

**TRIBUNALE DI SALERNO**

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

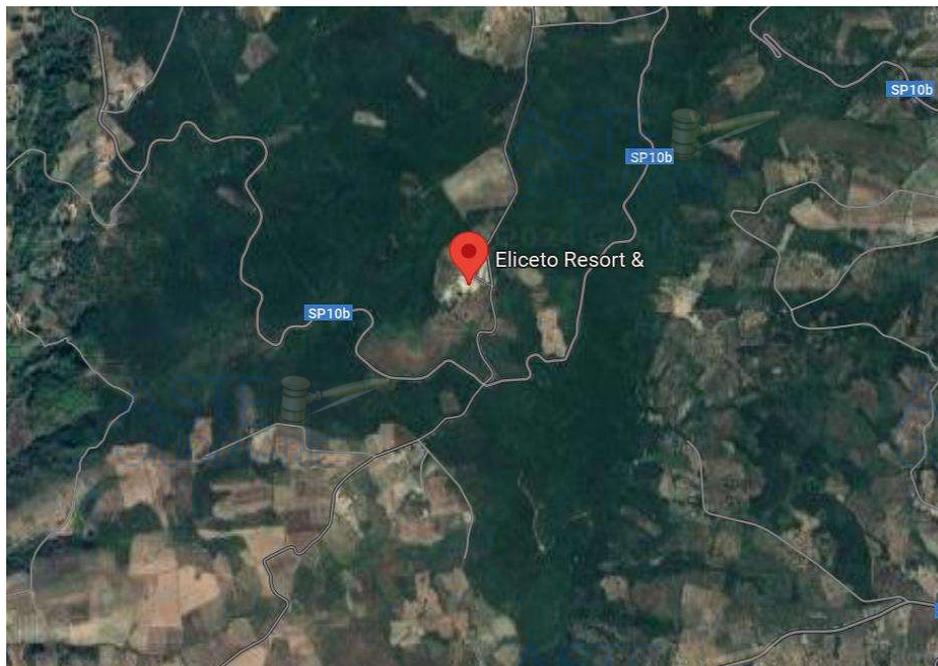
PROCEDURA**ESECUTIVA R.G.E.****N°255/2023****G.E.: Dr.ssa ENZA FARACCHIO****CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO***relazione tecnica estimativa*

PROMOSSA DA:

CONTRO:

PROSSIMA UDIENZA:

18 Giugno 2024

*Terreni ubicati nel Comune di Buccino (SA) – Contrada Eliceto***L'ESPERTO****Dott. Agronomo Luca Baselice**

I N D I C E

- 1. PREMESSA	Pag. 02
- 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag. 02
- 3. RISPOSTE AI QUESITI	Pag. 03
<i>Quesito - 1 -</i>	Pag. 03
<i>Quesito - 4 -</i>	Pag. 03
<i>Quesito - 5 -</i>	Pag. 19
<i>Quesito - 6 -</i>	Pag. 20
<i>Quesito - 7 -</i>	Pag. 20
<i>Quesito - 8 -</i>	Pag. 21
<i>Quesito - 9 -</i>	Pag. 22
<i>Quesito - 10 -</i>	Pag. 22
<i>Quesito - 11 -</i>	Pag. 23
<i>Quesito - 12 -</i>	Pag. 23
<i>Quesito - 13 -</i>	Pag. 23
<i>Quesito - 14 -</i>	Pag. 25
<i>Quesito - 15 -</i>	Pag. 30
- 5. CONCLUSIONI	Pag. 31
ALLEGATI:	
1) <i>Documentazione agli atti per controllo preliminare</i>	
2) <i>Verbale di sopralluogo</i>	
3) <i>Documentazione catastale</i>	
4) <i>Documentazione urbanistica</i>	
5) <i>Report fotografico</i>	
6) <i>Titoli di proprietà</i>	
7) <i>Documentazione Agenzia delle Entrate</i>	
8) <i>Documentazione anagrafica</i>	
9) <i>Attestazione invio alle parti</i>	

1. PREMESSA

Il sottoscritto *Dott. Agronomo Luca Baselice*, iscritto all'Ordine degli Agronomi della Provincia di Salerno, al n° 903, con studio in Pagani (SA) alla via A. Criscuolo n°12, con provvedimento del 21/01/2024 veniva nominato dal G.E. *Dott.ssa Enza Faracchio*, **esperto per la stima dei beni nella procedura esecutiva a R.G.E. n°255/2023** promossa da Intesa San Paolo S.p.a. rappresentata e difesa dall' Avvocato Angelo Pierri contro . Lo stesso ha prestato giuramento e l'On.le G.E. *Dott.ssa Enza Faracchio*, in tale occasione, gli assegnava il termine di 30 giorni prima dell'udienza del 18/06/2024 per il deposito dell'elaborato peritale.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto esperto dichiara che, in data 22 del mese di febbraio dell'anno 2024, si è portato sui luoghi oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n° 255/2023. In tale circostanza provvedeva alla ispezione dei luoghi oggetto della procedura esecutiva eseguendo rilievi metrici e fotografici.

Dallo studio della documentazione agli atti e dalle indagini eseguite sui luoghi, emergeva che il fabbricato pignorato distinto con la particella 846 del foglio 14, insisteva in parte sulla particella 846 e in parte sulla particella 810 intestata alla società

Pertanto, lo scrivente chiedeva all'On.le G.E. di poter eseguire un rilievo topografico per quantificare la parte di fabbricato ricadente nella particella pignorata al fine di stabilire la legittimità e il valore ed a tanto veniva autorizzato.

In data 01/03/2024, il sottoscritto eseguiva nuovo accesso sui luoghi oggetto della procedura R.G.E. n° 255/2023, per dare prosieguo alle operazioni peritali a mezzo rilievo dei luoghi.

*Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830*

In data 11/04/2024, il sottoscritto eseguiva, ulteriore, accesso sui luoghi oggetto della procedura R.G.E. n° 255/2023, per eseguire un rilievo topografico del fabbricato presente sulla particella 846 del foglio 14 e dei piccoli depositi in legno presenti sui terreni oggetto di pignoramento.

In data 09/04/2024, il sottoscritto eseguiva eccesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Buccino per ottenere documentazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento.

Acquisita tutta la documentazione ritenuta necessaria, esaminati gli atti ed eseguito i dovuti sopralluoghi, il sottoscritto procedeva a redigere la presente relazione peritale.

3. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO - 1 -

Controllo preliminare documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.

Il sottoscritto - nei primi trenta giorni successivi all'accettazione dell'incarico - ha effettuato la verifica sulla completezza della documentazione depositata ai sensi dell'ex art.567 c.p.c., in particolare, ha constatato che il creditore procedente ha depositato Certificazione Ipotecaria, Atto di pignoramento immobiliare e Certificazione Notarile, nella quale venivano indicate – degli immobili pignorati – le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari per il ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento immobiliare, con indicazione degli atti di acquisto e dei dati catastali.

Trattandosi di una società è stato ricercato e depositato, da parte dello scrivente, il Certificato Camerale che ivi si allega. (Allegato 8)

QUESITO - 4 -

Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure

*Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830*

esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.

Diritti reali pignorati: PIENA PROPRIETA'

Tale diritto indicato nella trascrizione dell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dei seguenti atti notarili:

- Atto di compravendita Notaio Ansalone Filippo del 27/07/2018, n° Rep. 92805, Racc. n° 21058, nn 31350/24207;
- Il sottoscritto ha ispezionato i seguenti atti per il ventennio precedente.
- Atto di compravendita Notaio Torella Pasquale del 11/04/1996, n° Rep. 103826, Racc. n° 19014, nn 9090/7335;
- Atto di compravendita Notaio Barbarito Giulia del 14/10/1999, n° Rep. 17371, Racc. n° 1686, nn 30019/22734;

Beni pignorati:

I dati identificativi catastali riportati nella trascrizione del pignoramento sono conformi a quelli censiti in catasto fabbricati del Comune di Buccino (Sa).

TERRENI:

PIENA PROPRIETA' DEI SEGUENTI IMMOBILI:

- Foglio 14 – P.lla 23 – seminativo - are 65 ca 87 – classe 3 – R.D. € 17,01 R.A. € 20,41;
- Foglio 14 – P.lla 24 – pascolo - are 16 ca 33 – classe 1 – R.D. € 1,60 R.A. € 1,27;
- Foglio 14 – P.lla 25 – uliveto - are 54 ca 53 – classe 3 – R.D. € 25,35 R.A. € 12,67;
- Foglio 14 – P.lla 38 - AA – seminativo - are 33 ca 00 – classe 3 – R.D. € 8,52 R.A. € 10,23; AB – uliveto – are 40 ca 88 – classe 3 – R.D. € 19,00 R.A. € 9,50;

*Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830*

- Foglio 14 – P.lla 40 – semin arbor - are 20 ca 23 – classe 4 – R.D. € 11,49 R.A. € 6,27;
- Foglio 14 – P.lla 529 – seminativo - are 11 ca 00 – classe 3 – R.D. € 2,84 R.A. € 3,41;
- Foglio 14 – P.lla 530 – semin arbor - are 15 ca 24 – classe 3 – R.D. € 14,56 R.A. € 5,90;
- Foglio 14 – P.lla 534 – bosco ceduo – Ha 5 are 51 ca 60 – classe 1 – R.D. € 39,88 R.A. € 19,94;
- Foglio 14 – P.lla 540 - AA – uliveto - are 00 ca 18 – classe 3 – R.D. € 0,08 R.A. € 0,04; AB – bosco ceduo – Ha 2 are 23 ca 42 – classe 1 – R.D. € 16,15 R.A. € 8,08;
- Foglio 14 – P.lla 700 – uliveto – Ha 1 are 25 ca 71 – classe 3 – R.D. € 58,43 R.A. € 29,12;
- Foglio 14 – P.lla 807 – pascolo - are 96 ca 39 – classe 1 – R.D. € 9,46 R.A. € 7,47;
- Foglio 14 – P.lla 847 - AA – seminativo – Ha 1 are 73 ca 52 – classe 3 – R.D. € 44,81 R.A. € 53,77; AB – uliveto – are 22 ca 49 – classe 3 – R.D. € 10,45 R.A. € 5,23;
- Foglio 14 – P.lla 846 – ente urbano - are 28 ca 65

FABBRICATI: PORZIONE DI FABBRICATO

- Foglio 14 – P.lla 846 – CAT F/6 – fabbricato in attesa di dichiarazione

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1 = Foglio 14 particelle 23 – 24 – 25 – 40 - 540;

LOTTO 2 = Foglio 14 particelle 38 – 700;

LOTTO 3 = Foglio 14 particelle 807 – 534;

LOTTO 4 = Foglio 14 particelle 529 – 530 – 846 – 847;

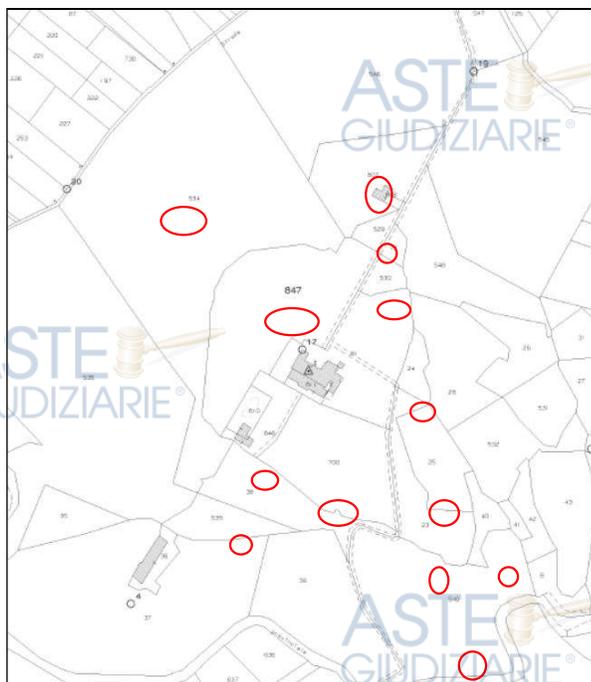
Intestate a

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

COMUNE DI BUCCINO (SA)

Dalle indagini effettuate gli immobili risultano ben individuati



IMMOBILI
PIGNORATI

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830

LOTTO 1: Foglio 14 Particelle 23 – 24 – 25 – 40 – 540;

- Foglio 14 – P.lla 23 – seminativo - are 65 ca 87 – classe 3 – R.D. € 17,01 R.A. € 20,41;
- Foglio 14 – P.lla 24 – pascolo - are 16 ca 33 – classe 1 – R.D. € 1,60 R.A. € 1,27;
- Foglio 14 – P.lla 25 – uliveto - are 54 ca 53 – classe 3 – R.D. € 25,35 R.A. € 12,67;
- Foglio 14 – P.lla 40 – semin arbor - are 20 ca 23 – classe 4 – R.D. € 11,49 R.A. € 6,27;
- Foglio 14 – P.lla 540 - AA – uliveto - are 00 ca 18 – classe 3 – R.D. € 0,08 R.A. € 0,04; AB – bosco ceduo – Ha 2 are 23 ca 42 – classe 1 – R.D. € 16,15 R.A. € 8,08;

<u>TERRENO</u>	
<u>COMUNE:</u>	Buccino (Sa)
<u>LOTTO</u>	1
<u>IDENTIFICATIVI CATASTALI:</u>	Foglio 14 – P.lle 23 – 24 – 25 – 40 - 540
<u>CONFINI:</u>	Nord con particelle 28 – 21 foglio 14 Sud con strada provinciale 10b Est con P.lle 28 – 532 – 41 – 42 – 8 - foglio 14 Ovest con Contrada Eliceto

Il lotto 1 è costituito da 5 particelle contigue, P.lle 23 – 24 – 25 – 40 - 540 del foglio 14. I terreni sono ubicati in zona periferica del Comune di Buccino (Sa), alla Contrada Eliceto. Il naturale accesso ai terreni si ha da contrada Eliceto posta ad ovest dei fondi. I fondi sono di forma geometrica irregolare e in parte in forte pendenza. La zona di ubicazione degli appezzamenti di terreno è di scarso interesse agricolo data la pendenza dei fondi. La viabilità della stessa è da considerarsi di mediocri condizioni, in quanto il fondo è distante dal centro cittadino e dai principali servizi e linee di trasporto pubblico.

La superficie totale del lotto 1 è di mq 38.056, data dalla somma delle seguenti particelle, P.lla 23 superficie 6.587 mq, P.lla 24 superficie 1.633 mq, P.lla 25

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830

superficie 5.453 mq, P.lla 40 superficie 2023 mq e P.lla 540 di superficie 22360 mq.

Il “**LOTTO 1**”, è ricoperto in parte da alberi di ulivo e in parte da bosco, si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

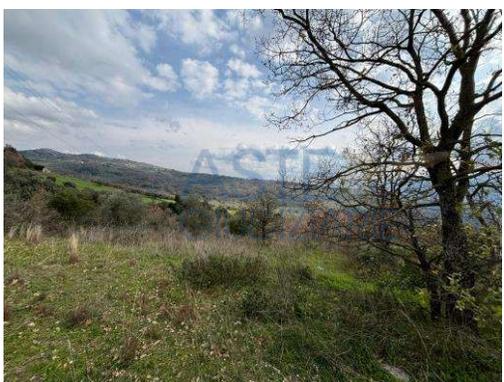
Su tale lotto è presente una servitù di passaggio che attraversa le particelle 540 – 23 – 24.

Come da Certificato di destinazione urbanistica, allegato alla presente relazione, le particelle che costituiscono il lotto 1 si trovano per la maggior parte in zona “E” zone agricole ambito extraurbano e una minima parte in zona “D” commercio e turismo.

Il lotto 1 si trova in fascia di rischio frana R1 – R2 – R3

La destinazione catastale del lotto varia a seconda delle particelle, le quali sono differenziate in: seminativo, pascolo, uliveto, seminativo arboreo, uliveto e bosco ceduo.





LOTTO 2: Foglio 14 Particelle 38 – 700;

- Foglio 14 – P.lla 38 - AA – seminativo - are 33 ca 00 – classe 3 – R.D. € 8,52 R.A. € 10,23; AB – uliveto – are 40 ca 88 – classe 3 – R.D. € 19,00 R.A. € 9,50;
- Foglio 14 – P.lla 700 – uliveto – Ha 1 are 25 ca 71 – classe 3 – R.D. € 58,43 R.A. € 29,12;

<u>TERRENO</u>	
<u>COMUNE:</u>	Buccino (Sa)
<u>LOTTO</u>	2
<u>IDENTIFICATIVI CATASTALI:</u>	Foglio 14 – P.lle 38 – 700
<u>CONFINI:</u>	Nord con particella 21 foglio 14 Sud con particelle 539 - 39 Est con contrada Eliceto Ovest con particelle 534 - 847

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830

Il lotto 2 è costituito da 2 particelle contigue, P.lle 38 – 700 del foglio 14. I terreni sono ubicati in zona periferica del Comune di Buccino (Sa), alla Contrada Eliceto. Il naturale accesso ai terreni si ha da contrada Eliceto posta ad est dei fondi. I fondi sono di forma geometrica irregolare e in parte in pendenza. La zona di ubicazione degli appezzamenti di terreno è di scarso interesse agricolo data la pendenza dei fondi. La viabilità della stessa è da considerarsi mediocre, in quanto il fondo è distante dal centro cittadino e dai principali servizi e linee di trasporto pubblico.

La superficie totale del lotto 2 è di mq 19.959, data dalla somma delle seguenti particelle, P.lla 38 superficie 7.388 mq e P.lla 700 superficie 12.571 mq.

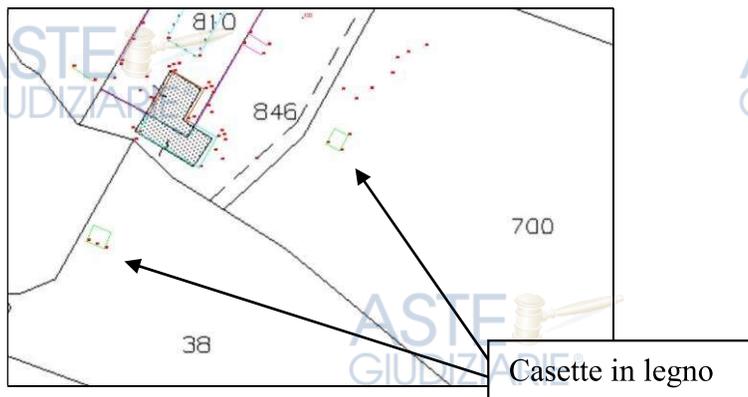
Il “LOTTO 2”, è ricoperto in parte da alberi di ulivo in buono stato di manutenzione e in parte da bosco, si trova in buone condizioni di manutenzione ed utilizzato per la coltura di oliveti.

Su tale lotto è presente una servitù di passaggio che attraversa le particelle 38 – 700.

Come da Certificato di destinazione urbanistica, allegato alla presente relazione, le particelle che costituiscono il lotto 2 si trovano in parte in zona “E” zone agricole ambito extraurbano e in parte in zona “D” commercio e turismo.

Il lotto 2 si trova in fascia di rischio frana R1 – R2.

La destinazione catastale del lotto varia a seconda delle particelle, le quali sono differenziate in: seminativo e uliveto. Su tale lotto sono presenti due strutture in legno utilizzate come deposito, le strutture sono appoggiate sul terreno e sono di dimensioni 4 m di lunghezza per 4 metri di larghezza per un'altezza di circa 3 m.





LOTTO 3: Foglio 14 Particelle 807 – 534;

- Foglio 14 – P.lla 534 – bosco ceduo –Ha 5 are 51 ca 60 – classe 1 – R.D. € 39,88 R.A. € 19,94;
- Foglio 14 – P.lla 807 – pascolo - are 96 ca 39 – classe 1 – R.D. € 9,46 R.A. € 7,47;

<u>TERRENO</u>	
<u>COMUNE:</u>	Buccino (Sa)
<u>LOTTO</u>	3
<u>IDENTIFICATIVI CATASTALI:</u>	Foglio 14 – P.lle 807 - 534
<u>CONFINI:</u>	Nord con particella 546 foglio 14 Sud con particelle 847 – 535 foglio 14 Est con contrada Eliceto, P.lla 529 – 847 - 38 Ovest con particelle 546 – 535 foglio 14

Il lotto 3 è costituito da 2 particelle contigue, P.lle 807 – 534 del foglio 14. I terreni sono ubicati in zona periferica del Comune di Buccino (Sa), alla Contrada Eliceto. Il naturale accesso ai terreni si ha da contrada Eliceto posta ad est dei fondi. I fondi sono di forma geometrica irregolare e in parte in pendenza. La zona di ubicazione degli appezzamenti di terreno è di scarso interesse agricolo data la pendenza dei fondi. La viabilità della stessa è da considerarsi mediocre, in quanto il fondo è distante dal centro cittadino e dai principali servizi e linee di trasporto pubblico.

Dott. Agr.mo Baseliace Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830

La superficie totale del lotto 3 è di mq 64.799, data dalla somma delle seguenti particelle, P.lla 807 superficie 9.639 mq e P.lla 534 superficie 55160 mq.

Il “LOTTO 3”, è ricoperto da bosco, si trova in condizioni naturali boschive con difficoltà di accesso.

Su tale lotto è presente una servitù di passaggio che attraversa le particelle 807

Come da Certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, le particelle che costituiscono il lotto 3 si trovano in parte in zona “E” Zone agricole ambito extraurbano e in parte in zona “D” commercio e turismo.

Il lotto 3 si trova in fascia di rischio frana R1 – R2.

La destinazione catastale del lotto varia a seconda delle particelle, le quali sono differenziate in: bosco ceduo e pascolo. Su tale lotto, precisamente sulla particella 534 è presente un ricovero in legno per cavalli.





LOTTO 4: Foglio 14 Particelle 529 – 530 – 846 – 847;

- Foglio 14 – P.lla 529 – seminativo - are 11 ca 00 – classe 3 – R.D. € 2,84 R.A. € 3,41;
- Foglio 14 – P.lla 530 – semin arbor - are 15 ca 24 – classe 3 – R.D. € 14,56 R.A. € 5,90;
- Foglio 14 – P.lla 847 - AA – seminativo – Ha 1 are 73 ca 52 – classe 3 – R.D. € 44,81 R.A. € 53,77; AB – uliveto – are 22 ca 49 – classe 3 – R.D. € 10,45 R.A. € 5,23;
- Foglio 14 – P.lla 846 – ente urbano - are 28 ca 65

<u>TERRENO</u>	
<u>COMUNE:</u>	Buccino (Sa)
<u>LOTTO</u>	4
<u>IDENTIFICATIVI CATASTALI:</u>	Foglio 14 – P.lle 529 – 530 – 846 – 847
<u>CONFINI:</u>	Nord con particella 807 – 534 – 21 - 19 foglio 14 Sud con particelle 38 - 534 foglio 14 Est con contrada Eliceto, P.lla 19 – 21 - 700 Ovest con particelle 807 – 534 foglio 14

Il lotto 4 è costituito da 4 particelle contigue, P.lle 529 – 530 – 846 – 847 del foglio 14. I terreni sono ubicati in zona periferica del Comune di Buccino (Sa), alla Contrada Eliceto. Il naturale accesso ai terreni si ha da contrada Eliceto posta

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830

ad est dei fondi. I fondi sono di forma geometrica irregolare e in parte in pendenza. La zona di ubicazione degli appezzamenti di terreno è di scarso interesse agricolo data la pendenza dei fondi. La viabilità della stessa è da considerarsi mediocre, in quanto il fondo è distante dal centro cittadino e dai principali servizi e linee di trasporto pubblico.

La superficie totale del lotto 4 è di mq 25.090, data dalla somma delle seguenti particelle, P.Illa 529 superficie 1.100 mq, P.Illa 530 superficie 1.524 mq, P.Illa 846 superficie 2.865 e P.Illa 847 superficie 19.601.

Il "LOTTO 4", è ricoperto in parte da bosco, in parte da pascolo, in parte rappresenta il viale d'accesso alla struttura denominata [redacted] [redacted]" e in parte utilizzato dalla stessa struttura per l'accoglienza degli ospiti.

Sulla particella 846 del foglio 14 è presente un fabbricato di categoria F/6, fabbricato in attesa di dichiarazione.

Tale fabbricato ricade in parte nella particella 846 del foglio 14 intestata alla società [redacted] e in parte sulla particella 810 del medesimo foglio intestata alla società [redacted]

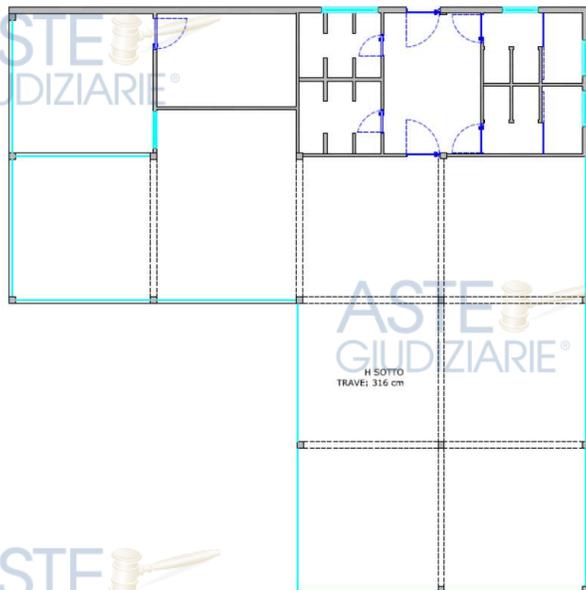
La struttura ricade per mq 133 sulla particella 846 intestata alla società [redacted] [redacted]' e per mq 135 sulla particella 810 intestata alla società [redacted] [redacted]', quest'ultima non oggetto del pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva.

Tale struttura è dotata di zona cucina, zona bar, sala ricevimento, zona bagni e docce, il tutto in buono stato manutentivo.

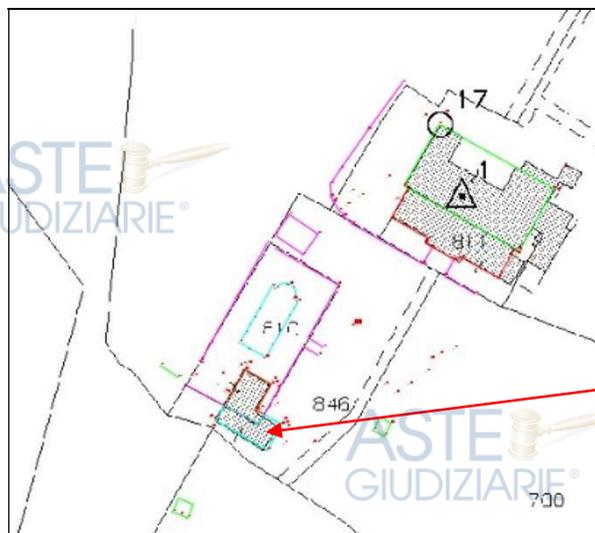
Il fabbricato è costituito da zone edificate con travi in legno e vetrate ed altre in muratura, come da documentazione fotografica allegata.

La parte attrezzata a verde, della particella 846, viene utilizzata per ricevere gli ospiti del resort.

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830



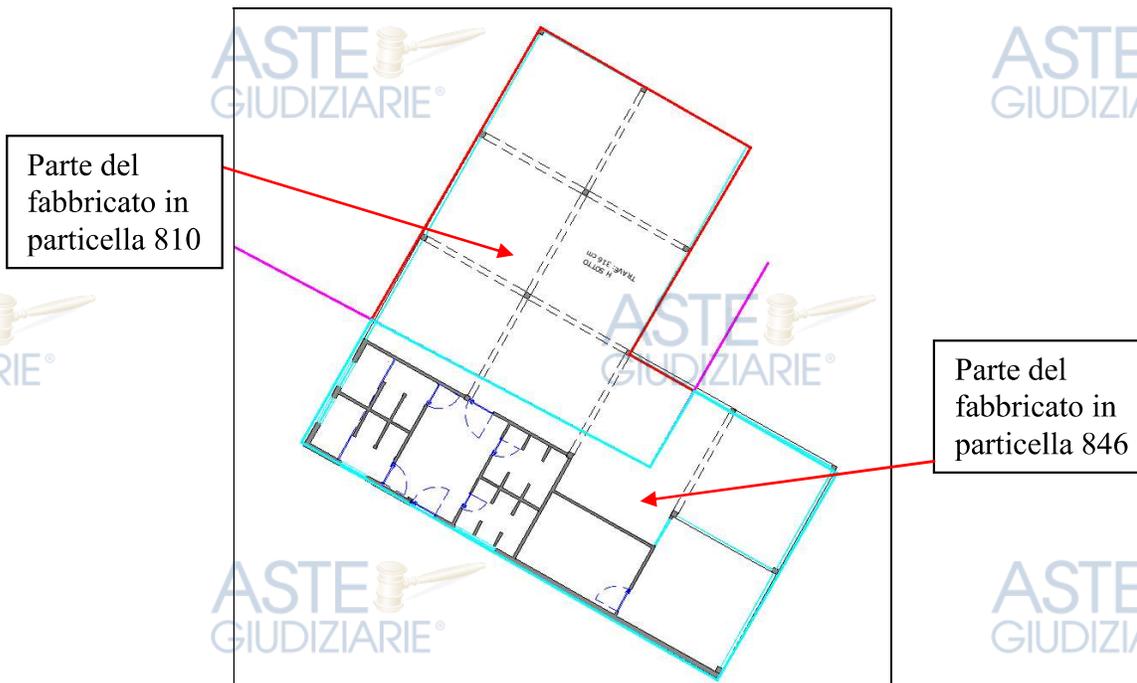
SUPERFICIE LORDA FABBRICATO	268 MQ
SUPERFICIE NETTA	251,73 MQ
ZONA CUCINA	34,44 MQ
ZONA BAR	49 MQ
ZONA BAGNI/DOCCE	39 MQ
SALA RICEVIMENTO	129,29 MQ



Parte di
fabbricato in
P.lla 846

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830





Sulla particella 847 è presente una ulteriore struttura in legno utilizzata come deposito. Tale struttura in legno è di larghezza 6,44 m e lunghezza 7 m per una superficie lorda pari a mq 46. Tale struttura è in mediocri condizioni manutentive.





Sul Lotto 4 è presente una servitù di passaggio che attraversa le particelle 529 – 847 – 530 – 846 fino ad arrivare alla particella 38 del foglio 14. Tale servitù è descritta nell’Atto di divisione del Notaio Sanseverino da Napoli del 8/03/1983, Rep. N° 141893.

Come da Certificato di destinazione urbanistica, allegato alla presente relazione, le particelle che costituiscono il lotto 4 si trovano in parte in zona “E” Zone agricole ambito extraurbano e in parte in zona “D” commercio e turismo.

Il lotto 4 si trova in fascia di rischio frana R1 – R2.

La destinazione catastale del lotto varia a seconda delle particelle, le quali sono differenziate in: seminativo irriguo, seminativo arborato, uliveto, mentre la particella 846 è ente urbano.

QUESITO - 5 -

Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, risultano in capo alla esecutata per la piena proprietà. Gli immobili sono così pervenuti alla

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830

Con Atto di compravendita per Notaio Ansalone Filippo del 27/07/2018, n° Rep.

92805 - Racc. n° 21058 - nn 31350/24207 la società [REDACTED]

[REDACTED] li acquistava dalla società [REDACTED]

- Detti immobili a loro volta erano stati acquistati dai sig.ri [REDACTED], con Atto di compravendita per Notaio Torella Pasquale del 11/04/1996, n° Rep. 103826, Racc. n° 19014, nn 9090/7335, nonché con Atto di compravendita per Notaio Barbarito Giulia del 14/10/1999, n° Rep. 17371, Racc. n° 1686, nn 30019/22734; A seguito delle indagini effettuate, è risultata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto. (Allegato 6)

QUESITO - 6 -

Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

Il compendio immobiliare in questione non rientra in questa casistica in quanto la piena proprietà è del debitore esecutato,

QUESITO - 7 -

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, 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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

*Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830*

Il compendio immobiliare pignorato, come descritto in precedenza, è costituito da tredici particelle : foglio 14 Particelle 23 – 24 – 25 – 38 – 40 – 529 – 530 – 534 – 540 – 700 – 807 – 847 – 846;

Sulle particelle 847 – 530 è presente il viale d'accesso al resort }, sulle particelle 847 – 38 – 700 sono presenti, altresì, cassette in legno utilizzate come depositi dalla società }, sulla particella 846 è presente parte del fabbricato utilizzato dalla società } e la parte a verde di tale particella è utilizzata dal resort per l'accoglienza degli ospiti.

Dalla ricerca degli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno non sono presenti contratti di fitto, come certificato dalla stessa (Allegato 7).

Il compendio immobiliare pignorato non ricade su suolo demaniale. (Allegato 6)

QUESITO - 8 -

Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'articolo 2923, comma 3, cod. civ.;

LOTTO 1

Il più probabile canone di affitto annuo del Lotto 1, dei fondi agricoli in Buccino alla Località Eliceto, di tale caratteristiche, è di € 1.100,00.

LOTTO 2

Il più probabile canone di affitto annuo del Lotto 2, dei fondi agricoli in Buccino alla Località Eliceto, di tale caratteristiche, è di € 1.000,00.

LOTTO 3

Il più probabile canone di affitto annuo del Lotto 3, dei fondi agricoli in Buccino alla Località Eliceto, di tale caratteristiche, è di € 400,00.

LOTTO 4

Il più probabile canone di affitto annuo delle particelle 529 – 530 - 847 del Lotto 4 dei fondi agricoli è di € 800,00, il canone di fitto mensile per il fabbricato ed ente

*Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830*

urbano alla particella 846 in Buccino alla Località Eliceto, di tale caratteristiche è di € 900,00.

QUESITO - 9 -

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

Il debitore esecutato è una società e non rientra in tale casistica.

QUESITO - 10 -

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;

Il fondo oggetto di pignoramento non è parte di un condominio.

Cause in corso, così come dichiaratomi da terzi (proprietari di parte del fabbricato ricadente sulla particella 810):

- Contenzioso Civile R.G. Tribunale di Salerno – servitù di passaggio;
- Contenzioso Civile R.G. Tribunale di Napoli – contenzioso riguardante il fabbricato presente in parte sulla particella 846 e in parte sulla particella 810 del foglio 14;

I fondi sono gravati dai seguenti vincoli:

- Servitù di Passaggio sulle particelle 540 – 23 – 24 – 807 – 529 – 530 – 847 - 846; tale servitù è indicata nell'Atto di divisione per Notaio Sanseverino di Napoli del 8/03/1983, Rep. N° 141893

*Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830*

QUESITO - 11 -

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramento, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

ISCRIZIONE del 01/08/2018 - Registro Particolare 3819 Registro Generale 31351
Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Repertorio 92806/21059 del 27/07/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE del 27/12/2023 - Registro Particolare 43355 Registro Generale 53620
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 8403 del 12/12/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Quantificazione spese per cancellazione ipoteca e pignoramento:

IPOTECA GIUDIZIALE € 294,00;

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI € 35,00;

QUESITO - 12 -

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore o contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Nell'allegato catastale sono riportate tutte le visure catastali ed ipotecarie e, dall'ispezione incrociata di queste, non risultano discrasie. (Allegato 3)

QUESITO - 13 -

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del TU di cui al D.P.R. 6.6.01 n° 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto TU e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n° 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830

di cui all'art. 46, comma 1, del citato TU, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato TU e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi del conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n.47 ovvero articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dalle indagini effettuate, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buccino (Sa), nonché dalla documentazione reperita, il fondo oggetto di perizia risulta così posizionato, rispetto alla classificazione di cui allo strumento urbanistico vigente:

LOTTO 1: la particella 23 ricade in parte in zona E1 ed E2 Agricola e in parte in zona Dt4 Commercio e Turismo; la particella 24 ricade in zona E2; La particella 25 ricade in parte in zona E1 e in parte in zona E2; la particella 40 ricade in parte in zona E1 e in parte in zona E2; La particella 540 ricade in zona E1;

LOTTO 2: la particella 38 ricade in parte in zona E1 e in parte in zona E2; la particella 700 ricade in parte in zona E1 ed E2 Agricola e in parte in zona Dt4 Commercio e Turismo;

LOTTO 3: le particelle 534 - 807 ricadono in parte in zona E1 ed E2 Agricola e in parte in zona Dt4 Commercio e Turismo;

LOTTO 4: la particella 529 ricade in parte in zona E1 ed E2 Agricola e in parte in zona Dt4 Commercio e Turismo; la particella 530 ricade in zona Dt4 Commercio e Turismo; la particella 846 ricade in parte in zona E1 Agricole e in parte in zona Dt4 Commercio e Turismo; la particella 847 ricade in parte in zona E1 ed E2 Agricola e in parte in zona Dt4 Commercio e Turismo;

Il tutto come da certificato di destinazione urbanistica allegato.

Sul lotto 4 insiste un fabbricato difforme dal Permesso di costruire n° 18 del 12/06/2019. Il fabbricato, così come dagli atti del richiamato Permesso di

*Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830*

costruire doveva essere edificato sulla particella 810 del foglio 14 e non sulla particella 846 del foglio 14, considerando, anche, che tali particelle hanno due intestazioni diverse e non vengono rispettate le distanze di norma fra una proprietà e l'altra.

Tale fabbricato va abbattuto e il suolo va ripristinato allo stato ante opera. Il costo di tali operazioni è di € 50.000,00 circa.

Sul lotto 2, sono presenti due strutture amovibili in legno, dalle dimensioni modeste, una sulla particella 38 ed una sulla particella 700 utilizzate per ricovero attrezzature, tali strutture sono state realizzate con CILA prot. 4300 del 2019.

Sul lotto 4, precisamente sulla particella 847 è presente una struttura in legno utilizzata come deposito e una staccionata in legno per il pascolo del cavallo, tale struttura è stata realizzata con CILA prot. 4300 del 2019.

Si attesta, come da certificato di destinazione urbanistica allegato, che i suddetti terreni non sono interessati da vincoli di natura paesaggistica ed ambientale.

I fondi si trovano in zona a rischio idrogeologico, rischio frana in parte in zona R1 in parte R2 e in parte R3, come da certificato di destinazione urbanistica allegato.

Documentazione urbanistica allegata alla perizia di stima (*Allegato 4*).

QUESITO - 14 -

Determini il valore con l' indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell' immobile, per lo stato di possesso del medesimo, peri vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessita di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

*Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830*

Per determinare il valore venale di mercato del compendio immobiliare all'attualità si procede con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico. La stima verrà definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia. Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche (fertilità, giacitura, esposizione, ubicazione, accesso al fondo, età dell'impianto, densità dell'impianto e presenza di acqua) degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie. Per tener conto delle caratteristiche specifiche del bene, occorrerà integrare i valori a metro quadrato utilizzando le percentuali di aumento o di riduzione, ovvero utilizzando fattori di apprezzamento o di deprezzamento in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed intrinseche. Per il compendio immobiliare in questione, considereremo:

fertilità, giacitura, esposizione, ubicazione, accesso al fondo, presenza di acqua, livello di manutenzione del fondo, vincoli, servitù.

Effettuate le indagini nel mercato della zona in cui ricade il bene in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, ed alcuni professionisti del settore, si considera, nel caso in esame, come valore medio unitario di mercato per superficie commerciale:

TERRENI ZONA DT4

€/mq 15,00

FABBRICATO

€/mq 500,00

TERRENI ZONA E

- OLIVETI

€/mq 4,00

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830

- SEMINATIVI	€/mq 4,00
- BOSCO	€/mq 1,00
- PASCOLO	€/mq 1,00

Alla luce di quanto sopra esposto si deduce che il più probabile valore di mercato dei beni oggetti del pignoramento si ottiene moltiplicando il valore medio unitario di mercato V_{mu} per la superficie:

$$V = V_{mu} \times S_c$$

Quindi:

LOTTO 1

$$V_{LOTTO 1} = \text{€/mq } 4,00 * 13661,08 \text{ mq} + \text{€/mq } 15,00 * 401,92 \text{ mq} + \text{€/mq } 1,00 * 1633 \text{ mq} + \text{€/mq } 1,00 * 22360 \text{ mq} = \text{€ } 84.666,12$$

Valore Totale lotto 1 = € 84.666,12

Infine, si applica una riduzione al valore di mercato del lotto - *secondo l'articolo 568 c.p.c. - pari al 15%* - per l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, per le 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, per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di vendita da attribuire al **LOTTO 1** nella procedura esecutiva R.G.E. n°255/2023 - è in cifra:

$$V_{LOTTO1} = \text{€ } 71.966,20 \text{ (euro settantunomilanovecentosessantasei/20)}$$

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830

LOTTO 2

$$V_{\text{LOTTO 2}} = \text{€}/\text{mq } 4,00 * 10.273,87 \text{ mq} + \text{€}/\text{mq } 15,00 * 9.685,13 \text{ mq} = \text{€ } 186.372,43$$

Valore Totale lotto 2 = € 186.372,43

Infine, si applica una riduzione al valore di mercato del lotto - *secondo l'articolo 568 c.p.c. - pari al 15%* - per l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, per le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/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, per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di vendita da attribuire al **LOTTO 2** nella procedura esecutiva R.G.E. n°255/2023 - è in cifra:

$$V_{\text{LOTTO 2}} = \text{€ } 158.416,56 \text{ (eurocentocinquantottomilaquattrocentosedici/56)}$$

LOTTO 3

$$V_{\text{LOTTO 3}} = \text{€}/\text{mq } 1,00 * 1.526,97 \text{ mq} + \text{€}/\text{mq } 15,00 * 8.228,91 \text{ mq} + \text{€}/\text{mq } 1,00 * 55.043,12 = \text{€ } 180.003,74$$

Valore Totale lotto 3 = € 180.003,74

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830

Infine, si applica una riduzione al valore di mercato del lotto - *secondo l'articolo 568 c.p.c. – pari al 15%* - per l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, per le 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, per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara. Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di vendita da attribuire al **LOTTO 3** nella procedura esecutiva R.G.E. n°255/2023 - è in cifra:

$$V_{\text{LOTTO 3}} = \text{€ } 153.003,17 \text{ (eurocentocinquantatremilatre/17)}$$

LOTTO 4

$$V_{\text{TERRENI}} = \text{€}/\text{mq } 4,00 * 1.333,84 \text{ mq} + \text{€}/\text{mq } 15,00 * 23.250,41 \text{ mq} + \text{€}/\text{mq } 15,00 * 505,75 = \text{€ } 361.677,76$$

$$V_{\text{FABBRICATO}} = \text{€}/\text{mq } 450,00 * 133 \text{ mq} = \text{€ } 59.850,00$$

A tale valore, bisogna detrarre il costo per lo smontaggio della struttura e il ripristino del suolo allo stato ante opera, il costo di tali operazioni è di € 50.000,00.

Quindi:

$$\text{Valore Lotto 4} = \text{€ } 361.677,76 + \text{€ } 59.850,00 - \text{€ } 50.000,00 = \text{€ } 371.527,76$$

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830

Infine, oltre alle **detrazioni** di cui sopra, si applica un'ulteriore riduzione al valore di mercato del lotto - **secondo l'articolo 568 c.p.c. – pari al 15%** - per l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, per le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, per le 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, per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di vendita da attribuire al **LOTTO 4** nella procedura esecutiva R.G.E. n°255/2023 - è in cifra:

$V_{LOTTO4} = € 315.798,59$ (euro trecentoquindicimilasettecentonovantotto/59)

TABELLA RIASSUNTIVA

LOTTO 1	71.966,20 €
LOTTO 2	158.416,56 €
LOTTO 3	153.003,17 €
LOTTO 4	315.798,59 €

QUESITO - 15 -

quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;

Sui fondi non sono stati rinvenuti materiali di risulta.

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830

4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la On.le S.V. per la fiducia accordatami, nel ritenere di aver assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n° 31 pagine dattiloscritte e n° 9 allegati, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Pagani 30/04/2024

L'ESPERTO

Dott. Agr.mo Luca Baselice

