

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

SEZIONE III - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 80/17 R.G.E. - G.E. dott.ssa Paola Caserta

promosso da ***OMISSIS***

contro ***OMISSIS***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Martiri d'Ungheria n. 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2683, in data 8 settembre 2020 è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con riferimento al procedimento in oggetto, ed ha accettato il relativo incarico in data 14 settembre 2020.

L'incarico conferito consiste nella redazione della relazione di stima dei beni oggetto di pignoramento, i cui quesiti sono più sotto riportati.

PREMESSA

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV ai NN. 4866/3862 in data 15/02/2017, a favore di ***OMISSIS***, con sede in ***OMISSIS*** - C.F. ***OMISSIS***, contro ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, C.F. ***OMISSIS***, è relativo ai diritti immobiliari così descritti:

Terreno in Gricignano di Aversa (CE) alla località Madonna dell'Olio, di are 11 e centiare 6, distinto nel catasto terreni del Comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 5333.

Il pignoramento è stato azionato in virtù di sentenza n. 10335/2013, emessa in data 30/05/2013 dal Tribunale di Napoli, 1^ sezione Civile, e pubblicata in data 18/09/2013.

L'udienza ex art. 569 c.p.c. era stata fissata per il giorno 16 marzo 2021, ma, per effetto dell'istanza depositata dallo scrivente per richiedere proroga dei termini di consegna, stante il perdurare delle difficoltà di reperimento della documentazione urbanistica relativa all'immobile a causa della emergenza sanitaria da COVID-19, la data è stata rinviata al giorno 1 giugno 2021.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto fissò l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 9 ottobre 2020 alle ore 16:30, di intesa con il custode giudiziario avv. Paolo Buffardi, il quale ne dette ritualmente preavviso al debitore.

Il giorno stabilito il sottoscritto si recava nei luoghi oggetto di vertenza siti in Gricignano di Aversa (CE) alla località Madonna dell'Olio, Via Campotonico, ove verificava, anche sulla scorta delle planimetrie catastali, che l'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appezzamento di terreno ad uso agricolo. In tale circostanza, alla presenza del sig. ***OMISSIS***, padre del debitore, e del custode giudiziario, provvedeva ad eseguire il rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Non essendovi altri beni da visionare, lo scrivente dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 17:15.

In separata sede il sottoscritto eseguiva accurate ricerche relative agli immobili oggetto di pignoramento, recandosi presso:

- gli uffici dell'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Caserta, per acquisire le visure catastali storiche e l'estratto di mappa catastale dell'immobile pignorato;
- gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria Capua Vetere), per effettuare le visure ipotecarie necessarie alla ricostruzione della provenienza ultra ventennale dell'immobile pignorato e per reperire copia dell'atto di provenienza;
- l'Ufficio Tecnico del comune di Gricignano di Aversa, per acquisire la documentazione necessaria alla verifica della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato;
- l'Ufficio Usi Civici presso la sede della Regione Campania in Napoli, per verificare l'esistenza di usi civici relativamente agli immobili pignorati.

Inoltre, lo scrivente provvedeva ad acquisire il certificato aggiornato di residenza e il certificato di stato civile dell'esecutato, facendo richiesta a mezzo email PEC al Comune di Guidonia Montecelio (Roma).

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Il sottoscritto ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore precedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 80/17 R.G.E.. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma della dott.ssa Maria Pantalone Balice, notaio in Alba Adriatica (TE), depositata in data 27/03/2017.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento agli immobili pignorati. In particolare, la certificazione risale ad un atto di compravendita del 30/12/1972, e quindi stipulato in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Pertanto, la certificazione è completa in ordine alla ricostruzione della provenienza dei beni.

La relazione notarile è corredata dai dati catastali attuali e storici dell'immobile.

Infine, si osserva che il creditore procedente non ha depositato i certificati di residenza e di stato civile del debitore, per cui lo scrivente ha provveduto alla loro acquisizione, riportandone il contenuto in risposta al quesito n. 14.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del

C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

I diritti reali oggetto di pignoramento nel procedimento esecutivo in epigrafe sono costituiti da:

- diritti di piena ed intera proprietà di terreno agricolo ubicata in Gricignano di Aversa (CE), alla località Madonna dell'Olio, Via Campotonico, censito in N.C.T. del comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 5333, seminativo di classe 1, are 11.06, R.D. Euro 27,99, R.A. Euro 11,71.

I diritti di proprietà precedentemente descritti non corrispondono a quelli attualmente nella titolarità del debitore ***OMISSIS***. Infatti, sebbene il debitore abbia acquisito i diritti di piena e intera proprietà dell'immobile dai propri genitori in virtù di atto di donazione del 30/05/2016, egli procedeva alla risoluzione consensuale di tale atto con successivo atto di mutuo dissenso a donazione del 15/01/2018 (cfr. anche risposta al quesito n. 5), stipulato dunque in data successiva al pignoramento, come relazionato dallo scrivente con modulo controllo documentazione depositato in data 03/10/2020.

Pertanto, all'attualità i diritti di piena ed intera proprietà dell'immobile risultano formalmente nella titolarità dei coniugi in regime di comunione di beni ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** (CE) il ***OMISSIS***, e ***OMISSIS***, nata a ***OMISSIS*** (CE) il ***OMISSIS***, in virtù del citato atto, e come tali sono anche riportati nelle visure catastali.

I dati catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento immobiliare non presentano difformità formali rispetto alla attuale identificazione e consistenza.

L'attuale stato dei luoghi non presenta difformità sostanziali rispetto alle planimetrie di cui ai dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

L'individuazione del terreno oggetto di pignoramento è stata effettuata dallo scrivente mediante sovrapposizione delle mappe catastali con le foto satellitari reperibili sul web, come di seguito illustrato e riportato anche nell'*Allegato N. 1*.

I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

I beni oggetto di pignoramento sono stati inseriti dallo scrivente in un unico lotto per la vendita, al fine di assicurarne maggiore appetibilità sul mercato. Infatti, essi consistono in un piccolo appezzamento di terreno agricolo distinto come unica particella catastale, per cui non vi è

possibilità di una comoda suddivisione in lotti se non mediante preventivo frazionamento catastale. Lo scrivente ritiene l'ipotesi del frazionamento non conveniente da un punto di vista economico, in quanto il fondo è caratterizzato da dimensioni ridotte per cui, a seguito di frazionamento, si genererebbero particelle di modestissima estensione, tali da non determinare alcun incremento di valore commerciale.

I dati catastali dei beni pignorati sono stati già indicati più sopra in risposta al presente quesito.

L'appezzamento di terreno confina con particella 887 del foglio 6 a Nord, con particella 6772 del foglio 6 a Ovest, con strada interpoderale a Sud, con Via Campotonico a Est.



QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il lotto in argomento è costituito da un appezzamento di terreno agricolo, ubicato nel Comune di Gricignano di Aversa (CE), alla località "Madonna dell'Olio", Via Campotonico.

L'estensione complessiva è pari ad are 11.06, ovvero a mq. 1.106, determinata sulla base dei dati catastali, non essendo possibile eseguire misurazioni più accurate senza l'ausilio di un tecnico topografo munito di apposita attrezzatura per il rilevamento.

L'appezzamento di terreno è costituito da un'unica particella catastale, ha forma pressoché trapezoidale in pianta e giacitura pianeggiante. Le dimensioni approssimative della figura geometrica cui può essere ricondotto l'appezzamento di terreno, rilevate dallo scrivente in fase di sopralluogo, sono le seguenti: basi del trapezio: m. 32 e m. 26, altezza m. 37.

Inoltre, in occasione del sopralluogo effettuato si è riscontrato quanto segue.

Il fondo è convenientemente utilizzabile per la coltivazione, nonostante la modesta estensione, e si presentava incolto alla data del sopralluogo effettuato, ricoperto in parte di vegetazione arbustiva e con la presenza di alcuni alberi a medio fusto.

Il fondo è interamente recintato con rete metallica sostenuta da paletti infissi nel terreno, in alcuni punti rinforzata con lamiera ondulata zincata del tipo impiegato per le recinzioni di cantiere. L'accesso avviene da una strada interpodereale sterrata, ma agevolmente percorribile da autoveicoli, che si diparte in direzione ortogonale dal prolungamento di Via Campotonico, in corrispondenza dello spigolo Sud-Est del terreno in oggetto. Il cancello di ingresso è di tipo scorrevole su binario, realizzato con intelaiatura in ferro e pannelli di protezione costituiti da lamiera ondulata e rete metallica. Il tutto come visibile dall'allegato fotografico e meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico dell'allegato n. 3 e, in scala ridotta, in figura 1.

In corrispondenza dell'angolo Sud-Ovest, in adiacenza al cancello di ingresso sono presenti i manufatti di seguito elencati, rappresentati in maniera schematica nella planimetria di figura 1:

- tettoia di circa mq. 81,00 con sottostante vano in muratura di mq. 3,90 ospitante un w.c.;
- piccola tettoia di circa mq. 19,00;
- container modulare con rivestimento in pannelli coibenti avente dimensioni in pianta di circa m. 6,50 x 2,50.



Il fondo visto da Via Campotonico



Cancello di ingresso

La prima tettoia ha struttura portante in tubolari d'acciaio verniciati che fungono da pilastri e travi, con copertura in pannelli coibenti tipo sandwich. L'area sottostante è pavimentata con una soletta in cemento e, in adiacenza del muro di cinta sul lato Ovest, vi è un manufatto in muratura, intonacato e tinteggiato, all'interno del quale vi è un servizio igienico dotato di vaso e lavabo.

La seconda tettoia, poggiata sul muretto di confine lato Ovest, in adiacenza a quella appena descritta, ha struttura portante costituita da pilastri e travi in legno e copertura in lamiera ondulata

zincata. Al di sotto della stessa vi sono due serbatoi per la raccolta di acqua collegati ad un pozzo artesiano.

Il container è un manufatto modulare prefabbricato con struttura portante in lamiera zincata saldata e pannelli di tompagnatura del tipo fonoassorbente con rivestimento in lamiera. Tale manufatto è semplicemente appoggiato al suolo e, di conseguenza, è da considerarsi una struttura amovibile. Esso si presentava all'epoca del sopralluogo in cattive condizioni di manutenzione.

Nonostante la presenza di vegetazione spontanea di tipo arbustivo, sul terreno è visibile un impianto di irrigazione costituito da tubi in PVC fissati su tubolari metallici piegati ad arco e infissi nel terreno, del tipo utilizzato per la realizzazione di serre temporanee.



Tettoia con sottostante vano w.c.



Tettoia per il ricovero dei serbatoi di acqua



Panoramica del fondo



Manufatto già adibito a stalla o pollaio

Inoltre, nell'angolo Nord-Ovest, vi è un basso manufatto realizzato in muratura, privo di copertura, presumibilmente utilizzato in passato come stalla o pollaio, di cui non è stato possibile rilevare le

dimensioni esatte (approssimativamente di m. 5,00 x 1,50), in quanto parzialmente ricoperto di vegetazione spontanea.

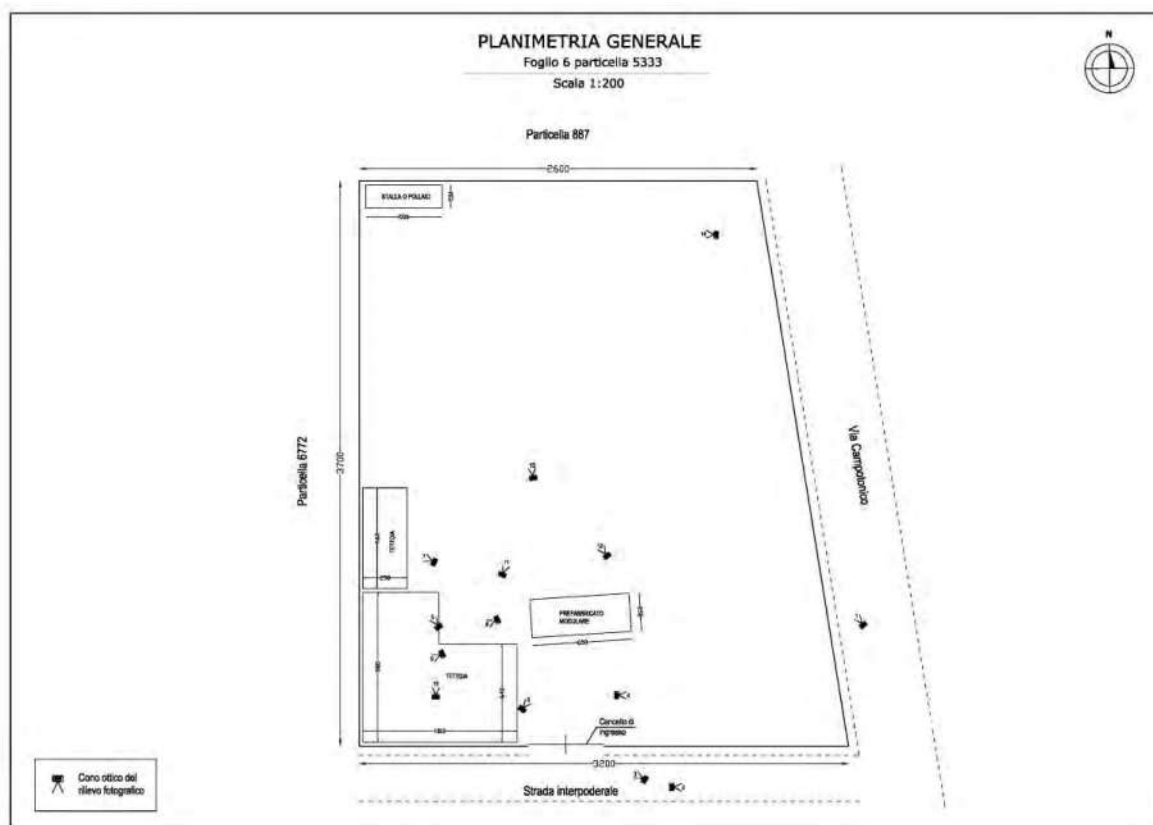


Figura 1 – Planimetria schematica del lotto

IMPIANTI

In occasione del sopralluogo effettuato, si è verificato che a servizio del terreno oggetto di pignoramento vi è un impianto elettrico, di cui si è individuato il quadro di alimentazione con interruttori magnetotermico e differenziali. L'impianto alimenta sia le lampade di illuminazione che l'impianto autoclave collegato ai serbatoi posti al di sotto di una tettoia.

Si è, inoltre, rilevato l'impianto di irrigazione alimentato dai due serbatoi già descritti, nonché un impianto di scarico delle acque reflue del vano w.c., di cui tuttavia non è stato individuato il pozzo di raccolta.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'appezzamento di terreno in argomento è stata determinata con l'ausilio delle visure e della mappa catastale e viene posta pari convenzionalmente alla consistenza catastale di mq. 1.106.

Si precisa che lo scrivente ha provveduto alla verifica sommaria della predetta consistenza mediante misurazione dei lati del fondo in argomento in occasione del sopralluogo effettuato. Tuttavia, una misurazione più precisa e accurata della consistenza dell'appezzamento di terreno potrà essere eseguita esclusivamente mediante rilievo topografico che, per i fini che qui si perseguono, si ritiene non necessario, in quanto costituirebbe un aggravio di costi a carico della procedura.

I beni immobili descritti sono ubicati in zona periferica Sud del Comune di Gricignano di Aversa. La zona è a destinazione prevalentemente agricola, anche se posta a margine del centro abitato ed ubicata in linea d'aria a breve distanza da un quartiere costituito da fabbricati per civile abitazione e villette. Il fondo pignorato è raggiungibile da un prolungamento non asfaltato di Via Campotonico, strada che attraversa l'intero centro abitato da Nord a Sud.

Il Comune di Gricignano di Aversa conta circa 12.000 abitanti ed è ben collegato ai centri urbani circostanti mediante la S.P. 335 della Provincia di Caserta, nonché dalla S.S. 7 bis "di Terra di Lavoro". La città di Aversa dista circa 3 km in direzione Ovest, mentre il capoluogo di provincia Caserta dista circa 20 km in direzione Nord.

Nell'*allegato N. 2* è riportato il rilievo fotografico degli immobili, nell'*allegato N. 3* è riportato il rilievo planimetrico con rappresentazione schematica dell'appezzamento di terreno e dei manufatti insistenti su di esso.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Gli immobili oggetto di pignoramento facenti parte del presente lotto sono così distinti in N.C.T. del Comune di Gricignano di Aversa:

- **foglio 6, particella 5333**, qualità seminativo, classe 1, superficie are 11.06, R.D. Euro 27,99, R.A. Euro 11,71.

Si riporta di seguito la ricostruzione della storia catastale di tale immobile, come risultante dalle visure storiche eseguite dallo scrivente e riportate nell'**allegato N. 4**.

L'immobile ha dati derivanti da:

- frazionamento del 28/09/1998, in atti dal 28/09/1998 (n. 11701.1/1998).

In ditta *****OMISSIS***** e *****OMISSIS*****, proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione di beni, dal 15/01/2018 al 21/09/2020 (data di effettuazione delle visure catastali da parte dello scrivente);

in ditta *****OMISSIS*****, proprietà per 1/1, dal 21/05/2016 al 15/01/2018;

in ditta *****OMISSIS*****, proprietà per 1/1, dal 05/11/1998 al 21/05/2016;

in ditta *****OMISSIS*****, proprietà per 1000/1000, dal 28/09/1998 al 05/11/1998.

Dal 04/01/1985 al 28/09/1998, l'immobile era censito con i seguenti identificativi:

- foglio 6, particella 2386, seminativo, classe 1, ettari 1.02.07,

con dati derivanti da:

- frazionamento del 04/01/1985, in atti dal 11/05/1992 (n. 1.2/1985).

In ditta ***OMISSIS***, proprietà per 1000/1000, dal 10/10/1995 al 28/09/1998;

in ditta ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** e ***OMISSIS***, proprietà per 1/3 ciascuno, dal 04/01/1985 al 10/10/1995.

Dal 30/12/1972 al 04/01/1985, l'immobile era censito con i seguenti identificativi:

- foglio 6, particella 488 (ex 488/a), seminativo, classe 1, ettari 7.76.33,

con dati derivanti da:

- frazionamento del 30/12/1972.

In ditta ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** e ***OMISSIS***, proprietà per 1/3 ciascuno, dal 30/12/1972 al 04/01/1985.

Dal confronto tra i dati catastali attuali dei beni, i dati contenuti nell'atto di pignoramento, i dati contenuti nella nota di trascrizione ed i dati riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- I dati catastali attuali del terreno pignorato derivano da variazione del 28/09/1998 per frazionamento;
- Non si riscontrano variazioni avvenute in data successiva al pignoramento;
- L'atto di pignoramento immobiliare notificato il 23/01/2017 e la relativa nota di trascrizione del 15/02/2017 ai NN. 4866/3862 riportano i dati catastali degli immobili pignorati come esistenti a tale data e all'attualità;
- Non vi sono difformità tra i dati catastali attuali e quelli contenuti nel titolo di provenienza.

Si precisa, per completezza, che l'immobile pignorato è attualmente in ditta ***OMISSIS*** e ***OMISSIS***, proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione di beni, per effetto dell'atto di mutuo dissenso a donazione del 15/01/2018 stipulato in data successiva al pignoramento. Pertanto, l'intestazione catastale dovrà essere aggiornata preliminarmente alla vendita.

Nell'*allegato n. 4* si riportano le visure catastali del bene pignorato aggiornate al 21/09/2020, la visura storica all'impianto in catasto terreni e l'estratto di mappa catastale.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____)**, **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex artt.* _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;
LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **appezzamento di terreno agricolo** ubicato in Gricignano di Aversa (CE), alla località “Madonna dell'Olio”, Via Campotonico, della estensione di are 11.06; confina con particella 887 del foglio 6 a Nord, con particella 6772 del foglio 6 a Ovest, con strada interpoderale a Sud, con Via Campotonico a Est; è riportato in **C.T. del Comune di Gricignano di Aversa al foglio 6, particella 5333**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona “E2” (agricola aree seminativo e frutteto) ai sensi del vigente P.R.G. comunale.

PREZZO BASE Euro 10.000,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile

trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

La **ricostruzione dei passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati ed intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio precedente, è di seguito riportata.

A *****OMISSIS*****, esso debitore, i diritti di proprietà sui beni oggetto di pignoramento sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- **Atto di donazione** del 21/05/2016 per notaio Raffaele Orsi, all'epoca alla sede di Santa Maria Capua Vetere (CE), Rep. N. 119068, trascrizione ai NN. 17732/12969 in data 30/05/2016, mediante il quale i coniugi in comunione di beni ***OMISSIS*** (*****OMISSIS*****) e ***OMISSIS*** (*****OMISSIS*****) donavano al proprio figlio ***OMISSIS*** (*****OMISSIS*****), di stato civile celibe, i diritti di piena proprietà del terreno in Gricignano di Aversa (CE) alla Via Campotonico, della estensione di are 11.06, censito in N.C.T. del detto Comune al foglio 6, part.IIa 5333.

Al dante causa *****OMISSIS*****, coniugato in regime di comunione legale, il terreno pignorato è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** del 05/11/1998 per notaio Domenico Farinaro, all'epoca alla sede di Aversa, Rep. N. 38538, trascrizione ai NN. 27344/22656 in data 13/11/1998, mediante il quale ***OMISSIS*** (*****OMISSIS*****) vendeva a ***OMISSIS***, dichiaratosi coniugato in regime di comunione di beni e sopra generalizzato, i diritti proprietà del terreno

in Gricignano di Aversa alla località “Madonna dell’Olio”, censito in N.C.T. del detto Comune al foglio 6, part.IIa 5333.

Alla dante causa ***OMISSIS***, il terreno pignorato è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- **Atto di divisione** del 10/10/1995 per notaio Domenico Farinaro, all’epoca alla sede di Aversa, Rep. N. 35862, trascrizione ai NN. 23197/19088 in data 07/11/1995, mediante il quale sigg.ri:
 - ***OMISSIS*** (***)OMISSIS(***)
 - ***OMISSIS*** (***)OMISSIS(***)
 - ***OMISSIS*** (***)OMISSIS(***)
 - ***OMISSIS*** (***)OMISSIS(***)
 - ***OMISSIS*** (***)OMISSIS(***)
 - ***OMISSIS*** (***)OMISSIS(***)
 - ***OMISSIS*** (***)OMISSIS(***)
 - ***OMISSIS*** (***)OMISSIS(***)
 - ***OMISSIS*** (***)OMISSIS(***)

procedevano alla bonaria divisione degli immobili in Gricignano di Aversa sui quali detenevano quote di proprietà in comune e *pro indiviso*. Alla sig.ra ***OMISSIS***, come sopra generalizzata, restavano attribuiti i diritti di piena ed intera proprietà, tra maggiore consistenza, sull’appezzamento di terreno in Gricignano di Aversa (CE), alla località Madonna dell’Olio, all’epoca censito in N.C.T. del detto Comune al foglio 6, part.IIa 2386, di ettari 1.02.07. Tutti i condividenti stabilivano di creare un comodo accesso a tutti gli appezzamenti di terreno attribuiti con la creazione di una strada lungo l’asse est-ovest della larghezza di ml. 8,00.

- **Atto di compravendita** del 30/12/1972 per notaio Nicola Dongiacomo, all’epoca alla sede di Gioia Sannitica, trascrizione ai NN. 6986/6626 in data 29/01/1973, mediante il quale ***OMISSIS*** (***)OMISSIS(***) vendeva in ragione di 1/3 ciascuno e *pro indiviso* a ***OMISSIS*** (***)OMISSIS(***), ***OMISSIS*** (***)OMISSIS(***) e

OMISSIS (***OMISSIS***), i diritti di proprietà dell'appezzamento di terreno in Gricignano di Aversa alla località "Madonna dell'Olio", censito all'epoca in N.C.T. del detto Comune al foglio 6, part.lla 1582, 488, 490, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, con annesso adiacente fabbricato rurale.

NOTE:

- Nell'atto di divisione del 10/01/1995 sopra elencato, i sigg.ri ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** e ***OMISSIS*** intervenivano nella qualità di eredi del defunto ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS*** e ivi deceduto il [REDACTED], in virtù di denuncia di successione registrata ad Aversa al n. 8 vol. 395 in data 13/05/1993, **non trascritta**, con la quale l'eredità veniva devoluta *ope legis* ai sei figli e al coniuge ***OMISSIS***, come dichiarato nell'atto medesimo (cfr. allegato N. 6).
- Con atto di atto di mutuo dissenso a donazione del 15/01/2018 per notaio Raffaele Orsi, all'epoca alla sede di Santa Maria Capua Vetere (CE), Rep. N. 124854, annotazione ai NN. 3058/301 in data 26/01/2018 (a margine dell'atto di donazione del 21/05/2016 sopra elencato), il sig. ***OMISSIS*** ha restituito l'immobile oggetto della donazione con l'assenso da parte dei genitori donanti. **Tale atto è stato stipulato e trascritto in data successiva al pignoramento immobiliare.**

In allegato si riportano le visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Caserta-S. Maria Capua Vetere, effettuate sui nominativi del debitore e dei danti causa (cfr. ***allegato N. 5***), comprensivi delle note di trascrizione ed iscrizione, nonché la copia del titolo di provenienza del 21/05/2016, dell'atto di mutuo dissenso a donazione del 15/01/2018, nonché dell'atto di divisione del 10/01/1995, ritenuto utile ai fini della esatta ricostruzione della provenienza anteventennale (cfr. ***allegato N. 6***).

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativamente all'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grignano di Aversa - Settore Urbanistica.

Parametri Urbanistici

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 24/03/2021, prot. N. 3253, dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Gricignano di Aversa riporta le seguenti informazioni.

L'appezzamento di terreno ubicato in Gricignano di Aversa al foglio 6 particella 5333 ricade in zona "E2 - Agricola aree seminativo e frutteto" ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Gricignano di Aversa, approvato con Decreto della Regione Campania n. 6940 in data 28/07/1983 e successiva variante approvata dal D.P.A.P. n. 1133/LP del 26/03/1998.

Lo svolgimento dell'attività edilizia è subordinato alle norme di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.R.G., sinteticamente riportate di seguito.

- Destinazioni d'uso:
 1. Residenza;
 2. Impianti occorrenti per la conduzione di fondi agricoli.

I principali parametri urbanistici sono i seguenti:

- Superficie minima del lotto: non prevista;
- Indice di fabbricabilità fondiaria abitazioni: mc/mq. 0,03;
- Indice di fabbricabilità fondiaria manufatti agricoli: mc/mq. 0,10;
- Rapporto di copertura: non indicato;
- Distacco dagli edifici: m. 10;
- Distacco dai confini assoluto per stalle: m. 10;
- Distacco dai confini assoluto per abitazioni: m. 5;
- Distanza dal ciglio delle strade: D.M. 1404/68 e D.L. 285/92;
- Distacco dal ciglio della strada vicinale: m. 10.

Inoltre, sull'area in oggetto non sussistono vincoli paesaggistici e idrogeologici, né censi e usi civici.

Considerazioni sulla regolarità urbanistica

Il terreno oggetto di pignoramento è utilizzato saltuariamente per l'esercizio di attività agricole in conformità con la sua destinazione urbanistica.

Su di esso si è rilevata la presenza dei seguenti manufatti, come riportato anche nella descrizione in risposta al quesito n. 2:

- Tettoia con struttura in profilati metallici e copertura in pannelli isolanti tipo sandwich, con sottostante piccolo vano in muratura ospitante un w.c.;
- Tettoia con struttura portante in legno e copertura in lamiera grecata con sottostanti serbatoi per lo stoccaggio di acqua;
- Container prefabbricato;
- Manufatto in muratura e privo di copertura già utilizzato quale stalla o pollaio.

I manufatti descritti sono consentiti dal P.R.G. vigente nei limiti previsti dall'art. 19 delle Norme tecniche di attuazione, in quanto utilizzati e utilizzabili convenientemente per la conduzione del fondo.

Il solo container prefabbricato è da ritenersi struttura amovibile e di carattere temporaneo, per cui non necessita di titolo abilitativo.

Lo scrivente osserva preliminarmente che, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, non risulta alcun titolo abilitativo rilasciato per la loro edificazione.

Pertanto, tenuto conto che non è possibile verificare la data di costruzione degli stessi, in assenza di idonea documentazione, ma che la loro tipologia e le caratteristiche costruttive fanno ritenere che essi siano stati realizzati in tempi recenti, si può concludere che la loro edificazione avrebbe richiesto il rilascio di un titolo abilitativo edilizio in considerazione del carattere di strutture fisse e stabilmente ancorate al suolo (espressamente previsto dall'art. 3 del D.P.R. 380/01). Ne consegue che, in assenza di titolo edilizio, essi sono da ritenersi abusivi e necessitano quindi di sanatoria.

In questa sede si ritiene che l'unica possibilità di procedere a sanatoria delle opere abusivamente realizzate sia la presentazione di istanza ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01. Infatti, vi è la possibilità di richiedere titolo abilitativo in sanatoria purché sia rispettato il requisito della doppia conformità, ovvero della conformità allo strumento urbanistico vigente sia all'epoca della realizzazione che alla data di presentazione dell'istanza di sanatoria.

Tuttavia, considerato che i manufatti rilevati e descritti, pur essendo consentiti dal vigente strumento urbanistico per quanto attiene a tipologia e dimensioni, non rispettano i requisiti previsti dallo stesso in ordine alla distanza dai confini, che, si rammenta, deve essere pari o superiore a m. 10 per le stalle e a m. 5 per gli altri manufatti, non vi è possibilità concreta di ottenerne la sanatoria, se non a seguito di riduzione delle dimensioni o di spostamento.

In definitiva, essendo preclusa la possibilità di sanare i manufatti rilevati e descritti, si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione degli stessi.

Il costo necessario per la rimozione dei manufatti può essere quantificato in Euro 5.000,00 a corpo, comprensivo degli oneri tecnici, che si ritiene a carico dell'eventuale aggiudicatario. Pertanto, il costo quantificato verrà detratto dal valore di stima complessivo del lotto, più sotto determinato in risposta al quesito n. 12.

Nell'*allegato N. 7* si riporta copia del certificato urbanistico rilasciato dall'Ufficio tecnico del comune di Gricignano di Aversa.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e

precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

In occasione dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente ha riscontrato che il terreno pignorato era incolto e nella disponibilità del padre del debitore, che lo utilizza occasionalmente per lo svolgimento di attività agricole.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Le indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) di Caserta-S. Maria Capua Vetere, presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Caserta e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gricignano di Aversa hanno fornito i seguenti risultati relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sugli immobili oggetto di pignoramento.

In via preliminare si precisa che le verifiche effettuate consentono di affermare quanto segue:

- a) I beni pignorati non sono stati oggetto di altri pignoramenti in data precedente o successiva a quello che ha dato origine al procedimento in epigrafe;
- b) I beni pignorati non sono stati oggetto di trascrizione di domande giudiziali;
- c) I beni pignorati non sono stati oggetto di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli storico-artistici;
- e) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli di altra natura;
- f) I beni pignorati non sono stati oggetto di sequestri conservativi e/o preventivi.

Sezione A: Oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali: nessuna
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:
nessuno
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

Sezione B: Oneri che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

- 1) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
 - **Trascrizione** ai NN. 4866/3862 del 15/02/2017 del verbale di pignoramento immobili rep. 611/2016, notificato il 23/01/2017, relativo all'immobile ubicato in

Gricignano di Aversa e censito in *N.C.T. al fg. 6, part.lla 5333*, a favore di ***OMISSIS***, con sede in ***OMISSIS***, C.F. ***OMISSIS***, contro ***OMISSIS***, nato a ***OMISSIS*** il ***OMISSIS***, C.F. ***OMISSIS***, per la quota di 1/1 di proprietà.

Tale pignoramento originava la procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

- 2) Difformità urbanistico-edilizie: cfr. risposta al quesito n. 6;
- 3) Difformità Catastali: nessuna.

Nell'*allegato N. 5* si riportano le visure ipotecarie aggiornate e le relative note di trascrizione/iscrizione con riferimento all'immobile pignorato ed ai nominativi del debitore e dei suoi danti causa.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalle ricerche effettuate il terreno oggetto di pignoramento costituisce bene di proprietà privata, non ricadente su suolo demaniale, come risulta anche dalle visure storiche catastali e dall'esame dei titoli di provenienza.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Gricignano di Aversa non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno oggetto di pignoramento, come di seguito precisato.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 24/03/2021, prot. N. 3253, dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Gricignano di Aversa indica che sul terreno in argomento non vi è presenza di censi, livelli o usi civici (cfr. *allegato N. 7*).

L'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia del decreto del 20/12/1938 emesso dal Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli in cui si legge che nel Comune di Aversa e frazioni aggregate di Carinaro, Lusciano e Gricignano di Aversa venivano definitivamente chiuse le operazioni di sistemazione dei demani e che nel territorio dell'ex Comune di Gricignano non vi erano demani universali o ex feudali (cfr. *allegato N. 8*).

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Non applicabile, trattandosi di appezzamento di terreno agricolo.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'unità immobiliare in oggetto potrà essere venduta. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità di dati.

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe.

1) Banca dati V.A.M.

Si riporta il Valore Agricolo Medio determinato dalla Commissione Provinciale Espropri con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati (ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e della L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità"), con riferimento alla Regione Agraria in cui ricade il Comune di Gricignano di Aversa e alla qualità catastale del terreno in argomento (cfr. anche *allegato n. 10*):

- *Commissione Provinciale di Caserta – Anno 2018 – Regione Agraria N. 8 (Piana Campana Settentrionale) – Qualità: Seminativo – Valore Agricolo €/Ha 44.956.*

2) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di terreni per uso agricolo ubicati in vari comuni ricadenti nella zona Est dell'agro di Aversa, comprendente i Comuni di Gricignano di Aversa, Cesa, Carinaro, Succivo, Sant'Arpino, in quanto il mercato di riferimento è poco attivo ed i dati disponibili con riferimento agli immobili ubicati nel solo Comune di Gricignano di Aversa non sono sufficienti per gli scopi che qui si perseguono.

I valori indicati dalle agenzie immobiliari consultate sono espressi in euro per metro quadrato di superficie catastale.

Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono riferiti principalmente a terreni di natura agricola di tipo seminativo o equivalenti.

L'indagine è stata eseguita, tra l'altro, presso i seguenti operatori del mercato immobiliare:

1. Agenzia Immobiliare ***OMISSIS*** – Aversa;
2. Agenzia ***OMISSIS*** Immobiliare – Gricignano di Aversa.

I valori di mercato individuati sono compresi tra un minimo di €/mq 5,00 ed un massimo di €/mq 15,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili.

3) Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente non consente l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica possibile alternativa per effettuare una valutazione attendibile degli immobili sulla base dei valori riscontrati è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, si ribadisce, è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un esiguo numero di transazioni recenti.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Innanzitutto, si osserva che il valore unitario dei terreni agricoli è determinato anche in funzione delle caratteristiche intrinseche del suolo, quale giacitura, ubicazione, tipologia di colture che possono essere messe a dimora, ecc.

Si riepilogano le caratteristiche del terreno in argomento:

- qualità seminativo, secondo la classificazione catastale attuale e quanto riscontrato in sede di sopralluogo;
- giacitura pianeggiante;
- assenza di colture pregiate;
- presenza di impianto di irrigazione;
- accessibilità da strada interpodereale non asfaltata;
- presenza di recinzione su tutti i lati.

Ne consegue che il valore di stima del terreno deve essere riferito ai valori massimi riscontrati nell'analisi di mercato effettuata.

Pertanto, ai fini della stima degli immobili pignorati si ritiene congruo attribuire il seguente valore unitario:

€/mq. 15,00, pari al valore massimo derivante dall'analisi di mercato con riferimento a terreni ubicati nella medesima zona e aventi la medesima natura.

La superficie commerciale del terreno è pari a mq. 1.106, per cui risulta il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

- Valore di stima: mq. 1.106 x €/mq 15,00 = Euro 16.590,00.

4) Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dello stato di occupazione, dei vincoli ed oneri giuridici.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

- Regolarizzazione urbanistica

Come quantificato in risposta al quesito n. 6), vi sono importi da corrispondere per il ripristino dello stato dei luoghi, necessario per i manufatti non sanabili. L'importo forfettario, determinato in risposta al quesito n. 6, è pari a Euro 5.000,00.

5) Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale degli immobili in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate.

Si ottiene:

Valore di stima finale: Euro 16.590,00 – Euro 5.000,00 = **Euro 11.590,00.**

Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima testé determinato pari al 10%, ottenendosi in definitiva:

Prezzo base d'asta proposto = Euro 11.590,00 – (Euro 11.590,00 x 0,10) = Euro 10.431,00 ≈
Euro 10.000,00.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Non applicabile in quanto i beni immobili oggetto della presente relazione, come sopra descritti e valutati, sono stati pignorati in danno di *****OMISSIS***** per la quota complessiva di 1/1 di proprietà.

Si osserva, al riguardo, che i beni sono stati acquisiti dal debitore *****OMISSIS***** con atto di donazione del 21/05/2016 e che all'epoca egli era di stato civile celibe (cfr. risposta al quesito n. 14).

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Le informazioni acquisite presso l'Ufficio Anagrafe di ***OMISSIS*** (Roma) sono di seguito riportate.

Residenza

Il certificato storico di residenza relativo al debitore, rilasciato in data 28/09/2020, riporta le seguenti informazioni:

OMISSIS è residente in ***OMISSIS*** [REDACTED] alla Via ***OMISSIS***, dal 22/05/2014 per immigrazione dal Comune di Gricignano d'Aversa.

Stato civile

Il debitore ***OMISSIS*** è di stato civile celibe, come risulta dal certificato di stato libero rilasciato in data 24/03/2021.

I certificati anagrafici relativi al debitore sono riportati nell'*allegato N. 9*.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.

Santa Maria Capua Vetere, 14 aprile 2021

L'esperto stimatore
Ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano
Vi è firma digitale