Insuffic.	Normale	Normale
32	28	270		Seminativo	3	Seminativo	2 910	Normale	Acclive	Sud	Sufficiente	Eccellente	Normale
33	28	271		Seminativo	3	Seminativo	2 310	Regolare	Acclive	Sud	Insuffic.	Normale	Normale
34	28	272		Seminativo	3	Seminativo	880	Regolare	Acclive	Sud	Insuffic.	Normale	Normale
35	28	207	AA	Bosco Misto	1	Bosco Misto	200	Normale	Acclive	Sud	Sufficiente	Eccellente	Normale
36	28	207	AB	Bosco Ced	2	Bosco Ced	20	Normale	Acclive	Sud	Sufficiente	Eccellente	Normale
B) Intestati - [REDACTED]													
37	28	123		Fabb Rur		Seminativo	16	Normale	Acclive	Sud	Buono	Eccellente	Normale
38	28	160		Seminativo	2	Seminativo	17 580	Regolare	Acclive	Sud	Sufficiente	Normale	Normale
39	28	175		Seminativo	3	Seminativo	4 520	Regolare	Acclive	Sud	Insuffic.	Normale	Normale
40	28	176		Seminativo	3	Seminativo	5 640	Regolare	Acclive	Sud	Insuffic.	Normale	Normale
41	28	204		Sem Arbor	1	Sem Arbor	930	Normale	Acclive	Sud	Buono	Eccellente	Normale
42	28	229		Seminativo	3	Seminativo	1 650	Normale	Acclive	Sud	Sufficiente	Normale	Normale
43	28	269		Seminativo	3	Seminativo	1 690	Regolare	Acclive	Sud	Sufficiente	Normale	Normale

Si vedano (Allegati Q/c – Q/d – R/d)

TERRENI NEL COMUNE DI FOSSALTO Fg. 29:

Nella tabella di seguito riportata sono indicate le caratteristiche delle particelle di terreni ricadenti nell'ambito territoriale del Foglio 29 del Comune di Fossalto (CB).









Comune di Colle D'Anchise".

TERRENI NEL COMUNE DI FOSSALTO:

Da accesso agli atti presso il Comune di Fossalto (CB) le particelle di terreni interessate dalla presente Procedura Esecutiva, collocate nell'ambito territoriale dei Fogli catastali nn.28 e 29 risultano tutte ricadenti in **Zona "E" – Attività agricola** come risulta dalla Certificazione di Destinazione Urbanistica acquisita presso l'Amm.ne comunale. **(Allegato I)**

L'edificazione è consentita **con le seguenti prescrizioni:**

- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq per residenza e 0,10 mc/mq per le costruzioni accessorie quali stalle, fienili, silos, ecc. purchè la distanza dalle abitazioni sia almeno di mt. 10,00 fatta solo eccezione per le autorimesse e rispettando tutti gli altri edifici;
- Dato il frazionamento della proprietà, è consentito, ai fini del calcolo volumetrico, l'accorpamento di più particelle dello stesso proprietario, situate nello stesso Comune, fino a raggiungere nel lotto l'indice di 0,35 mc/mq.

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 sulla Certificazione notarile sostitutiva, sicuramente per mero errore di digitazione, in alto sulla prima facciata, è riportato errato il Codice fiscale della sig.ra [REDACTED] anziché quello indicato "[REDACTED] inoltre, sempre in alto



sulla prima facciata, è riportato errato il Codice Fiscale della RED SEA SPV Srl, l'esatto C.F. è 04938320266 in luogo di quello indicato "04958940266". Continuando, al 31° rigo dattiloscritto della 4° facciata, è ancora riportato errato il Codice fiscale della sig.ra [REDACTED], l'esatto C.F. è [REDACTED]iché quello indicato "[REDACTED] [REDACTED] Proseguendo, al 5° rigo dattiloscritto della 5° facciata, è ancora riportato errato il Codice fiscale della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] anziché quello indicato [REDACTED] [REDACTED]".

Difformità urbanistiche e catastali :

- U.I. Fabbricato in Castropignano Fg. 2, P.Illa 944, Sub.1-2

Per tale Fabbricato, nello specifico la stalla per allevamento di bovini da latte, il C.T.U. ha riscontrato che nelle citate Concessioni edilizie, n. 8 del 23/03/1999, n.3 del 23/02/2000 e n.4 del 26/03/2001 le opere richieste da autorizzare e concesionate riguardano il corpo di fabbrica relativo alla Stalla per bovini ed un secondo corpo di fabbrica, posto ad ovest della Stalla, relativo ad un Fienile. Il Fienile non è stato mai realizzato.

Vero anche che, diversamente da eventuale aumento di cubature, la diminuzione di opere e quindi di cubature, anche se regolarmente autorizzate, non inficiano in questo caso la funzionalità dell'opera realizzata e non costituiscono difformità urbanistica. L'anomalia invece riscontrata è che presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Castropignano, oltre la documentazione progettuale ed altre autorizzazioni nonché le tre concessioni edilizie, non risulta nessuna documentazione relativa alla denuncia lavori presentata alla Sezione



Comuni Sismici della Regione Molise, né una comunicazione di inizio e fine lavori, né una documentazione di agibilità delle opere realizzate.

In base a ciò, da richiesta di accesso agli Atti presso la Regione Molise, IV Dipartimento Governo del Territorio, Servizio Pianificazione e Gestione Territoriale e Paesaggistica, Tecnico del Territorio, è risultato quanto segue: (Allegato M)

- deposito pratica in data 21.04.2000 al n. CR/R/3507;
- committente ██████████
- Progettisti Arch. W. Sirios, Arch. L. Fatica e Dott. A. Santopolo;
- Direttori Lavori Arch. W. Siros e Arch. L. Fatica;
- Impresa esecutrice c.a. ██████████;
- Impresa esecutrice acciaio e prefabbr. ██████████
- Collaudatore Arch. Giuseppe Mattia;
- Rilascio attestato in data 28.04.2000;
- Inizio lavori 26.05.2000.

Pertanto si evince l'assenza di documentazione relativa alla comunicazione di "Fine lavori", della "Relazione a strutture ultimate" e del "Collaudo Statico", anche al fine della conclusione dell'iter amministrativo presso l'Amm.ne comunale.

Al fine di regolarizzare le difformità urbanistiche riscontrate, si dovrà necessariamente riaprire l'iter procedurale sia presso l'Amm.ne Comunale di Castropignano che, contestualmente, nei confronti dei preposti organi regionali competenti per la gestione del rispetto della normativa sismica sulle costruzioni. Tale iter procedurale comporterà l'esecuzione di interventi vari strutturali oltre che indagini e verifiche anche distruttive e coinvolgerà



le figure professionali abilitate per la Progettazione, Direzione Lavori, verifiche strutturali e Collaudo strutturale.

I costi stimati per il perfezionamento e la conclusione della procedura di regolarizzazione della conformità urbanistica dell'unità immobiliare, si suddividono in costi amministrativi, costi per onorari professionali e costi per interventi di prove, indagini e verifiche strutturali, sono in dettaglio come di seguito:

- | | |
|--|--------------------------|
| 1) – Costi amministrativi per Richieste, Istruttorie, Diritti di segreteria, | |
| Imposte di bollo | <u>€ 500,00</u> |
| 2) – Costi stimati per onorari professionali compreso | |
| contributo CNPAIA : | |
| 2.a) – Indagini geologiche escluso IVA..... | € 1.200,00 |
| 2.b) – Indagini strutturali escluso IVA | € 1.000,00 |
| 2.c) – Direzione Lavori escluso IVA | € 600,00 |
| 2.d) – Verifica strutturale – sismica escluso IVA | € 1.300,00 |
| 2.e) – Collaudo statico escluso IVA..... | € 1.000,00 |
| 2.f) – Coordinatore per la Sicurezza in fase | |
| di progettazione ed esecuzione..... | <u>€ 1.000,00</u> |
| Sommano i costi per onorari professionali..... | € 6.100,00 |
| 2.i) - IVA sui costi stimati per onorari | |
| il 22% di € 6.100,00 | <u>€ 1.342,00</u> |
| Totale costi stimati per onorari professionali.... | <u>€ 7.442,00</u> |
| 3) – Costi stimati per interventi: | |
| 3.a) – Prove, indagini e verifiche strutturali | |
| escluso IVA | € 1.500,00 |



3.b) – IVA il 22% di € 1.500,00 € 330,00

Totale costi stimati per interventi € **1.830,00**

Totale complessivo stimato per regolarizzazione urbanistica

del fabbricato = € (500,00+7.442,00+1.830,00) = € **9.772,00**

Riguardo alla conformità catastale, per quanto concerne l'unità immobiliare Sita in Castropignano (CB), contrassegnata catastalmente quale P.Illa 944, Sub. 1-2, non si rilevano difformità.

- U.I. Fabbricato in Colle D'Anchise Fg. 5, P.Illa 497, Sub.1:

Tale unità immobiliare è un fabbricato che in precedenza era accatastato in altra categoria di tipo abitativo ma che successivamente con il passare del tempo, per obsolescenza strutturale e di funzionalità abitativa è giunto ad un tale stato di degrado da non produrre più reddito e quindi rientrare nella categoria di "unità collabente".

Data la vetustà dell'immobile, risulta impossibile riscontrarne eventuali conformità o difformità urbanistiche, per carenza di documentazione presso gli Enti preposti.

Riguardo alla conformità catastale, il fabbricato è regolarmente censito ma non risultano planimetrie catastali del medesimo presso l'Amm.ne catastale. In ogni caso, anche se l'art. 19 del D.L. 31/05/2010, n. 78 prevede che gli atti pubblici o scritture private aventi ad oggetto diritti reali su fabbricati, a pena di nullità, devono contenere, per le unità immobiliari relative ai fabbricati, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, la Circolare dell' Agenzia del Territorio n.2



del 09/07/2010 ha chiarito che sono esclusi dall'obbligo i fabbricati iscritti in catasto come "unità collabenti", in quanto non più abitabili o servibili all'uso cui sono destinati.

Quesito C: Stato di possesso.

Unità Immobiliari site in agro del Comune di CASTROPIGNANO (CB):

- FABBRICATO al Fg. 2, P.lla 944, Sub.1-2

La presente U.I. consiste in capannone agricolo costituito da unico livello al piano terra, destinato quale Stalla per allevamento di bovini da latte.

Il bene è di esclusiva proprietà del sig. ██████████, in regime di comunione dei beni con la coniuge sig.ra ██████████

Attualmente in Stalla sono presenti i bovini ed è in perfetta attività, a conduzione diretta dei citati proprietari. Alla data del sopralluogo non risulta in possesso ed a nessun titolo di altri.

- TERRENI

Le particelle di terreno, interessate dalla presente procedura espropriativa, così come già elencate nei precedenti punti della presente relazione di perizia, ricadenti nel territorio comunale di Castropignano (CB), Foglio catastale n. 2, alcune di proprietà dei sig. ██████████ ██████████ per la quota di 1/2 e della coniuge sig.ra ██████████ ██████████ per la restante quota di 1/2 ed altre di proprietà del solo sig. ██████████ la quota di 1/1 ma comunque in regime di comunione dei beni.

Da dichiarazione del proprietario che lo dichiara e lo controfirma sul verbale di sopralluogo del 18/01/1022 "..... nessuno dei terreni nel comune di Castropignano , sono dati in affitto a terzi o in comodato o



comunque sono in possesso di terzi” (Allegato P).

Unità Immobiliari site in agro del Comune di Colle D’Anchise (CB):

- FABBRICATO al Fg. 5, P.lla 497, Sub.1

La presente U.I. consiste in un Fabbricato rurale posto su due livelli, Piano Terra e Piano Primo, in aderenza con altri fabbricati sul lato Nord ed Ovest, attualmente classificato “unità collabente” e non utilizzato.

Alcuni parziali interventi di risanamento funzionale iniziati e non terminati, visti in fase di sopralluogo, da dichiarazione del [REDACTED] su richiesta del C.T.U., inserita nel verbale del successivo sopralluogo in Fossalto del 09/02/2022, “..... sono stati eseguiti dal precedente proprietario prima della vendita ai coniugi [REDACTED] (Allegato P)

Il bene è di esclusiva proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 e della coniuge sig.ra [REDACTED] per la restante quota di 1/2. Alla data del sopralluogo risulta inagibile, non abitabile e non in possesso di altri.

- TERRENI

Le piccole particelle di terreno, interessate dalla presente procedura espropriativa (P.lle nn. 498 e 499) così come già elencate nei precedenti punti della presente relazione di perizia, ricadenti nel territorio comunale di Colle D’Anchise (CB), di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 e della coniuge s. [REDACTED] r la restante quota di 1/2, si sono riscontrate, nel corso del sopralluogo del 19/01/2022 non coltivate. Da indicazione [REDACTED] e non sono in possesso ne in uso da alcuno.



Unità Immobiliari site in agro del Comune di FOSSALTO (CB):**- TERRENI**

Le particelle di terreno, interessate dalla presente procedura espropriativa, così come già elencate nei precedenti punti della presente relazione di perizia, ricadenti nel territorio comunale di Fossalto (CB), Fogli catastali nn. 28 e 29, parte intestate al sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 ed alla coniuge sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 e parte intestate al solo sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 ma comunque in regime di comunione dei beni. da dichiarazione del proprietario che lo dichiara e lo controfirma sul verbale di sopralluogo del 09/02/2022 “..... le particelle sono in gran parte coltivate e comunque non date in uso ad alcuno, nemmeno in affitto.....”

(Allegato P).

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

Relativamente a tale quesito, come rilevato dalla dichiarazione riportata nella Relazione Notarile (Allegato C/a) Nel ventennio in esame i beni immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) – Iscrizione n. 3476/385 del 29/03/2002 Ipoteca volontaria derivante da mutuo del 27/03/2002 rep. n. 67671 per Notaio Puzone Fiorita Pia

A favore: Banca Popolare di Lodi Società Cooperativa a r.l. Sede Lodi (LO)
Codice Fiscale 00691360150 (Domicilio ipotecario eletto c/o la propria sede in Lodi alla Via Polenghi Lombardo n.13)

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] nata a Spinete (CB) il 01/10/1961



C [REDACTED]

Capitale di euro 80.000,00 – durata 15 anni – ipoteca di euro 160.000,00 –
sopra gli immobili in oggetto

2) – Iscrizione n. 6035/1203 del 19/05/2008 Ipoteca legale del 13/05/2008
rep. n. 100945/27

A favore: Equitalia Serit spa sede Isernia (IS) Codice Fiscale 00287860944
(Domicilio ipotecario eletto in Via Garibaldi, 145 – Campobasso)

Contro: C [REDACTED]

[REDACTED]

Capitale di euro 10.664,22 – ipoteca di euro 21.326,44

- Grava sopra dei beni tra cui gli immobili in oggetto

3) – Iscrizione n. 6337/641 del 18/06/2013 Ipoteca legale del 17/06/2013
rep. n. 308/2713

A favore: Equitalia Sud spa sede Roma (RM) Codice Fiscale 11210661002
(Domicilio ipotecario eletto in Via S. Antonio dei Lazzari n. 21 –
Campobasso)

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

Capitale di euro 67.169,44 – ipoteca di euro 134.338,88 – sopra:

terreno in Fossalto (CB) di ca. 16, in catasto Fg.28, Part. 123;

terreno in Fossalto (CB) di ha. 1.75.80, in catasto Fg.28, Part. 160;

terreno in Fossalto (CB) di are 9.30, in catasto Fg.28, Part. 204;

terreno in Fossalto (CB) di are 16.50, in catasto Fg.28, Part. 229;

terreno in Fossalto (CB) di are 16.90, in catasto Fg.28, Part. 269;

Immobile (D1) in Castropignano (CB), in catasto Fg.2, Part. 944 sub. 1 e



sub. 2, graffate.

4) – Trascrizione n. 4890/3993 del 14/05/2015 nascente da pignoramento n.714 del 22/04/2015 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Campobasso

A favore: Banca Popolare Società Cooperativa Sede Verona (VR) Codice Fiscale 03700430238

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- grava sopra gli immobili in oggetto

5) – Trascrizione n. 8077/6521 del 03/08/2021 nascente da pignoramento n. 601 dell'11/06/2021 Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Campobasso

A favore: Red Sea SPV srl sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 04938320266

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- grava sopra immobili oggetto della presente procedura n. 37/2021 R.G.

VINCOLI TERRITORIALI

Le Unità Immobiliari, oggetto della presente procedura esecutiva, ricadenti nell'ambito del territorio del Comune di Castropignano (CB) sono soggette ai Vincoli sotto indicati:

- L'intero territorio comunale è classificato "Zona sismica 2" come da Delibera del Consiglio Regionale n.194 del 20/09/2006;
- L'intero territorio comunale è dichiarato di notevole interesse paesaggistico, ai sensi dell'art.157 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei



beni culturali e del paesaggio);

Le Unità Immobiliari, oggetto della presente procedura esecutiva, ricadenti nell'ambito del territorio del Comune di Colle D'Anchise (CB) sono soggette ai Vincoli sotto indicati:

- L'intero territorio comunale è classificato "Zona sismica 1" come da Delibera del Consiglio Regionale n.194 del 20/09/2006;
- L'intero territorio comunale è dichiarato di notevole interesse paesaggistico, ai sensi dell'art.157 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);

Le Unità Immobiliari, oggetto della presente procedura esecutiva, ricadenti nell'ambito del territorio del Comune di Fossalto (CB) sono soggette ai Vincoli sotto indicati:

- L'intero territorio comunale è classificato "Zona sismica 2" come da Delibera del Consiglio Regionale n.194 del 20/09/2006.

Quesito E: Regolarità edilizia ed urbanistica.

Unità Immobiliari site in agro del Comune di CASTROPIGNANO (CB):

- FABBRICATO al Fg. 2, P.lla 944, Sub.1-2

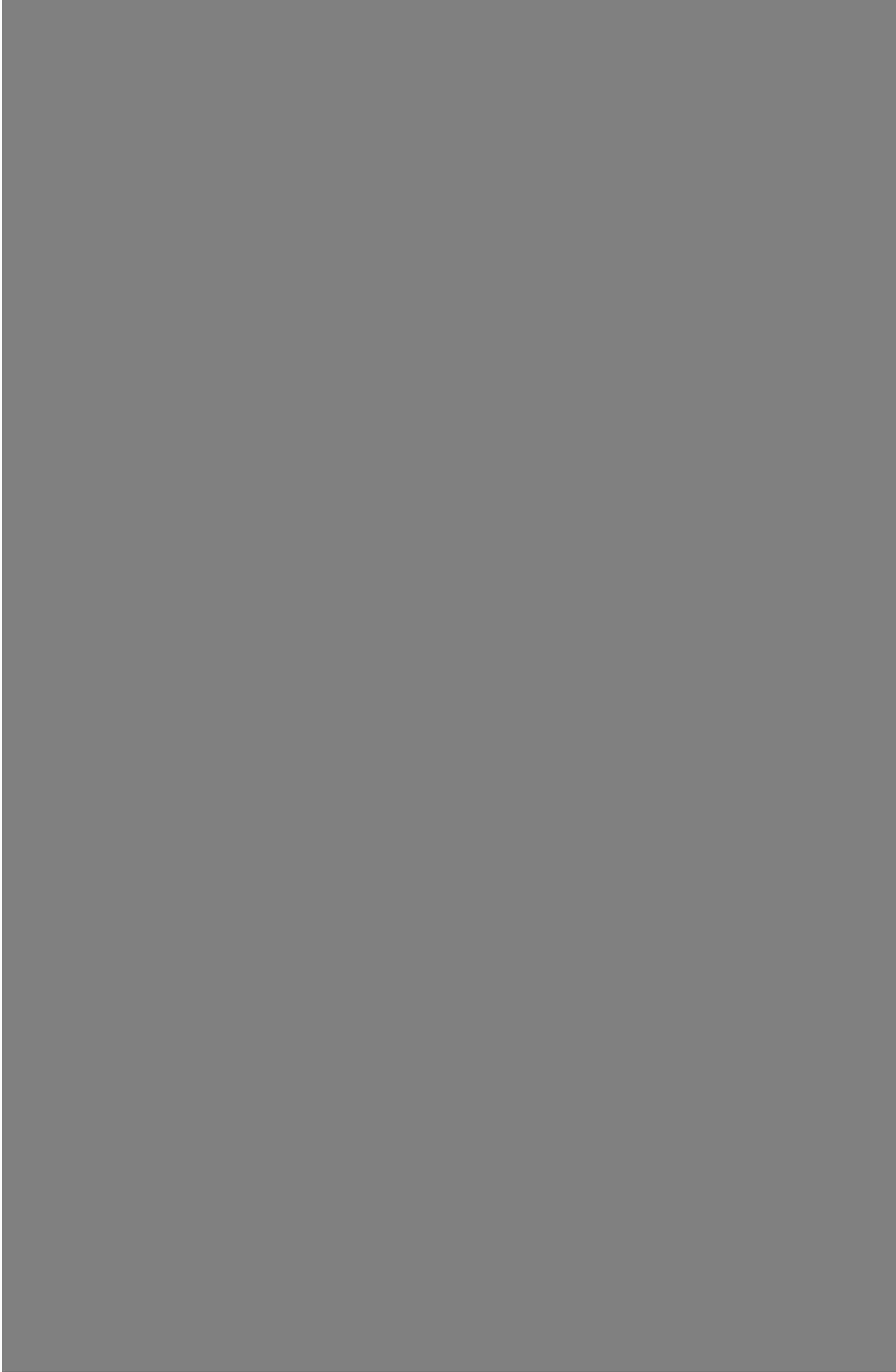
Il Fabbricato, edificato nel periodo compreso tra gli anni 2000 e 2001 e censito in Catasto alla Categoria D/1, ha destinazione d'uso quale Stalla ed annessi per allevamento zootecnico di bovini da latte.

Da accesso agli atti presso l'Amministrazione Comunale di Castropignano (CB), risulta essere stata rilasciata una prima **Concessione Edilizia n.08 del 23/03/1999** per la "Realizzazione di una Stalla, Fienile e annessi per un allevamento di bovini da latte in località Lacone". (Allegato L/b)

Successivamente, il Comune di Castropignano (CB) ha rilasciato una







Quesito F: Formazione dei lotti.

I beni immobili di che trattasi, in effetti costituiscono già, sia di fatto che amministrativamente e catastalmente, molteplici unità immobiliari così come distinte nel precedente paragrafo “Dati identificativi degli immobili”.

Al fine di evitare che i beni costituiscano un unico Lotto, rendendone difficile la vendita ed evitare inoltre la vendita per singole unità, troppo frammentate oltre che meno appetibili, è opportuna la formazione di n. 4 Lotti omogenei, distinti come di seguito:

LOTTO n. 1

Il lotto n.1 comprende:

- Il fabbricato in Castropignano (CB) al Fg. 2, P.Illa 944, Sub. 1-2 graffate, attualmente intestato a [REDACTED] proprietario per 1/1;
- Il terreno in Castropignano (CB), Fg. 2, P.Illa n.110, indicato di seguito:

N. Ord.	Tipologia	Comune	Foglio	P.Illa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza			Rendita Catastale		Confini delle Particelle			
								Ha	are	ca	R.D.	R.A.	N	O	S	E
								[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
23	Terreno	Castropignano	2	110	AA	Uliveto	2		2	0	0,46	0,31	944	710	710	Str
24	Terreno	Castropignano	2	110	AB	Seminativo	4		3	40	0,44	0,79				

LOTTO n. 2

Il lotto n. 2 comprende:

- I terreni in Castropignano (CB), Fg. 2, P.Ille nn. 93, 94, 95, 115, 138, 139, 140, 149, 152, 156, 157, 160, 712, 713, 782, 797, 824, 828, 829 e 835, indicati di seguito:

N. Ord.	Tipologia	Comune	Foglio	P.Illa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza			Rendita Catastale		Confini delle Particelle			
								Ha	are	ca	R.D.	R.A.	N	O	S	E
								A)	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



1	Terreno	Castropignano	2	115		Seminativo	4		33	50	4,33	7,79	95	783	160	278
2	Terreno	Castropignano	2	140		Seminativo	4		49	60	6,40	11,53	160	Str	713	153
3	Terreno	Castropignano	2	149		Seminativo	4		2	50	0,32	0,58	Str	150	724	798
4	Terreno	Castropignano	2	160		Seminativo	4		83	60	10,79	19,43	783	113	140	278
5	Terreno	Castropignano	2	712		Bosco Ced	2		4	70	0,29	0,15	114	121	128	829
6	Terreno	Castropignano	2	713		Seminativo	4		4	90	0,63	1,14	140	Str	139	140
7	Terreno	Castropignano	2	782		Seminativo	4		13	30	1,72	3,09	718	832	113	783
8	Terreno	Castropignano	2	797		Seminativo	4		10	70	1,38	2,49	93	87	94	94
9	Terreno	Castropignano	2	824		Seminativo	4		1	60	0,21	0,37	114	114	829	Str
10	Terreno	Castropignano	2	828		Seminativo	4		2	50	0,32	0,58	140	152	Str	831
11	Terreno	Castropignano	2	829		Seminativo	4		1	10	0,14	0,26	824	712	833	Str
12	Terreno	Castropignano	2	835		Seminativo	4		1	40	0,18	0,33	152	140	Str	828
13	Terreno	Castropignano	2	93		Seminativo	4		10	80	1,39	2,51	1030	87	797	94
14	Terreno	Castropignano	2	94	AA	Seminativo	3		57	0	10,30	13,25	797	88	783	95
15	Terreno	Castropignano	2	94	AB	Pasc cesp	U		19	60	0,51	0,30				
16	Terreno	Castropignano	2	95	AA	Seminativo	3		37	0	6,69	8,60	85	94	115	277
17	Terreno	Castropignano	2	95	AB	Pasc cesp	U		24	0	0,62	0,37				
B)																
18	Terreno	Castropignano	2	138		Bosco Ced	2		6	70	0,42	0,21	126	Str	130	129
19	Terreno	Castropignano	2	139		Seminativo	4		3	60	0,46	0,84	713	Str	778	140
20	Terreno	Castropignano	2	152		Seminativo	4		1	70	0,22	0,40	140	140	835	828
21	Terreno	Castropignano	2	156		Seminativo	4		14	90	1,92	3,46	154	154	157	826
22	Terreno	Castropignano	2	157		Bosco Ced	2			75	0,05	0,02	155	155	158	156

LOTTO n. 3

Il lotto n.3 comprende:

- Il fabbricato in Colle D'Anchise (CB) al Fig. 5, P.Illa 497, Sub. 1, attualmente intestato a [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED];

- I terreni in Colle D'Anchise (CB), Fig. 5, P.Ille nn. 498 e 499, indicati di seguito:

N. Ord.	Tipologia	Comune	Foglio	P.Illa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza			Rendita Catastale		Confini delle Particelle			
								Ha	are	ca	R.D.	R.A.	N	O	S	E
A)																
25	Terreno	Colle D'Anchise	5	498		Sem Arbor	1		0	88	0,41	0,36	762	780	Stra	499
26	Terreno	Castropignano	5	499		Vigneto	1		6	80	5,09	3,51	766	498	Stra	500



LOTTO n. 4

Il lotto n. 4 comprende:

- I terreni in Fossalto (CB), Fg. 28, Particelle nn. 188, 190, 262, 265, 266, 270, 271, 272, 207, 123, 160, 175, 176, 204, 229 e 269, nonché quelli del Fg. 29, Particelle nn. 192, 193, 275, 355, 286, 289, 291, 419, 421, 168, 266, 267 e 287, indicati di seguito:

Terreni ricadenti nell'ambito del Foglio n.28

N. Ord.	Tipologia	Comune	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza			Rendita Catastale		Confini delle Particelle			
								Ha	are	ca	R.D.	R.A.	N	O	S	E
								A)								
27	Terreno	Fossalto	28	190		Seminativo	3	19	40	4,33	7,79	332	166	186	172	
28	Terreno	Fossalto	28	188		Seminativo	2	22	30	5,76	9,21	160	167	262	160	
29	Terreno	Fossalto	28	262		Seminativo	2	41	70	10,77	17,23	188	220	263	160	
30	Terreno	Fossalto	28	265		Seminativo	3	33	10	5,98	12,82	229	264	227	267	
31	Terreno	Fossalto	28	266		Seminativo	3	31	50	5,69	12,20	265	223	Val.ne	216	
32	Terreno	Fossalto	28	270		Seminativo	3	29	10	5,26	11,27	269	267	194	166	
33	Terreno	Fossalto	28	271		Seminativo	3	23	10	4,18	8,95	166	208	Val.ne	272	
34	Terreno	Fossalto	28	272		Seminativo	3	8	80	1,59	3,41	166	271	Val.ne	186	
35	Terreno	Fossalto	28	207	AA	Bosco Misto	1	2	0	0,14	0,03	262	262	264	160	
36	Terreno	Fossalto	28	207	AB	Bosco Ced	2		20	0,01	0,01					
B)																
37	Terreno	Fossalto	28	123		Fabb Rur			16	0,00	0,00	122	204	204	126	
38	Terreno	Fossalto	28	160		Seminativo	2	1	75	80	45,40	72,63	125	262	229	156
39	Terreno	Fossalto	28	175		Seminativo	3	45	20	8,17	17,51	265	228	Val.ne	176	
40	Terreno	Fossalto	28	176		Seminativo	3	56	40	10,19	21,85	265	175	Val.ne	227	
41	Terreno	Fossalto	28	204		Sem Arbor	1	9	30	4,08	4,08	122	125	160	135	
42	Terreno	Fossalto	28	229		Seminativo	3	16	50	2,98	6,39	160	264	265	265	
43	Terreno	Fossalto	28	269		Seminativo	3	16	90	3,05	6,55	156	160	270	163	

Terreni ricadenti nell'ambito del Foglio n.29

N. Ord.	Tipologia	Comune	Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza			Rendita Catastale		Confini delle Particelle			
								Ha	are	ca	R.D.	R.A.	N	O	S	E
								A)								
44	Terreno	Fossalto	29	192		Seminativo	3	1	90	50	34,43	73,79	Fg28	183	198	31



45	Terreno	Fossalto	29	193		Bosco Misto	2		29	0	1,20	0,45	192	195	196	192
46	Terreno	Fossalto	29	275		Pascolo	2		5	80	0,21	0,09	274	354	Stra	Stra
47	Terreno	Fossalto	29	355		Canneto	U			60	0,19	0,11	168	285	420	420
B)																
48	Terreno	Fossalto	29	286		Seminativo	2		10	10	2,61	4,17	167	Stra	289	420
49	Terreno	Fossalto	29	289		Seminativo	3		41	20	7,45	15,96	420	Stra	170	287
50	Terreno	Fossalto	29	291		Seminativo	3		17	30	3,13	6,70	436	421	440	Stra
51	Terreno	Fossalto	29	419		Pascolo	2		6	80	0,25	0,11	418	168	287	164
52	Terreno	Fossalto	29	421		Seminativo	3			90	0,16	0,35	440	440	440	291
53	Terreno	Fossalto	29	168	AA	Seminativo	3		46	25	8,36	17,91	166	167	420	418
54	Terreno	Fossalto	29	168	AB	Pascolo	2		8	55	0,31	0,13				
55	Terreno	Fossalto	29	266	AA	Bosco Misto	2		1	0	0,04	0,02	267	422	262	Stra
56	Terreno	Fossalto	29	266	AB	Pasc Cesp	U			60	0,02	0,01				
57	Terreno	Fossalto	28	267	AA	Bosco Misto	2		7	0	0,29	0,11	239	239	422	Stra
58	Terreno	Fossalto	28	267	AB	Pasc Cesp	U			90	0,03	0,01				
59	Terreno	Fossalto	28	287	AA	Seminativo	3		4	92	0,89	1,91	419	420	178	184
60	Terreno	Fossalto	28	287	AB	Pascolo	2		32	58	1,18	0,50				

Quesito G: Valore dei beni e costi

A)- FABBRICATI :

Ai fini della determinazione del valore di mercato degli immobili, sulla scorta delle singole tipologie, caratteristiche tecniche e dei dati metrici acquisiti, lo scrivente c.t.u. ha ricavato le superfici nette e lorde degli immobili e di conseguenza le superfici commerciali dei medesimi che si riassumono, per immobile, come di seguito:

Unità Immobiliare in Castropignano (CB) – Fg. 2, P.Ila 944, Sub. 1-2 **graffate**

1) Fabbricato stalla, comprensivo delle superfici omogeneizzate delle aree esterne complementari dei Paddock, degli spazi esterni complementari lato nord e sud e delle superfici esterne interessate dai manufatti accessori.

- Superficie utile lorda = mq. 618,26;

- Superficie lorda commerciale = **mq. 645,47;**

2) Superficie dell'area restante del lotto al netto dell'impronta delle superfici



reali di cui al precedente punto “1”, = mq. 2.890.82.

Unità Immobiliare in Colle D’Anchise (CB) – Fig. 5, P.Illa 497, Sub. 1

Il bene Immobile è un fabbricato classificato in catasto F/2 Unità Collabente.

Piano terra e piano interrato

- Superficie lorda commerciale di mq. 107,91.

In linea generale, al fine di procedere alla stima del valore di mercato della parte di beni immobili eseguiti, relativi ai fabbricati, oltre alle caratteristiche degli stessi, già sinteticamente menzionate in risposta ai precedenti quesiti, ed alla loro collocazione territoriale, lo scrivente considera lo stato in cui questi vertono attualmente.

CRITERI DI STIMA DEI FABBRICATI

Per tali beni i criteri di stima adottati sono differenti in base alla tipologia e classificazione degli stessi:

Unità Immobiliare in Castropignano (CB) – Fig. 2, P.Illa 944, Sub. 1-2
graffate

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, 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 alle unità immobiliari considerando il normale stato conservativo detraendo, successivamente, da tale valore gli interventi di



manutenzione e riparazione funzionale come accennato nel precedente paragrafo.

Unità Immobiliare in Colle D'Anchise (CB) – Fg. 5, P.lla 497, Sub. 1

Tale unità immobiliare é costituita da un fabbricato, completo di tutti i suoi elementi costruttivi, classificato catastalmente **F/2 Unità Collabente**, in quanto caratterizzato, come già precedentemente esposto, da uno stato di degrado tale da determinarne una temporanea incapacità reddituale a meno di notevoli interventi di ristrutturazione statica e funzionale, in quanto una normale manutenzione ordinaria, ma anche straordinaria, non è sufficiente.

Pur tuttavia, il valore paesaggistico del contesto agricolo in cui lo stesso è inserito, la presenza nelle strettissime vicinanze di un piccolo agglomerato di costruzioni rurali e la possibilità di usufruire della totalità della sua volumetria originaria fanno sì che questo possa essere preso in considerazione per una possibile ristrutturazione totale.

Per tale particolare tipologia il criterio di stima adottato per determinarne il “valore” è quello di una “Stima sintetica comparativa” con immobili della stessa destinazione di utilizzo, nel normale stato conservativo e applicando, a tale valore, una detrazione per ricondurlo ad una possibile appetibilità commerciale.

STIMA DEGLI IMMOBILI (Fabbricati)

UNITÀ IMMOBILIARE IN CASTROPIGNANO (CB) – FG. 2, P.LLA 944, SUB. 1-2

GRAFFATE:

A) Stima sintetica comparativa in base ai parametri tecnici

Coefficienti integrativi di valutazione considerati per la tipologia del bene



immobile:

1,01 – Collegamento a viabilità principale

1,00 – Dimensione spazi interni adeguati alla locale destinazione d'uso

1,01 – Dimensione spazi esterni adeguati alla destinazione d'uso

1,01 – Posizione favorevole all'attività, in ambito locale

1,01 – Disponibilità parcheggi in prossimità

0,99 – Luminosità ambienti

0,97 – Stato di manutenzione

0,99 – Adeguatezza impiantistica

0,97 – Vetustà della costruzione

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente globale integrativo del valore dell'unità immobiliare: **0,9596**

Superficie totale commerciale lorda posta a base di calcolo = mq. **645,47**

Superficie commerciale di stima = Superficie lorda commerciale x

Coefficiente globale integrativo = $645,47 \times 0,9596 = \mathbf{619,39 \text{ mq.}}$

Località e quotazioni:

Comune di Castropignano (CB), località C.da LACONE.

Stato conservativo normale.

Quotazione immobili Attività Zootecnica al mq lordo: € **290,00**

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

= $619,39 \times 290,00 = \mathbf{€ 179.623,10}$

Redditività netta annuale percentuale: 3 % .

Reddito netto annuo = Quotazione mercato x Redditività annuale

= $179.623,10,00 \times 0,03 = \mathbf{€ 5.388,69}$

B) stima comparativa per capitalizzazione dei redditi medi netti annui



Superficie totale commerciale di stima = **mq. 619,39**

Calcolo locazione annuale =

mq. 619,39 x €/mq. 1,14 x mesi 12 = € 8.473,26

Coefficiente di abbattimento per spese medie annue 30% = € 8.473,26 x
0,30 = €. 2.541,98

Reddito netto annuale = € 8.473,26 – € 2.541,98 = **€ 5.931,28**

Redditività netta annuale: 3%

Quotazione di mercato: Reddito netto annuale / 0,03 = € 5.931,28 / 0,03 =
= **€ 197.709,33**

RIEPILOGO DELLE STIME

A) Stima sintetica comparativa in base ai parametri tecnici:

Valore stimato: €. 179.623,10

Redditività netta annuale : €. 5.388,69

B) stima comparativa per capitalizzazione dei redditi netti:

Valore stimato: €. 197.709,33

Redditività netta annuale: €. 5.931,28

MEDIA DELLE STIME DEL FABBRICATO

Quotazione media di mercato:

€ $\frac{1}{2}$ x (179.623,10+197.709,33) = € 188.666,22 ed in c.t. **€ 188.660,00**

Redditività netta media annua:

€ $\frac{1}{2}$ x (3.388,69+5.931,28) = € 5.659,99 ed in c.t. **€ 5.650,00**

C) Valutazione di stima della quota del terreno della P.lla 944 :

Superficie dell'area restante del lotto al netto dell'impronta delle superfici
reali del fabbricato ed aree complementari ed accessorie di servizio già
comprese nella superficie lorda commerciale = **mq. 2.890.82.**



mq. 2890,00 x € /mq 3,10 = € 8.959,00 ed in c.t. € **8.950,00**

Unità Immobiliare in Colle D'Anchise (CB) – Fig. 5, P.lla 497, Sub. 1

A) Stima sintetica comparativa in base ai parametri tecnici

Superficie totale commerciale lorda posta a base di calcolo = mq. **107,91**

Località e quotazioni:

Comune di Colle D'Anchise (CB), località Macchia Santa Maria.

Stato conservativo normale.

Quotazione immobili Abitazione al mq lordo: € **300,00**

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

= 107,91 x 300,00 = € **32.373,00**

Detrazione valore per condizioni di fatto dell'immobile:

Valore stimato x 75% = € 32.373,00 x 0.75 = € **24.279,75**

RIEPILOGO VALORE DI STIMA:

€ (32.373,00–24.279,75) = € 8.093,25 ed in c.t. € **8.090,00**

B)- TERRENI :

I terreni oggetto di stima, come già precedente mente detto, ricadono rispettivamente nell'ambito agricolo di n. 3 distinti territori comunali della provincia di Campobasso, il Comune di Castropignano, il Comune di Colle D'Anchise ed il Comune di Fossalto.

Per la determinazione del valore di mercato dei medesimi, lo scrivente c.t.u., ha adottato i medesimi criteri di stima.

CRITERI DI STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

Il metodo di stima maggiormente aderente alla realtà, in considerazione del contesto territoriale nel quale ricadono dette particelle di terreni agricoli, è quello di "stima sintetica comparativa per parametri tecnici" in base alla



quotazione media di acquisto di immobili analoghi, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato riferito alla superficie catastale.

Le stime si riferiscono alle particelle di terreni considerando le singole classificazioni colturali riscontrate e tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli stessi.

STIMA DEGLI IMMOBILI (*Terreni agricoli*)

A)-TERRENI NEL COMUNE DI CASTROPIGNANO, FOGLIO 2:

Stima sintetica comparativa in base ai parametri tecnici

a.1 - Coefficienti integrativi di valutazione riferiti alle caratteristiche dei terreni così come indicate nella tabella “a” alle pagine 14 e 15:

N. Ord	CASTROPIGNANO			Categoria Catastale	Classe	Coltura	Superficie Catastale mq.	Coefficienti di differenziazione per Caratteristiche						Coefficiente globale di Differenz.
	Foglio	P.IIa	Sub.					Configuraz	Giacitura	Esposiz.	Accesso	Ubicazione da strada	Ubicazione C. Abitato	
A) Intestati - [redacted] p. x 1/2														
1	2	115		Seminativo	4	Seminativo	3 350	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15
2	2	140		Seminativo	4	Seminativo	4 960	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15
3	2	149		Seminativo	4	Seminativo	250	1,00	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,10
4	2	160		Seminativo	4	Seminativo	8 360	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15
5	2	712		Bosco Ced	2	Bosco Ced	470	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15
6	2	713		Seminativo	4	Seminativo	490	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15
7	2	782		Seminativo	4	Seminativo	1 330	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15
8	2	797		Seminativo	4	Seminativo	1 070	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15
9	2	824		Seminativo	4	Bosco Ced	160	1,00	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,10
10	2	828		Seminativo	4	Seminativo	250	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15
11	2	829		Seminativo	4	Bosco Ced	110	1,00	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,10
12	2	835		Seminativo	4	Seminativo	140	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15
13	2	93		Seminativo	4	Seminativo	1 080	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15
14	2	94	AA	Seminativo	3	Seminativo	5 700	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15
15	2	94	AB	Pasc cesp	U	Pasc cesp	1 960	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15
16	2	95	AA	Seminativo	3	Seminativo	3 700	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15
17	2	95	AB	Pasc cesp	U	Pasc cesp	2 400	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15
B) Intestati - [redacted]														
18	2	138		Bosco Ced	2	Bosco Ced	670	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15
19	2	139		Seminativo	4	Seminativo	360	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15



20	2	152		Seminativo	4	Seminativo	170	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15
21	2	156		Seminativo	4	Seminativo	1 490	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15
22	2	157		Bosco Ced	2	Bosco Ced	75	0,95	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,04
23	2	110	AA	Uliveto	2	Seminativo	200	1,00	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,10
24	2	110	AB	Seminativo	4	Seminativo	340	1,00	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,10

a.2 – Valore stimato delle singole particelle di terreni in base ai criteri di stima ed alle considerazioni integrative indicate ai precedenti punti “a.1” :

N.	CASTROPIGNANO			Categoria	Classe	Coltura	Superficie Catastale	Quotazioni stima base	Coefficiente globale di	Quotazioni aggiornata	VALORE PARTICELLE
	Foglio	P.IIa	Sub.								
A) Intestati - ██████████ x 1/2											
1	2	115		Seminativo	4	Seminativo	3 350	0,80	1,15	0,92	3 082,00
2	2	140		Seminativo	4	Seminativo	4 960	0,80	1,15	0,92	4 563,20
3	2	149		Seminativo	4	Seminativo	250	0,80	1,10	0,88	220,00
4	2	160		Seminativo	4	Seminativo	8 360	0,80	1,15	0,92	7 691,20
5	2	712		Bosco Ced	2	Bosco Ced	470	0,44	1,15	0,51	239,70
6	2	713		Seminativo	4	Seminativo	490	0,80	1,15	0,92	450,80
7	2	782		Seminativo	4	Seminativo	1 330	0,80	1,15	0,92	1 223,60
8	2	797		Seminativo	4	Seminativo	1 070	0,80	1,15	0,92	984,40
9	2	824		Seminativo	4	Bosco Ced	160	0,44	1,10	0,48	76,80
10	2	828		Seminativo	4	Seminativo	250	0,80	1,15	0,92	230,00
11	2	829		Seminativo	4	Bosco Ced	110	0,44	1,10	0,48	52,80
12	2	835		Seminativo	4	Seminativo	140	0,80	1,15	0,92	128,80
13	2	93		Seminativo	4	Seminativo	1 080	0,80	1,15	0,92	993,60
14	2	94	AA	Seminativo	3	Seminativo	5 700	0,80	1,15	0,92	5 244,00
15	2	94	AB	Pasc cesp	U	Pasc cesp	1 960	0,30	1,15	0,35	686,00
16	2	95	AA	Seminativo	3	Seminativo	3 700	0,80	1,15	0,92	3 404,00
17	2	95	AB	Pasc cesp	U	Pasc cesp	2 400	0,30	1,15	0,35	840,00
B) Intestati - ██████████ /1											
18	2	138		Bosco Ced	2	Bosco Ced	670	0,44	1,15	0,51	341,70
19	2	139		Seminativo	4	Seminativo	360	0,80	1,15	0,92	331,20
20	2	152		Seminativo	4	Seminativo	170	0,80	1,15	0,92	156,40
21	2	156		Seminativo	4	Seminativo	1 490	0,80	1,15	0,92	1 370,80
22	2	157		Bosco Ced	2	Bosco Ced	75	0,44	1,04	0,46	34,50
Sommano							mq.	38 545	euro		32 345,50
23	2	110	AA	Uliveto	2	Seminativo	200	0,80	1,10	0,88	176,00
24	2	110	AB	Seminativo	4	Seminativo	340	0,80	1,10	0,88	299,20
Sommano							mq.	540	euro		475,20



32	28	270		Seminativo	3	Seminativo	2 910	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
33	28	271		Seminativo	3	Seminativo	2 310	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00
34	28	272		Seminativo	3	Seminativo	880	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00
35	28	207	AA	Bosco Misto	1	Bosco Misto	200	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
36	28	207	AB	Bosco Ced	2	Bosco Ced	20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
B) Intestati -														
37	28	123		Fabb Rur		Seminativo	16	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	1,10
38	28	160		Seminativo	2	Seminativo	17 580	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
39	28	175		Seminativo	3	Seminativo	4 520	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00
40	28	176		Seminativo	3	Seminativo	5 640	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00
41	28	204		Sem Arbor	1	Sem Arbor	930	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	1,10
42	28	229		Seminativo	3	Seminativo	1 650	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
43	28	269		Seminativo	3	Seminativo	1 690	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05

c.2 – Valore stimato delle singole particelle di terreni in base ai criteri di

stima ed alle considerazioni integrative indicate ai precedenti punti “c.1” :

N. Ord	FOSSALTO-28			Categoria Catastale	Classe	Coltura	Superficie Catastale mq.	Quotazioni stima base €/ mq	Coefficiente globale di Differenz.	Quotazioni aggiornata €/ mq	VALORE PARTICELLE €
	Foglio	P.lla	Sub.								
A) Intestati -											
27	28	190		Seminativo	3	Seminativo	1 940	0,80	1,16	0,93	1 796,63
28	28	188		Seminativo	2	Sem Arbor	2 230	0,90	1,05	0,95	2 107,35
29	28	262		Seminativo	2	Sem Arbor	4 170	0,90	1,05	0,95	3 940,65
30	28	265		Seminativo	3	Seminativo	3 310	0,80	1,00	0,80	2 648,00
31	28	266		Seminativo	3	Seminativo	3 150	0,80	1,00	0,80	2 513,70
32	28	270		Seminativo	3	Seminativo	2 910	0,80	1,00	0,80	2 328,00
33	28	271		Seminativo	3	Seminativo	2 310	0,80	1,00	0,80	1 843,38
34	28	272		Seminativo	3	Seminativo	880	0,80	1,00	0,80	702,24
35	28	207	AA	Bosco Misto	1	Bosco Misto	200	0,40	1,00	0,40	80,00
36	28	207	AB	Bosco Ced	2	Bosco Ced	20	0,44	1,00	0,44	8,80
B) Intestati -											
37	28	123		Fabb Rur		Seminativo	16	0,80	1,10	0,88	14,11
38	28	160		Seminativo	2	Seminativo	17 580	0,80	1,05	0,84	14 767,20
39	28	175		Seminativo	3	Seminativo	4 520	0,80	1,00	0,80	3 606,96
40	28	176		Seminativo	3	Seminativo	5 640	0,80	1,00	0,80	4 500,72
41	28	204		Sem Arbor	1	Sem Arbor	930	0,90	1,10	0,99	922,79
42	28	229		Seminativo	3	Seminativo	1 650	0,80	1,00	0,80	1 320,00
43	28	269		Seminativo	3	Seminativo	1 690	0,80	1,05	0,84	1 419,60
Sommano							mq.	53 146	euro		44 520,14

D)-TERRENI NEL COMUNE DI FOSSALTO, FOGLIO 29:



Stima sintetica comparativa in base ai parametri tecnici**d.1 - Coefficienti integrativi di valutazione riferiti alle caratteristiche dei**

terreni così come indicate nella tabella “d” a pagina 17 :

N. Ord	FOSSALTO-29			Categoria Catastale	Classe	Coltura	Superficie Catastale mq.	Coefficienti di differenziazione per Caratteristiche						Coefficiente globale di Differenz.
	Foglio	P.IIa	Sub.					Configuraz	Giacitura	Esposiz.	Accesso	Ubicazione da strada	Ubicazione C. Abiutati	
A) Intestati - [REDACTED]														
44	29	192		Seminativo	3	Seminativo	19 050	1,05	1,00	0,90	0,95	0,95	1,00	0,85
45	29	193		Bosco Misto	2	Bosco Misto	2 900	1,05	1,00	0,90	0,95	0,95	1,00	0,85
46	29	275		Pascolo	2	Pascolo	580	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	1,16
47	29	355		Canneto	U	Canneto	60	0,95	1,00	0,95	1,00	1,05	1,05	1,00
B) Intestati - [REDACTED]														
48	29	286		Seminativo	2	Seminativo	1 010	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15
49	29	289		Seminativo	3	Seminativo	4 120	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15
50	29	291		Seminativo	3	Seminativo	1 730	1,05	1,00	0,90	1,05	1,05	1,05	1,09
51	29	419		Pascolo	2	Pascolo	680	1,00	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,10
52	29	421		Seminativo	3	Seminativo	90	1,05	1,00	0,90	1,05	1,05	1,05	1,09
53	29	168		Seminativo	3	Seminativo	4 625	1,00	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,10
54	29	168		Pascolo	2	Pascolo	855	1,00	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,10
55	29	266		Bosco Misto	2	Bosco Misto	100	1,00	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,10
56	29	266		Pasc Cesp	U	Pasc Cesp	60	1,00	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,10
57	29	267		Bosco Misto	2	Bosco Misto	700	1,00	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,10
58	29	267		Pasc Cesp	U	Pasc Cesp	90	1,00	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,10
59	29	287		Seminativo	3	Seminativo	492	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15
60	29	287		Pascolo	2	Pascolo	3 258	1,05	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,15

d.2 – Valore stimato delle singole particelle di terreni in base ai criteri di

stima ed alle considerazioni integrative indicate ai precedenti punti “d.1” :

N. Ord	FOSSALTO-29			Categoria Catastale	Classe	Coltura	Superficie Catastale mq.	Quotazioni stima base € / mq	Coefficiente globale di Differenz.	Quotazioni aggiornata € / mq	VALORE PARTICELLE €
	Foglio	P.IIa	Sub.								
A) Intestati - [REDACTED] 2											
44	29	192		Seminativo	3	Seminativo	19 050	0,80	0,85	0,68	12 997,62
45	29	193		Bosco Misto	2	Bosco Misto	2 900	0,40	0,85	0,34	989,32
46	29	275		Pascolo	2	Pascolo	580	0,38	1,16	0,44	255,14
47	29	355		Canneto	U	Canneto	60	1,15	1,00	1,14	68,66
B) Intestati - [REDACTED]											



49	29	289		Seminativo	3	Seminativo	4 120	0,80	1,15	0,92	3 805,99
50	29	291		Seminativo	3	Seminativo	1 730	0,80	1,09	0,88	1 514,03
51	29	419		Pascolo	2	Pascolo	680	0,40	1,10	0,44	299,13
52	29	421		Seminativo	3	Seminativo	90	0,80	1,09	0,88	78,76
53	29	168	AA	Seminativo	3	Seminativo	4 625	0,80	1,10	0,88	4 069,05
54	29	168	AB	Pascolo	2	Pascolo	855	0,40	1,10	0,44	376,11
55	29	266	AA	Bosco Misto	2	Bosco Misto	100	0,40	1,10	0,44	43,99
56	29	266	AB	Pasc Cesp	U	Pasc Cesp	60	0,30	1,10	0,33	19,80
57	29	267	AA	Bosco Misto	2	Bosco Misto	700	0,45	1,10	0,49	346,42
58	29	267	AB	Pasc Cesp	U	Pasc Cesp	90	0,30	1,10	0,33	29,69
59	29	287	AA	Seminativo	3	Seminativo	492	0,80	1,15	0,92	454,50
60	29	287	AB	Pascolo	2	Pascolo	3 258	0,40	1,15	0,46	1 504,85
Sommano							mq.	40 400		euro	27 786,10

RIEPILOGO VALORI STIMATI SUDDIVISI PER LOTTI

Unità Immobiliari comprendenti il LOTTO n. 1

- Valore stimato del fabbricato in Castropignano (CB) al Fig. 2, P.Illa 944,
Sub. 1-2 = € 188.660,00;

- Valore stimato dell'area restante del lotto, al netto dell'impronta delle
superfici reali del fabbricato ed aree complementari ed accessorie di servizio
già comprese nella superficie lorda commerciale = € 8.950,00;

- Valore stimato del terreno in Castropignano (CB), Fig. 2, P.Illa n.110, = €
475,20.

€ (188.660,00 + 8.950,00 + 475,20) = € **198.085,20**

Unità Immobiliari comprendenti il LOTTO n. 2

- Valore stimato dei terreni in Castropignano (CB), Fig. 2, P.Illa nn. 93, 94,
95, 115, 138, 139, 140, 149, 152, 156, 157, 160, 712, 713, 782, 797, 824,
828, 829 e 835 = € **32.345,50**

Unità Immobiliari comprendenti il LOTTO n. 3

- Valore stimato del fabbricato in Colle D'Anchise (CB) al Fig. 5, P.Illa 497,
Sub. 1 = € 8.090,00 ;



- Valore stimato dei terreni in Colle D'Anchise (CB), Fg. 5, P.lle nn. 498 e 499 = € 1.180,34.

€ (8.090,00 + 1.180,34) = € **9.270,34**

Unità Immobiliari comprendenti il **LOTTO n. 4**

- Valore stimato dei terreni in Fossalto (CB), Fg. 28, Particelle nn. 188, 190, 262, 265, 266, 270, 271, 272, 207, 123, 160, 175, 176, 204, 229 e 269 = € 44.520,14;

- Valore stimato dei terreni in Fossalto (CB), Fg. 29, Particelle nn. 192, 193, 275, 355, 286, 289, 291, 419, 421, 168, 266, 267 e 287 = € 27.786,10.

€ (44.520,14 + 27.786,10) = € **72.306,24**

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 di mercato dei beni immobili, da praticare nella misura del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, come di seguito:

Unità Immobiliari comprendenti il **LOTTO n. 1**

Riduzione 5% su importo riepilogativo indicato nel paragrafo precedente

Il 5% di € 198.085,20 = € 198.085,20 x 0,05 = € **9.904,26**

Unità Immobiliari comprendenti il **LOTTO n. 2**

Riduzione 5% su importo riepilogativo indicato nel paragrafo precedente

Il 5% di € 32.345,50 = € 32.345,50 x 0,05 = € **1.617,28**

Unità Immobiliari comprendenti il **LOTTO n. 3**

Riduzione 5% su importo riepilogativo indicato nel paragrafo precedente

Il 5% di € 9.270,34 = € 9.270,34 x 0,05 = € **463,52**



Unità Immobiliari comprendenti il **LOTTO n. 4**

Riduzione 5% su importo riepilogativo indicato nel paragrafo precedente

$$\text{Il 5\% di € 72.306,24} = \text{€ } 72.306,24 \times 0,05 = \text{€ } \mathbf{3.615,31}$$

VALORI ATTUALI DI STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il valore attuale di stima delle unità immobiliari, così come suddivise per “Lotti”, è dato pertanto dai valori di base stimati, come già precedentemente esposti, applicando a questi la riduzione per “assenza di garanzia per vizi del bene venduto”.

Unità Immobiliari comprendenti il **LOTTO n.1**

$$\text{€ (198.085,20 - 9.904,26)} = \text{€ } \mathbf{188.180,94}$$

Unità Immobiliari comprendenti il **LOTTO n. 2**

$$\text{€ (32.345,50 - 1.617,28)} = \text{€ } \mathbf{30.728,22}$$

Unità Immobiliari comprendenti il **LOTTO n. 3**

$$\text{€ (9.270,34 - 463,52)} = \text{€ } \mathbf{8.806,82}$$

Unità Immobiliari comprendenti il **LOTTO n. 4**

$$\text{€ (72.306,24 - 3.615,31)} = \text{€ } \mathbf{68.690,93}$$

Oltre tali valori, sono ancora da detrarre, per l'Unità Immobiliare costituita dal fabbricato destinato all'allevamento di bovini da latte, identificato al Foglio 2 del Comune di Castropignano, particella 944, Sub 1-2, i costi stimati per il perfezionamento e la conclusione della procedura di regolarizzazione della regolarità urbanistica.

Tale unità immobiliare è compresa tra i beni formanti il “**Lotto 1**”

Il costo stimato da detrarre, per complessivi € **9.772,00** è dettagliatamente esposto a **pag. 24-25** della presente relazione di perizia.

Unità Immobiliari comprendenti il **LOTTO n.1**

€ (188.180,94 - 9.772,00) = € **178.408,94**

RIEPILOGO FINALE DI STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

SUDDIVISE PER "LOTTI"

*Unità Immobiliari comprendenti il **LOTTO n.1***

Valore finale di stima = € 178.408,94 ed in c.t. = € **178.400,00**

*Unità Immobiliari comprendenti il **LOTTO n. 2***

Valore finale di stima = € 30.728,22 ed in c.t. = € **30.720,00**

*Unità Immobiliari comprendenti il **LOTTO n. 3***

Valore finale di stima = € 8.806,82 ed in c.t. = € **8.800,00**

*Unità Immobiliari comprendenti il **LOTTO n. 4***

Valore finale di stima = € 68.690,93 ed in c.t. = € **68.690,00**

Il Valore di Stima finale delle unità immobiliari ammonta complessivamente ad € 286.610,00=

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. 56 pagine numerate dalla 01 alla 56.

Fanno parte integrante della presente relazione n. 34 allegati contrassegnati con le lettere dalla "A" alla "T", costituiti di n. 268 pagine complessive, di seguito elencati:

Allegato A: Estratti catastali Fogli di mappa, Comune di Castropignano (CB) Foglio n. 2, Comune di Colle D'Anchise (CB) Foglio n. 5, Comune di Fossalto (CB) Fogli n. 28, 29a, 29b; (di n. 05 pagine)

Allegato B/a: Visure catastali per soggetto [REDACTED] relative ai beni nei Comuni di Castropignano (CB), Colle D'Anchise (CB) e Fossalto (CB) interessati dalla presente Procedura; (di n. 25 pagine)



Allegato B/b: Visure catastali per soggetto [REDACTED] relative ai beni nei Comuni di Castropignano (CB), Colle D'Anchise (CB) e Fossalto (CB) interessati dalla presente Procedura; (di n. 12 pagine)

Allegato C/a: Certificazione notarile sostitutiva, già in Fascicolo, di n. 09 pagine;

Allegato C/b: Ispezione Ipotecaria, già in Fascicolo, di n. 09 pagine;

Allegato D: Planimetria catastale unità immobiliare (fabbricato stalla) nel Comune di Castropignano (CB) Foglio 2, Particella 944, Sub. 1 e 2, composto da n. 01 pagina;

Allegato E: Camera di Commercio del Molise - Visura Ordinaria di Impresa, composto di n. 04 pagine;

Allegato F: Iscrizione a Coldiretti di Campobasso, composto di n. 01 pagina;

Allegato G: Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni a margine, del Comune di Spinete (CB) composto di n. 01 pagina;

Allegato H: Accesso ad Atti presso il comune di Colle D'Anchise (CB), Richiesta e documentazione urbanistica in Atti relativa a fabbricato e certificazione destinazione urbanistica relativa a terreni, composto di n. 05 pagine;

Allegato I: Accesso ad Atti presso il comune di Fossalto (CB), Richiesta documentazione urbanistica in Atti relativa a fabbricato e certificazione destinazione urbanistica relativa a terreni, composto di n. 05 pagine;

Allegato L/a: Accesso ad Atti presso il Comune di Castropignano (CB), Richiesta e certificazione destinazione urbanistica relativa a terreni,



composto di n. 04 pagine;

Allegato L/b: Atti Comune di Castropignano (CB), Concessione edilizia n.8 del 23-03-1999 su P.lle 821-110 (attuale P.lla 944) del Fg.2, compreso allegati, composto di n. 34 pagine;

Allegato L/c: Atti Comune di Castropignano (CB), Concessione edilizia n.3 del 23-02-2000 su P.lle 821-110 (attuale P.lla 944) del Fg.2, compreso allegati, composto di n. 36 pagine;

Allegato L/d: Atti Comune di Castropignano (CB), Concessione edilizia n.4 del 26-03-2001 (Variante alla C.E. n.3/2000) su P.lle 821-110 (attuale P.lla 944) del Fg.2, compreso allegati, composto di n. 07 pagine;

Allegato M: Accesso ad Atti presso Regione Molise – IV Dipartimento Governo del territorio – Servizio Pianificazione e Gestione Territoriale e Paesaggistica – Tecnico delle Costruzioni, Richiesta riscontro adempimenti normativa deposito sismico e Nota di riscontro dell’Amm./ne regionale. Allegato composto di n. 03 pagine;

Allegato N: Accesso ad Atti presso Regione Molise – Economia del territorio – Attività integrative, Infrastrutture rurali e Servizi alle imprese, Richiesta documentazione relativa a “P.O. Molise 94/99 Misura 4.1.1. Costruzione stalla in Castropignano (CB) [REDACTED] e Nota di riscontro dell’Amm./ne regionale. Allegato composto di n. 03 pagine;

Allegato O: Convocazioni del c.t.u. al sopralluogo del giorno 18-01-2022. Allegato composto di n. 08 pagine;

Allegato P: Verbale di sopralluogo del giorno 18-01-2022 composto di n. 02 pagine + n.01 allegato presentato dalla Parte convenuta di n. 05 pagine, Verbale di sopralluogo del giorno 19-01-2022 composto di n. 01 pagina e



Verbale di sopralluogo del giorno 09-02-2022 composto di n 02 pagine.

(Complessivamente l'allegato "P" n. 10 pagine);

Allegato Q/a: Planimetria e piante dell'Unità immobiliare di cui alla P.lla 944, Sub. 1-2, Fg. 2 di Castropignano, da rilevamento c.t.u. del 18-01-2022, composte di n. 03 pagine e Pianta dell'Unità Immobiliare di cui alla P.lla 497, Sub. 1, Fg. 5 di Colle D'Anchise, da rilevamento del c.t.u. del 19-01-2022, composte di n. 02 pagine. (Allegato di complessive n. 05 pagine);

Allegato Q/b: Pianta con indicazione dei punti di ripresa fotografici dell'Unità immobiliare di cui alla P.lla 944, Sub. 1-2, Fg. 2 di Castropignano, composte di n. 02 pagine e Pianta con indicazioni dei punti di ripresa fotografici dell'Unità Immobiliare di cui alla P.lla 497, Sub. 1, Fg. 5 di Colle D'Anchise, composte di n. 03 pagine. (Allegato di complessive n. 05 pagine);

Allegato Q/c: Grafici esplicativi degli stralci planimetrici dei fogli catastali n.2 di Castropignano, n.5 di Colle D'Anchise, n.28-29/a-29/b di Fossalto, con evidenziate le Particelle interessate dalla procedura, e foto aeree delle citate superfici. (Allegato di complessive n. 10 pagine);

Allegato Q/d: Stralci planimetrici con indicazione dei punti di ripresa fotografici delle P.lle dei Terreni di cui al Fg. 2 di Castropignano, Fg. 5 di Colle D'Anchise e Fg. 28 e 29 di Fossalto, di complessive n. 05 pagine;

Allegato R/a1: Documentazione fotografica – U.I. in Castropignano (CB) Fg. 2, P.lla 944, sub. 1, prima parte n. 11 fotografie, dalla n. 01 alla n. 11, composto di n. 05 pagine;

Allegato R/a2: Documentazione fotografica – U.I. in Castropignano (CB) Fg. 2, P.lla 944, sub. 1, seconda parte n. 11 fotografie, dalla n. 12 alla n. 22,



composto di n. 05 pagine;

Allegato R/a3: Documentazione fotografica – U.I. in Castropignano (CB) Fg. 2, P.lla 944, sub. 1, terza parte n. 11 fotografie, dalla n. 23 alla n. 32, composto di n. 06 pagine;

Allegato R/b1: Documentazione fotografica – U.I. in Colle D’Anchise (CB) Fg. 5, P.lla 497, sub. 1 e P.lle terreni, prima parte n. 23 fotografie, dalla n. 01 alla n. 23, composto di n. 08 pagine;

Allegato R/b2: Documentazione fotografica – U.I. in Colle D’Anchise (CB) Fg. 5, P.lla 497, sub. 1, seconda parte n. 21 fotografie, dalla n. 24 alla n. 44, composto di n. 07 pagine;

Allegato R/c1: Documentazione fotografica – U.I. costituenti P.lle di terreni siti in ambito del Fg. 2 di Castropignano (CB) prima parte n. 14 fotografie, dalla n. 01 alla n. 14, composto di n. 07 pagine;

Allegato R/c2: Documentazione fotografica – U.I. costituenti P.lle di terreni siti in ambito del Fg. 2 di Castropignano (CB) seconda parte n.13 fotografie, dalla n. 15 alla n. 27, composto di n. 07 pagine;

Allegato R/d: Documentazione fotografica – U.I. costituenti P.lle di terreni siti in ambito del Fg. 28 di Fossalto (CB) n. 8 fotografie, dalla n. 01 alla n. 08, composto di n. 04 pagine;

Allegato R/e: Documentazione fotografica – U.I. costituenti P.lle di terreni siti in ambito del Fg. 29 di Fossalto (CB) n. 10 fotografie, dalla n. 01 alla n. 10, composto di n. 05 pagine. (Complessivamente gli allegati R da “a” ad “e” n. 122 fotografie su n. 54 pagine);

Allegato S: “Foglio Informativo per rendere edotto il debitore esecutato”, consegnato in data 18-01-2022 al [REDACTED] e “Foglio



Informativo per rendere edotto il debitore esecutato”, consegnato in pari data alla sig.ra [REDACTED] composti ciascuno di n. 02 pagine (complessivamente n. 04 pagine);

Allegato T: Ricevute di trasmissione, a mezzo PEC, della relazione di stima alle Parti. (allegato unicamente alla relazione inviata telematicamente nel registro informatico SIECIC) composto di n. 3 pagine.

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

Campobasso, li 15/04/1022

IL C.T.U.

Geom. Lucio Fiscella

(*Firmato digitalmente*)



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lucio Fiscella', written in a cursive style.

