

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 103/2024 R.G.E.

...OMISSIS...

CONTRO

...OMISSIS...

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO - APPEZZAMENTO DI TERRENO DENOMINATO "MONTE MARO" IN
FRANCOLISE, FRAZIONE MONTANARO



G.E.: Dott. Elmelinda MERCURIO

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 103/2024 R.G.E.

...OMISSIS...

CONTRO

...OMISSIS...

Il sottoscritto arch. Tommaso Scirocco, con studio in Santa Maria Capua Vetere alla via Pezzella n. 14 - P.co Valentino, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 2133 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con il n. 219, nominato Esperto Stimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare **R.G.E. 103/2024** promosso da ...OMISSIS... contro ...OMISSIS... rimette la seguente

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO STIMATORE

A. PREMESSA

La ...OMISSIS... -, risulta creditore nei confronti del sig. ...OMISSIS... della somma di **€142.222,08** in forza di contratto di mutuo Repertorio n. 23938 Raccolta 23959 stipulato in data 02.12.1999 a rogito del notaio Emiddio Borrelli.

Il creditore precedente, a seguito del mancato pagamento di rate del mutuo, notificava l'atto di precetto all'esecutato in data 12.12.2023 e, rimasto infruttuoso, procedeva alla notifica dell'atto di pignoramento in data 06.03.2024 relativamente agli immobili "*Terreno in Francolise, denominato Monte Maro, esteso Ettari sessantotto are quarantanove centiare trentuno (Ha 68.49.31) a confine con terreno di ...OMISSIS..., con terreno di ...OMISSIS..., con terreno di proprietà ...OMISSIS..., con terreno di ...OMISSIS..., con terreno di proprietà ...OMISSIS..., con terreno di ...OMISSIS..., ed altri; riportato al C.T. alla partita 5472 al Foglio 2 p.lla 4 ettari 68.49.31, bosco ceduo di 2 R.D. £ 547.944 R.A. £ 205.479*".

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Elmelina Mercurio, il sottoscritto Arch. Tommaso Scirocco prestava il giuramento di rito, in data **24.09.2025** per lo

svolgimento dell'incarico affidatogli nella causa n. 103/2024 del R.G.E. promossa da ...**OMISSIS**... (creditore procedente), contro ...**OMISSIS**... (debitore esecutato).

B. VERIFICA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA ex art. 567 c.p.c.

Dopo un'attenta analisi del fascicolo l'esperto ha verificato la presenza dell'istanza di vendita, che risulta depositata telematicamente in data **29.04.2024**, nonché la presenza della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del notaio Niccolò Tiecco, depositata telematicamente in data **20.05.2024**, quindi nel rispetto del termine (art. 567 comma 2 c.p.c.), dal deposito del ricorso contenente l'istanza di vendita.

Si segnala però che la nota di trascrizione del pignoramento risulta trascritta il 03.05.2024 e cioè dopo il deposito dell'istanza di vendita del 29.04.2024. Tanto si segnala a codesto G.E. per le determinazioni che riterrà opportuno adottare.

La relazione notarile sostitutiva è correttamente riferita agli immobili pignorati censiti al Catasto Fabbricati del comune di Francolise al Foglio 2 p.la 4 e i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni, sia a favore che contro, si estendono al ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il 03.05.2024. In particolare la relazione notarile risale fino alle trascrizioni dell'atto di compravendita del 18.11.1970 (trascrizione del 11.12.1970 ai nn. 35846/31762). Pertanto il primo titolo individuato, oltre il ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ha natura Inter vivos a carattere traslativo.

In conclusione dalla relazione notarile depositata, nonché dalle ulteriori verifiche condotte dal sottoscritto, si può affermare che **esiste continuità delle trascrizioni**.

Infine lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione depositata (ex art 567 c.p.c.) e ha inoltrato, in data 22.10.2025 per via telematica, il "Modulo di controllo documentazione – NO ATTI AL G.E." entro il termine di trenta giorni dall'accettazione dell'incarico avvenuta il 24.09.2025.

C. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata ex art 567 c.p.c., fissò congiuntamente al custode giudiziario Dott.ssa Affinito Michelina, la data per il sopralluogo ai cespiti pignorati per il giorno 10.10.2025 alle ore 14:30.

In tale data veniva rinvenuto sul posto l'esecutato sig. ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS...il ...OMISSIS...il quale è nel pieno possesso degli immobili pignorati. Lo stesso fornendo la massima collaborazione acconsentiva l'accesso all'appezzamento di terreno sito in Francolise come riportato nel verbale di sopralluogo (Cfr. Allegato n. 01).

Nel corso di tale sopralluogo si è eseguita una ricognizione conoscitiva del fondo allo scopo di accertarne la reale consistenza. Durante tale visita si sono eseguiti degli attenti rilievi fotografici interni ed esterni (Cfr. Allegato n. 02).

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

Infine, per il corretto espletamento dell'incarico ricevuto e per acquisire i documenti necessari atti a fornire esaurienti risposte, l'esperto ha effettuato le seguenti indagini presso:

- ✓ L'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto) per l'identificazione catastale dell'immobile pignorato attraverso l'acquisizione di visure, planimetrie, mappe, elaborati planimetrici etc;
- ✓ L'Agenzia delle Entrate di Caserta-SMCV (ex Conservatoria dei RR.II.) e l'Archivio Notarile di S. Maria C. V. al fine di ricostruire tutti i passaggi di proprietà nel ventennio e reperire le visure ipotecarie;
- ✓ L'Ufficio Anagrafe del comune di Francolise (CE) e Ariccia (Roma) per acquisire il certificato di residenza storico e il certificato di Stato civile;
- ✓ L'Ufficio Tecnico del comune di Francolise per reperire il certificato di destinazione urbanistico;
- ✓ Le Agenzie Immobiliari della zona.

In conclusione la perizia, così come disposto da codesto spettabile G.E., è stata consegnata a mezzo deposito telematico 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 29.01.2026.

D. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

QUESITO 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 conseguita 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.l.a. 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.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; 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 accatastrato 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.l.a 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.la, 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 cespiti pignorati nella presente procedura esecutiva R.G.E. 103/2024, così come descritto nell'atto di pignoramento notificato, consistono in "Terreno in Francolise, denominato Monte Maro, esteso Ettari sessantotto are quarantanove centiare trentuno (Ha 68.49.31) a confine con terreno di ...OMISSIS..., con terreno di ...OMISSIS..., con terreno di proprietà ...OMISSIS..., con terreno di ...OMISSIS..., con terreno di proprietà ...OMISSIS..., con terreno di ...OMISSIS..., con terreno di ...OMISSIS... ed altri; riportato al C.T. alla partita 5472 al Foglio 2 p.la 4 ettari 68.49.31, bosco ceduo di 2 R.D. £ 547.944 R.A. £ 205.479".

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (quota 1/1) e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello effettivamente posseduto dall'esecutato in forza dei seguenti atti:

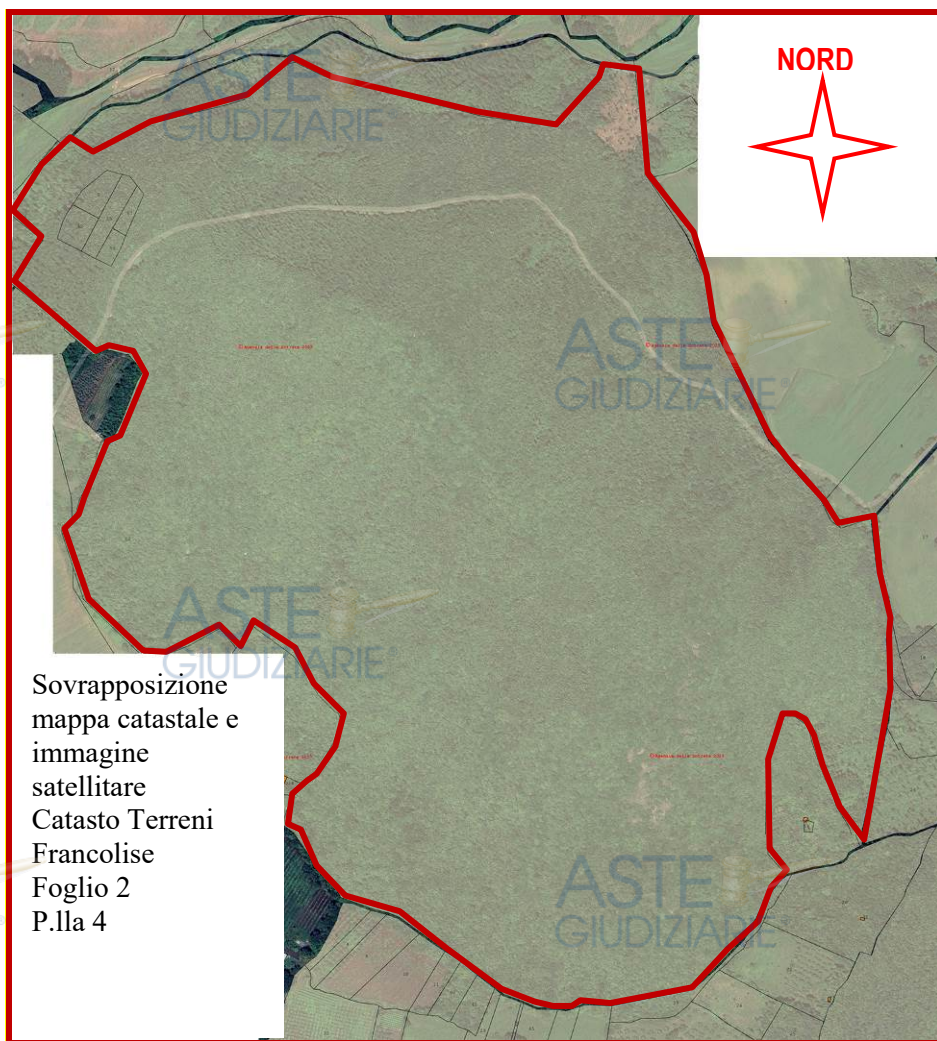
- ✓ Atto di compravendita del 18.11.1970 a rogito del notaio Giuseppe Borrelli Rep. 26598 Racc. 10093, trascritto in data 11.12.1970 ai nn. R.G. 35846, dove l'esecutato acquista la **quota di 1/3 di proprietà indivisa** del fondo pignorato riportati nel C.T. di Francolise al foglio 2 p.la 4;
- ✓ Atto di Divisione del 21.09.1989 a rogito del notaio Vincenzo Barletta Rep. 45803 Racc. 11947, trascritto in data 29.09.1989 ai nn. 21488/17704, dove all'esecutato veniva

assegnata la quota di $\frac{1}{2}$ di **proprietà** indivisa del fondo pignorato riportati nel C.T. di Francolise al foglio 2 p.la 4;

- ✓ Atto di Divisione del 09.12.1994 a rogito del notaio Emiddio Borrelli Rep. 11875 Racc. 1364, trascritto in data 17.12.1994 ai nn. 31317/26088, dove all'esecutato veniva assegnata la quota di $\frac{1}{1}$ di **proprietà** del fondo pignorato riportati nel C.T. di Francolise al foglio 2 p.la 4;

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento, nell'atto di compravendita e nelle relative note di trascrizione sono conformi ai dati attualmente contenuti nella banca dati catastale.

Al fine della esatta individuazione del fabbricato in oggetto si è effettuata, così come richiesto dal G.E., una sovrapposizione grafica (Cfr. Allegato n. 03) tra le immagini satellitari reperite sul web (Google Earth) e la mappa catastale elaborata dalla SOGEL, con l'indicazione (tratteggio rosso) dei confini del terreno oggetto di pignoramento.



In conclusione l'esperto, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati, ritiene opportuno formare **UN UNICO LOTTO** per la vendita, allo scopo di ottenere una maggiore appetibilità del bene sul mercato.

Pertanto la descrizione sommaria del lotto sarà:

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di terreno destinato a bosco ceduo in località Monte Maro, ubicato nel comune di Francolise, censito al Catasto Terreni di detto comune al **Foglio 2 p.Ila 4** Bosco Ceduo classe 2 Reddito Dominilicale € 282,99 reddito Agrario €106,12 avente i seguenti confini:

- A **Nord** con terreno censita al C.T. Foglio 2 p.Ila 3;
- A **Ovest** con terreni censiti al C.T. Foglio 2 p.Ila 4-49-50-12-5029
- A **Est** con terreni censiti al C.T. Foglio 2 p.Ila 3-7-8-17-19-23-24
- A **Sud** con terreni censiti al C.T. Foglio 2 p.Ila 6-19-7-8-9-10-11-40-41-29-30-46-45-32-33

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 allegata 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.

Così come indicato nel precedente quesito n.1 si è ritenuto opportuno, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati e allo scopo di ottenere una maggiore appetibilità degli stessi, formare **UN UNICO LOTTO** per la vendita.

---LOTTO UNICO---

Il lotto in oggetto è costituito dalla **piena ed intera proprietà** di un terreno destinato a bosco ceduo ubicato nel comune di Francolise in località "Monte Maro". Il comune di Francolise si estende su una superficie di circa 41 km² ospitando circa 4600 abitanti ed è ubicato alla destra del fiume Volturno su un rilievo calcareo alla sinistra del torrente "Savone".

Il terreno in oggetto si trova nella zona nord-ovest del territorio comunale nella frazione Montanaro, a confine con il limitrofo comune di Teano. Dista, in linea d'aria, 600 m dal centro della frazione Montanaro, a 3,5 km dal centro del comune di Francolise e circa 30 km dalla città di Caserta. Inoltre, in merito ai collegamenti stradali e ferroviari, dista circa 4, km dall'ingresso alla "Strada Statale 7 Via Appia" che collega Roma a Brindisi, circa 10 Km dal casello autostradale di "Capua" e a circa 4 Km dalla stazione ferroviaria di "Sparanise".

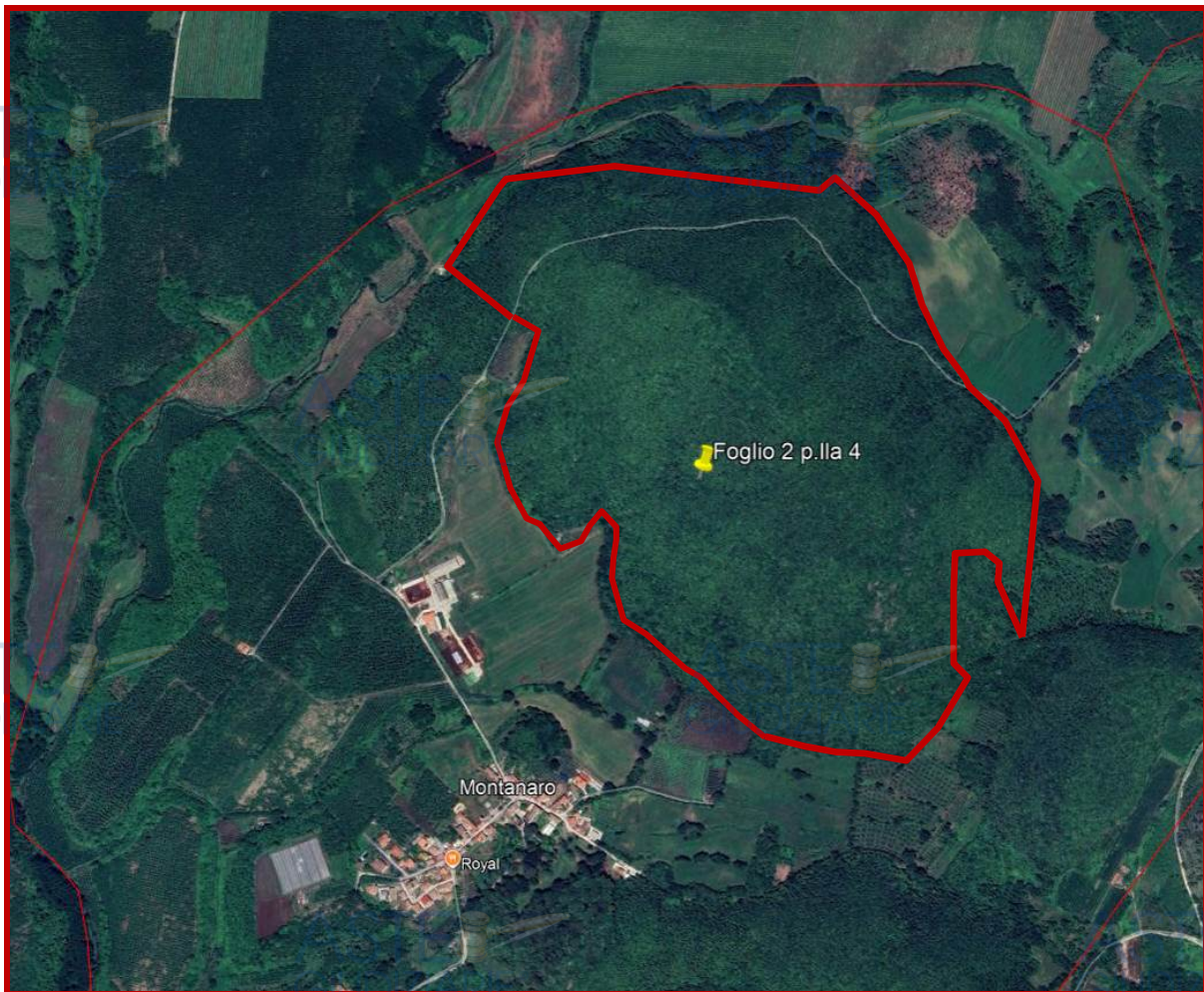


Immagine satellitare

L'immobile pignorato è costituito da un unico appezzamento di terreno esteso per circa 684.931mq destinato a bosco ceduo a prevalenza di leccio, il quale si trova a nord della frazione Montanaro del comune di Francolise. È costituito sostanzialmente della quasi totalità della collina denominata "Monte Maro" e varia da una quota di circa 100 m s.l.m. fino ad un massimo di circa 200 m s.l.m.

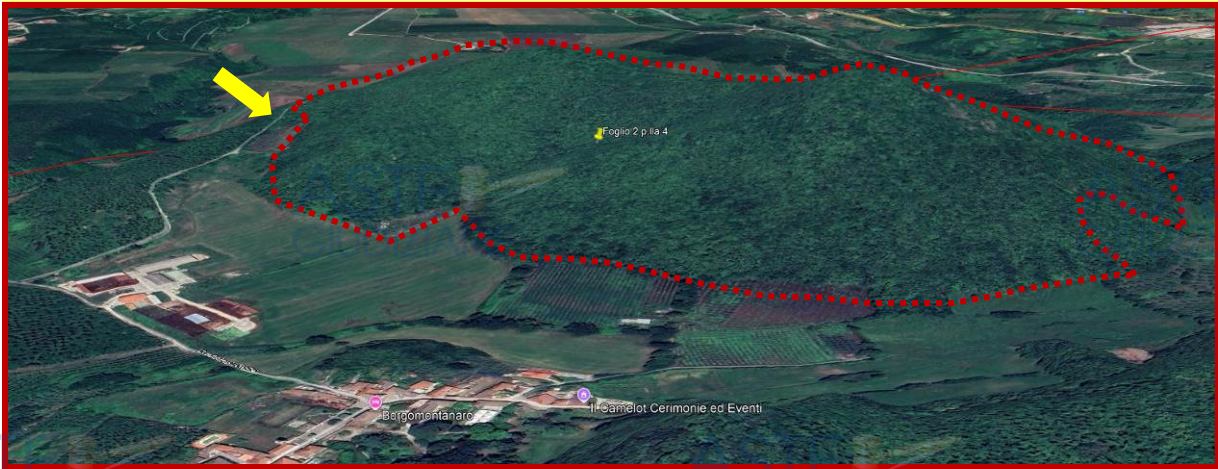


Immagine satellitare tridimensionale con indicazione dell'accesso carrabile

Per accedere al terreno bisogna arrivare in via De Renzis della frazione Montanaro del comune di Francolise e bisogna proseguire in direzione nord-ovest su via Antonio Dattile per circa 450m. Percorsa tale distanza bisogna girare a destra imboccando una strada sterrata larga circa 3 m e, percorrendola per circa 500 m in direzione nord-est, si arriva al punto di accesso alla particella pignorata posto sul versante ovest del Monte Maro.

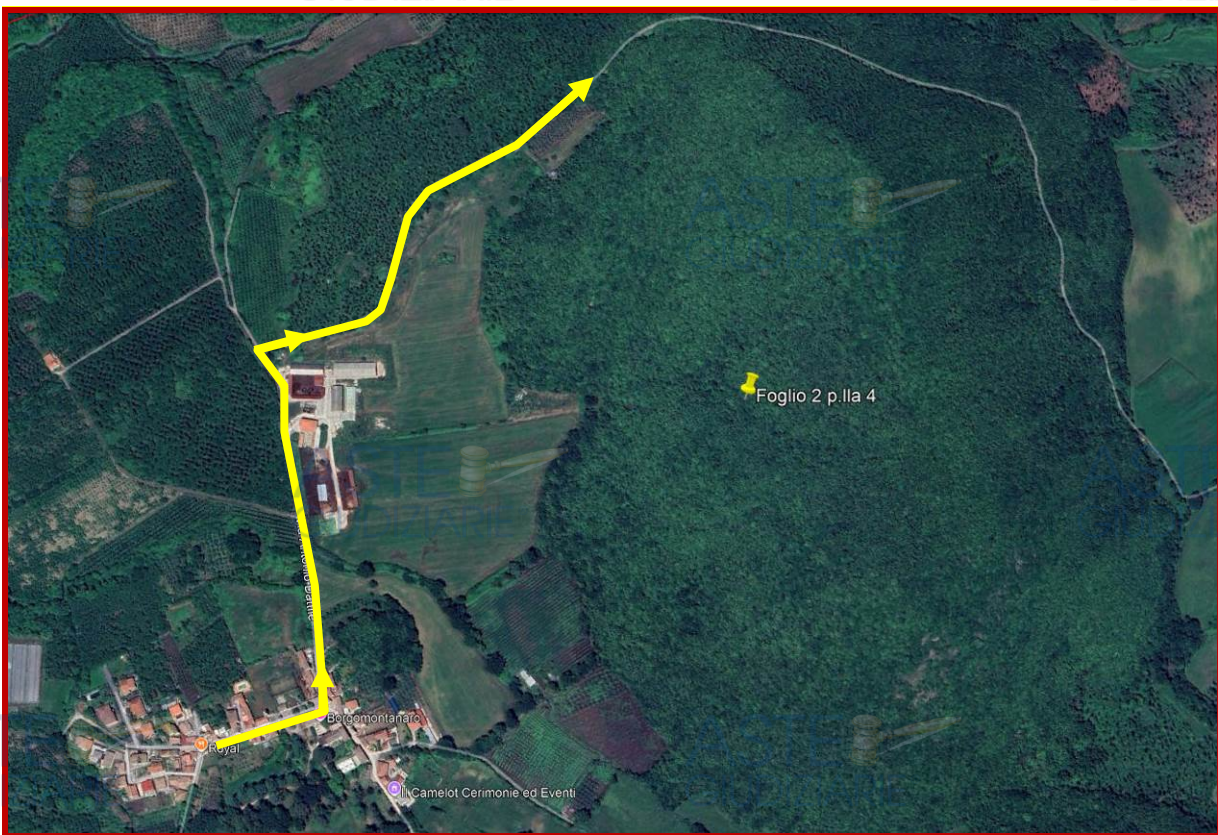


Immagine satellitare con indicazione della via di accesso

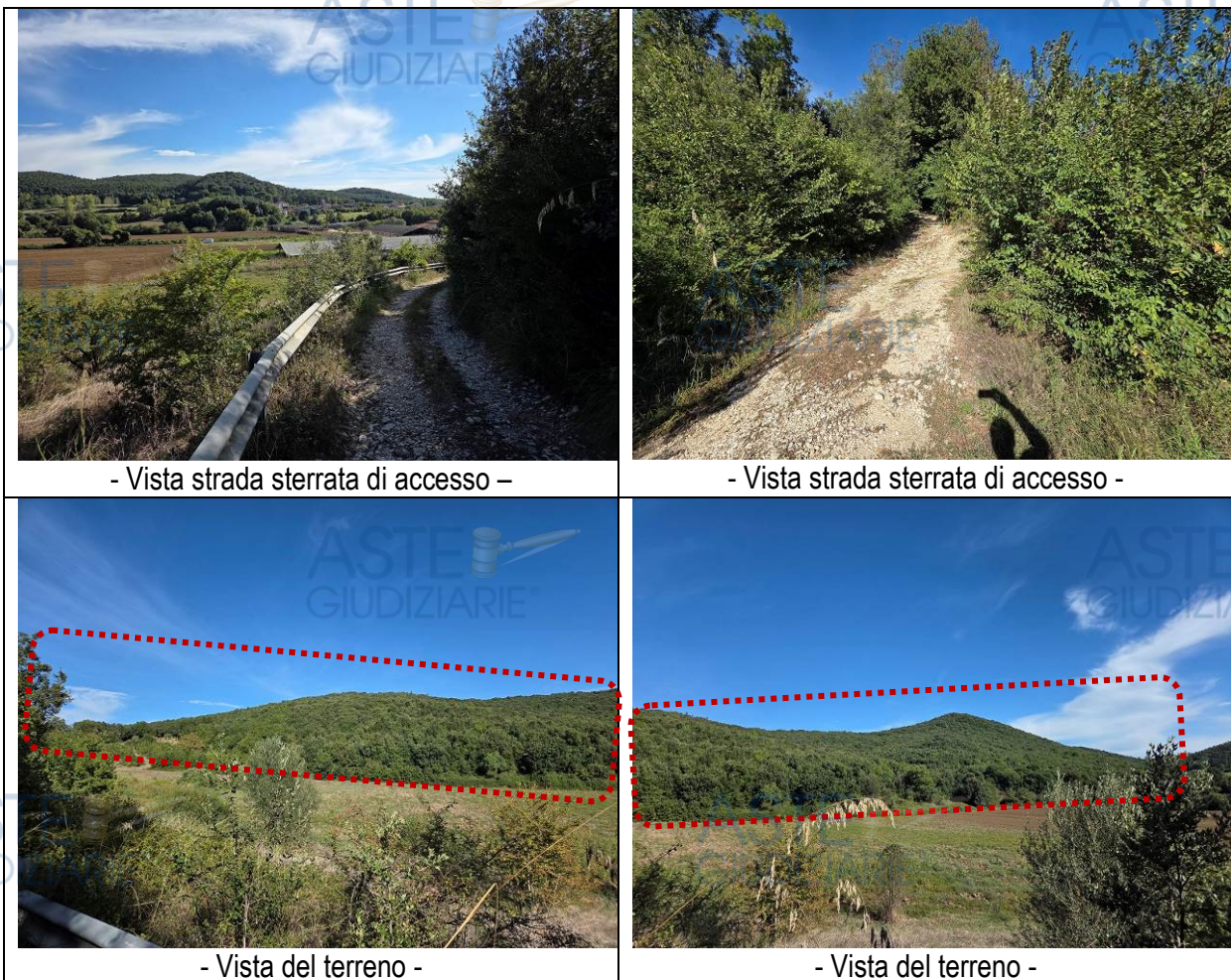
Per una migliore localizzazione si riportano le coordinate geografiche del punto di accesso posto sul versante ovest: **41°12' 42" N – 14°04'37" E.**

Dal punto di accesso, precedentemente descritto, la strada sterrata continua e attraversa il monte Maro arrivando sul versante est, ma in sede di accesso non è stato possibile percorrerla in quanto la vegetazione spontanea aveva invaso gran parte della strada sterrata.

Il monte Maro è una collina di formazione calcarea interamente destinata a bosco ceduo per la produzione di legna da ardere con prevalenza di essenze di Leccio.

Il fondo in oggetto confina a **nord** con terreno censito al C.T. Foglio 2 p.lla 3; a **ovest** con terreni censiti al C.T. Foglio 2 p.lla 4-49-50-12-5029, a **est** con terreni censiti al C.T. Foglio 2 p.lla 3-7-8-17-19-23-24 e a **sud** con terreni censiti al C.T. Foglio 2 p.lla 6-19-7-8-9-10-11-40-41-29-30-46-45-32-33.

Di seguito si riportano i riflessi fotografici eseguiti durante il sopralluogo:





- Vista del terreno -

- Vista del terreno -

Durante il sopralluogo l'esecutato dichiarava che era in possesso del piano di taglio 2014-2024 consegnando allo scrivente una tabella con il riepilogo del piano dei tagli 2014-2024 a firma dell'Agronomo dott. ...OMISSIS...che risulta essere scaduto e non rinnovato (Cfr. Allegato n. 19). Inoltre dichiarava che 5 sezioni da 4 ettari sarebbero pronte per il taglio, ma che non sono state ancora tagliate.

F. RIEPILOGO DEL PIANO DEI TAGLI (2014-2024)

Comune	Località	F. P.la		Superficie Catastrale	SEZIONE	P.la q/p		Età al 2015	Epoca di Taglio
		N	IX			Ha	Ha		
incolise	Montanaro	5	48	12,1449	1	46/p	3,0000	25	2015-2016
incolise	Montanaro	5	47	1,2635		47	1,2635	25	
incolise	Montanaro	2	4	68,4931	2	4/p	4,0000	18	2016-2017
incolise	Montanaro	1	48	1,9790		48	1,9790	25	
incolise	Montanaro	1	49	1,0756	3	49	1,0756	17	2017-2018
incolise	Montanaro	1	4	1,0277		4	1,0277	17	
incolise	Montanaro	1	4	68,4931	4	4/p	4,0200	14	2018-2019
incolise	Montanaro	1	4	68,4931	5	4/p	4,0500	13	
incolise	Montanaro	1	4	68,4931	6	4/p	4,0000	12	2020-2021
incolise	Montanaro	1	4	68,4931	7	4/p	4,0000	13	
incolise	Montanaro	1	4	68,4931	8	4/p	4,0000	10	2022-2023
incolise	Montanaro	1	4	68,4931	9	4/p	4,0000	11	
incolise	Montanaro	1	4	68,4931	10	4/p	4,0042	8	2023-2024
TOTALE								8	2024-2025

TOTALE 40,5000

laborazione dei dati è avvenuta per mezzo di elaboratore elettronico.

N.B. Nella tabella la p.la 4 viene riportata al foglio 1 anziché al foglio 2. Si ritiene un'errore materiale in quanto l'estensione della p.la pignorata (foglio 2 p.la 4) risulta essere proprio di HA 68.4931 come descritta in tabella.



Dalla consultazione delle immagini satellitari storiche di google earth emerge che l'ultimo taglio sia avvenuto verosimilmente alla fine del 2019 nella sezione boschiva n. 4 della p.la 4, come anche indicato nella planimetria consegnata al sottoscritto. Dalle immagini satellitari dal 2019 al giorno di redazione della perizia non risultano altre sezioni boschive tagliate.

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.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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 accorpate 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.

In risposta al presente quesito l'esperto ha effettuato delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto) ed è emerso che il fondo pignorato risulta correttamente intestato al sig. ...OMISSIS... nato a ...OMISSIS...il ...OMISSIS..., per la quota di 1/1 relativamente ai seguenti cespiti:

- Catasto Terreni Francolise, **Foglio 2, particella 4**, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie Ha 68 are 49 ca31, Reddito dominicale € 282,99 Reddito Agrario € 106,12;

Il sottoscritto, inoltre, ha effettuato delle visure catastali storiche al Catasto Terreni (**Cfr. Allegato n. 04**) allo scopo di effettuare una ricostruzione cronologica delle variazioni catastali che hanno interessato i beni nel corso degli anni, sia relativamente al terreno e sia agli intestatari, fino a coprire il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

SITUAZIONE DEL FONDO

1. Dal 15.06.2016 fino al momento di redazione della perizia, il fondo risulta censito al **Catasto Terreni** Francolise, **Foglio 2, particella 4**, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie Ha 68 are 49 ca31, Reddito dominicale € 282,99 Reddito Agrario € 106,12 per dati derivanti da:
-TABELLA DI VARIAZIONE DEL 15.06.2016 Pratica n. CE0103982 in atti dal 15.06.2016 (n. 2369.1/2016).

2. Dal 09.12.2010 al 15.06.2016, il fondo risulta censito al **Catasto Terreni** Francolise, **Foglio 2, particella 4**, e suddiviso in due porzioni:

- AA Qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie Ha 60 are 35 ca41, Reddito dominicale € 249,36 Reddito Agrario € 93,51
- BB Qualità Pascolo Arborato, classe 1, superficie Ha 8 are 13 ca90, Reddito dominicale € 294,24 Reddito Agrario € 168,14

per dati derivanti da:

-TABELLA DI VARIAZIONE DEL 09.12.2010 Pratica n. CE0592416 in atti dal 09.12.2010
TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI SEL DL 03.10.2006 N. 262 (N. 12694.1/2010).

3. Dal 08.07.1989 al 09.12.2010, il fondo risulta censito al **Catasto Terreni** Francolise, **Foglio 2, particella 4**, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie Ha 68 are 49 ca31, Reddito dominicale € 282,99 Reddito Agrario € 106,12 per dati derivanti da:

-FRAZIONAMENTO del 08.07.1989 in atti dal 06.05.1993 (n. 150.1/1989)

4. Dall'impianto meccanografico al 08.07.1989, il fondo risulta censito al **Catasto Terreni** Francolise, **Foglio 2, particella 4**, qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie Ha 68 are 84 ca02, Reddito dominicale £550.722 £206.521 per dati derivanti da:

-IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 26.03.1985

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

1. Dal 09.12.1994 fino al momento di redazione della perizia il fondo risulta intestato correttamente al sig. ...OMISSIS..., per la quota di **proprietà di 1/1** in virtù di:

-Atto del 09.12.1994 Pubblico ufficiale E. BORRELLI Sede PIGNATARO MAGGIORE (CE) Repertorio n. 11875 sede Caserta Registrazione 7137 del 20.12.1994 Voltura n. 701.1/1995 in atti dal 24.03.1998.

2. **Dal 21.09.1989 al 09.12.1994** il fondo risulta intestato correttamente al sig.ri ...OMISSIS..., per la quota di **proprietà di ½** e a ...OMISSIS..., per la quota di **proprietà di ½** in virtù di:

-Atto del 21.09.1989 Pubblico ufficiale VINCENZO BARLETTA Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 45803 sede Caserta Registrazione 5638 del 03.10.1989 Voltura n. 616689 IN ATTI DAL 13.09.1990.

3. **DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO AL 21.09.1989 1994** il fondo risulta intestato correttamente ai sig.ri ...OMISSIS..., per la quota di **proprietà di 1/3**, a ...OMISSIS..., per la quota di **proprietà di 1/3** e a ...OMISSIS..., per la quota di **proprietà di 1/3** in virtù di:

-- IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 26.03.1985.

L'esperto, come disposto dal G.E., ha verificato la corrispondenza dei dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso, negli atti di provenienza, con i dati catastali attualmente contenuti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto); il tutto riportato nel seguente prospetto sintetico:

TERRENO PIGNORATO: C.T. FRANCOLISE FOGLIO 2 P.LLA 4								
DOCUMENTO	COMUNE	INDIRIZZO	FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	CLASSE	R.D.	R.A.
Atto di pignoramento notificato il 06.03.2024	FRANCOLISE	Monte Maro	2	4	Bosco Ceduo	2	£547.944	£205.479
Nota di Trascrizione pignoramento del 03.05.2024 ai nn. 17440/14241	FRANCOLISE	Monte Maro	2	4	Bosco Ceduo	2	---	---
Atto di vendita del 18.11.1970 trascritto il 11.12.1970 ai NN. 35846	FRANCOLISE	---	2	4	---	---	---	---
Atto di divisione del 21.09.1989 trascritto il 29.09.1989 ai nn.21488-17704	FRANCOLISE	---	2	4	Bosco Ceduo	---	£8260,82	£344,20
Atto di divisione del 21.09.1989 trascritto il 29.09.1989 ai nn.21488-	FRANCOLISE	---	2	4	Bosco Ceduo	---	£8260,82	£344,20

17704								
Dati attuali della banca dati catastali	FRANCOLISE	---	2	4	Bosco Ceduo	2	€282,99	€106,12

Non si riscontrano anomalie o incongruenze nei dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento, negli atti di provenienza, nelle relative note di trascrizione, con i dati attualmente contenuti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).

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 v testata giornalistica.

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **terreno** ubicato in Francolise, alla Frazione Montanaro composto da una collina denominata "Monte Maro" in un unico ampio appezzamento di terreno destinato a bosco ceduo, con prevalenza di essenza di Leccio, dall'estensione di circa 68 Ettari (HA 68 are49 ca31); confina a **nord** con terreno censito al C.T. Foglio 2 p.lla 3;, a **ovest** con terreni censiti al C.T. Foglio 2 p.lla 4-49-50-12-5029, a **est** con terreni censiti al C.T. Foglio 2 p.lla 3-7-8-17-19-23-24 e a **sud** con terreni censiti al C.T. Foglio 2 p.lla 6-19-7-8-9-10-11-40-41-29-30-46-45-32-33; è riportato nel **C.T.** del **Comune di Francolise** al **Foglio 2, p.lla 4** Superficie HA 68 are 49 ca 31; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola "E" del Piano Regolatore Generale vigente e in zona "ER" Agricola Rurale aperta di preminente valore paesaggistico del PUC adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 112 del 10.10.2023 (B.U.R.C. 75 del 23.10.2023).

PREZZO BASE €405.000,00

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 procedente.**

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.l.a 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.l.a di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.a 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.

In risposta al presente quesito l'esperto ha effettuato una ricostruzione cronologica dei passaggi di proprietà che parte dal **11.12.1970**, data di trascrizione del primo titolo (atto *inter vivos*) anteriore al ventennio, e si estende fino alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il **03.05.2024**; tale arco temporale copre il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

In seguito verranno indicati tutti i passaggi di proprietà fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio, con l'indicazione di tutte le variazioni catastali intervenute:

- **VARIAZIONE CATASTALE Dal 15.06.2016**, il terreno in oggetto viene unito in un'unica qualità e censito al Catasto Terreni Francolise, **Foglio 2, particella 4** qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie **Ha 68 are 49 ca31**, Reddito dominicale € 282,99 Reddito Agrario € 106,12 per dati derivanti da:
 - TABELLA DI VARIAZIONE DEL 15.06.2016 Pratica n. CE0103982 in atti dal 15.06.2016 (n. 2369.1/2016).
 - **VARIAZIONE CATASTALE Dal 09.12.2010**, il terreno in oggetto viene suddiviso in due porzioni censito al Catasto Terreni Francolise, Foglio 2, particella 4
 - AA Qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie Ha 60 are 35 ca41, Reddito dominicale € 249,36 Reddito Agrario € 93,51
 - BB Qualità Pascolo Arborato, classe 1, superficie Ha 8 are 13 ca90, Reddito dominicale € 294,24 Reddito Agrario € 168,14
- TABELLA DI VARIAZIONE DEL 09.12.2010 Pratica n. CE0592416 in atti dal 09.12.2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03.10.2006 N. 262 (N. 12694.1/2010).

I. **ATTO di DIVISIONE del 09.12.1994** - Atto inter vivos - (Cfr. Allegato n. 05), a rogito del notaio Emiddio Borrelli di Pignataro Maggiore (Rep. 11875 Racc. 1364), trascritto il 17.12.1994 ai nn. R.G. 31317 R.P. 26088 (Cfr. Allegato n. 06), nell'ambito del quale i germani **...OMISSIS...** e **...OMISSIS...** "...Sono proprietari in comune e in parti uguali dei terreni e fabbricati rurali di seguito indicati in Francolise, ad essi pervenuti a seguito dell'atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Borrelli il giorno 08.12.1972 n. 30311 ...omissis...l'atto di divisione rogato dal notaio V. Barletta il 21.09.1989 n. 5638, e di voler sciogliere lo stato di comunione tra di loro esistente su detta consistenza immobiliare con la formazione in due porzioni. Ciò premesso, essi costituiti **...OMISSIS...** e **...OMISSIS...** dichiarano e convengono di bonariamente dividere la predetta consistenza immobiliare, qui di seguito descritta, nel modo che segue:

PORZIONE di ...OMISSIS...

Si attribuisce in esclusiva proprietà al costituito ...OMISSIS... il quale accetta, quanto segue in agro di Francolise:

a)...omissis...

b)...omissis...

c)...omissis...

d)...omissis...

e) Terreno alla località Monte di Maro esteso ettari 68 are 49 e centiare 31 a confine con terreno di **...OMISSIS...**, con terreno di **...OMISSIS...**, con terreno di proprietà **...OMISSIS...**, con terreno di **...OMISSIS...**, con terreno di proprietà **...OMISSIS...**, con terreno di **...OMISSIS...**, con terreno di **...OMISSIS...** e altri; riportato al Catasto Terreni alla partita 5473 **al foglio 2 particella 4**, ettari 68.49.31 bosco cedo di 2° reddito domenicale £ 547.944 reddito agrario £ 205.479.

II. **ATTO di DIVISIONE del 21.09.1989** - Atto inter vivos - (Cfr. Allegato n. 07), a rogito del notaio Vincenzo Barletta di Caserta (Rep. 45803 Racc. 11947), trascritto il 29.9.1989 ai nn. R.G. 21488 R.P. 17704 (Cfr. Allegato n. 08), nell'ambito del quale i germani **...OMISSIS...**, **...OMISSIS...** e **...OMISSIS...** Giuseppe "I costituiti, volendo sciogliere lo stato di comunione tra loro esistente sul terreno a descriversi di loro comune proprietà perché acquistato con atto del notaio Giuseppe Borrelli di Pignataro Maggiore del 18 novembre 1970, registrato... omissis..., e del quale immobile sono comproprietari in ragione di un terzo ciascuno, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono quanto segue: del terreno in Francolise alla località Montanaro con insistente

fabbricato rurale, avente il valore complessivo di £ 475.500.000, essi costituiti formano tre quote tutte di identico valore e cioè del valore, ciascuna di esse, di £ 158.500.000 e che così si attribuiscono con il reciproco consenso:

PRIMA QUOTA ASSEGNATA A ...OMISSIS...:

a) ...omissis...;

b) dai dritti di una precisa metà sull'appezzamento di terreno della superficie di ettari 69 are 14 e centiare 87, confinante con la seconda quota, con altra proprietà dei costituiti ...OMISSIS... e con eredi di ...OMISSIS... ed altri; riportato in catasto alla partita 3429, **foglio 2, particella 4**, bosco alto fusto di Ha 68.84.02."

- **VARIAZIONE CATASTALE Del 08.07.1989**, il terreno in oggetto, della originaria estensione di HA68.84.02, è stato frazionato e ha costituito la p.lla 4: qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie Ha 68 are 49 ca31, Reddito dominicale € 282,99 Reddito Agrario € 106,12 per dati derivanti da:
-FRAZIONAMENTO del 08.07.1989 in atti dal 06.05.1993 (n. 150.1/1989)

III. ATTO DI VENDITA del 18.11.1970 - Atto *inter vivos* - (Cfr. Allegato n. 09) a rogito del notaio Giuseppe Borrelli di Pignataro Maggiore (Rep. 26598 Racc. 10093), trascritto il 11.12.1970 ai nn. 35846 nell'ambito del quale si sono costituiti i sig. ...OMISSIS...e i suoi figli ...OMISSIS..., ...OMISSIS... e ...OMISSIS... "Il costituito ...OMISSIS..., cede, vende e trasferisce a beneficio dei figli ...OMISSIS..., quest'ultimo accettante per se e quale procuratore dei detti fratelli, un terzo per ciascuno, l'intero fondo rustico della complessiva estensione di ettari 123 aree 34 e centiare 38 circa, a corpo e non a misura, con sovrastanti fabbricati rurali, allo stato di abbandono e disabitati, sito in agro del Comune di Francolise, alla località detta Montanaro, il tutto a confine a nord-ovest con il fiume Savone, a nord-est con restanti beni del venditore e a sud con beni ...OMISSIS..., Parrocchia di Montanaro, ...OMISSIS..., ...OMISSIS...e ...OMISSIS...: rilevato in catasto alla partita 2271 foglio 1 particelle 2-3-4-11-13-14-17-18-19-20-21-28-29-30-31-48-49 **foglio 2** p.lle 1-2-3-4-19 foglio 4 p.lle 1-2-3-4-21-22-e 23.

L'immobile di cui sopra abbraccia ogni accessione, inerente e pertinenze e si trasferisce nello stato di fatto e di diritto come attualmente trovasi: dichiara il venditore che il detto cespite fa parte degli immobili a lui pervenuti per la successione del compianto genitore ...OMISSIS...morto ab intestato".

In conclusione dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente, nonché dalle ulteriori verifiche condotte dal sottoscritto finalizzate a reperire un titolo *inter vivos* a carattere traslativo oltre il ventennio, si può affermare che **esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.**

In merito allo **stato civile** dell'esecutato, dalla certificazione reperita (Cfr. Allegato n.10) emerge che lo stesso risulta attualmente di stato civile libero. Lo stesso, inoltre, risulta già coniugato senza specifiche relative a data, luogo di celebrazione del matrimonio e dati del coniuge in quanto già dal momento di trasferimento dal comune di ...OMISSIS..., avvenuto il ...OMISSIS..., tali dati non erano stati indicati. In ogni caso il regime patrimoniale vigente, al momento degli atti, è ininfluenza in quanto l'esecutato ha acquistato, insieme ai suoi due fratelli, la quota di 1/3 ciascuno di vari immobili con atto del 18.11.1970 e cioè prima della riforma dello stato di famiglia del 1975 e pertanto la quota di 1/3 è da ritenersi come bene personale.

Successivamente con gli atti di divisione del 21.09.1989 (nel quale lo stesso si dichiara coniugato in regime di separazione dei beni) e del 09.12.1994 (nel quale lo stesso si dichiara divorziato) i fratelli provvedono ad una semplice divisione dei beni precedentemente acquistati, senza cessioni di quote o compravendite e pertanto non assoggettabili a eventuali regimi patrimoniali di comunione. Pertanto il cespite pignorato è da intendersi di piena ed esclusiva proprietà quale bene personale dell'esecutato.

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 obbligazioni 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 abusive 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.

A seguito della richiesta del certificato di destinazione urbanistica del fondo, effettuata dal sottoscritto presso l'UTC del comune di Francolise con prot.11003 del 05.11.2025, il Responsabile del Servizio Urbanistica rilasciava detto certificato in data 06.11.2025 (Cfr. Allegato n.11). Da detto certificato emerge che lo **strumento urbanistico vigente è il Piano Regolatore Generale approvato**

con Decreto Assessorato Regionale all'Urbanistica n. 6325 del 04.10.1989 e che la destinazione d'uso è "Zona Agricola Tipo E".

Inoltre il Comune di Francolise con Delibera di Giunta Comunale n. 112 del 10.10.2023 (BURC n. 75 del 23.10.2023) ha adottato il Piano Urbanistico Comunale e, al momento di redazione della perizia, non risultava ancora approvato. Il fondo nel P.U.C. adottato risulta ricadere nella "zona ER Agricola Rurale aperta di preminente valore paesaggistico". Nelle more di approvazione del P.U.C. sono vigenti le norme di salvaguardia di cui all'art.10 della Legge Regionale 16/2004 e s.m.i.

Inoltre dal certificato si rileva che il fondo non è interessato da vincoli idrogeologici, non risulta gravato da censo, livello o uso civico, non è soggetto a vincoli o prescrizioni di carattere monumentale, tutela paesaggistica ed ambientale di cui al decreto 42/2004 e che negli ultimi 10 anni non risulta percorsa dal fuoco.



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.).

L'immobile pignorato, come riportato nel verbale di sopralluogo del 10.10.2025, risulta nel pieno possesso dell'esecutato. Dal certificato di residenza storico reperito dal sottoscritto (Cfr. Allegato n. 12) si evince che l'esecutato è residente presso un'immobile non oggetto di pignoramento sito nel comune di ...OMISSIS...dal ...OMISSIS... in data antecedente la notifica del pignoramento.

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).

In merito ai vincoli e agli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati l'esperto ha effettuato, presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta-S.M.C.V. (ex Conservatoria dei RR.II.), delle ispezioni ipotecarie aggiornate, sul debitore e sui dati catastali al fine di verificare la presenza o meno di ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato.

Dall'elenco sintetico delle formalità, a carico dell'esecutato ...OMISSIS... (Cfr. Allegato n. 13), e sui dati catastali del cespite pignorato (Cfr. Allegato n.14), si evince che:

- a) **Non sono presenti** ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti) diverse da quella che ha originato la presente procedura esecutiva;
- b) **Non sono presenti** domande giudiziali;
- c) **Non sono presenti** provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) **Non sono presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;**
- e) **Non risultano trascritti** atti impositivi di servitù;

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O REGOLARIZZATI

NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

I. ISCRIZIONI IPOTECARIE

a) **ISCRIZIONE CONTRO del 14/12/1999 – R.G. 35088 R.P. 5132**

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Rep 23938 del 02.12.1999 (Cfr. Allegato n. 15) a favore di ...OMISSIS...contro ...OMISSIS..., relativamente alla quota di 1/1 di proprietà, del fondo censito al Catasto Terreni del comune di Francolise al Foglio 2 p.lla 4.

b) **ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/2019 – R.G. 36766 R.P. 4531**

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo Rep 23938 del 02.12.1999 (Cfr. Allegato n. 16) a favore di ...OMISSIS...contro ...OMISSIS..., relativamente alla quota di 1/1 di proprietà, del fondo censito al Catasto Terreni del comune di Francolise al Foglio 2 p.lla 4.

II. PIGNORAMENTI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**a) TRASCRIZIONE CONTRO* del 03/05/2024 R.G. 17440 R.P.14241**

Verbale di pignoramento immobili – Tribunale di S. Maria C. V. repertorio 2265 del 06.03.2024 a favore di ...OMISSIS...contro ...OMISSIS... relativamente alla quota di 1/1 di proprietà, del fondo censito al Catasto Terreni del comune di Francolise al Foglio 2 p.lla 4.

*Tale trascrizione ha incardinato la presente procedura 103/2024 R.G.E.

I costi stimati dal sottoscritto per cancellare le formalità sopra indicate sono approssimabili in **€4.000,00** che non verranno detratti dalla stima.

III. DIFFORMITÀ URBANISTICHE

Non presenti

IV. DIFFORMITÀ CATASTALI

Non presenti

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, Bellona), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Francolise è emerso che l'immobile pignorato non ricade su aree demaniali.

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.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici dell'Unità Operativa Dirigenziale Foreste della Regione Campania e del comune di Francolise è emerso che gli immobili **non risultano gravati da censo livello o uso civico** come indicato anche nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'UTC (Cfr. Allegato n. 11).

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.

L'immobile non fa parte di alcun condominio e pertanto non ci sono spese annue fisse per la gestione e la manutenzione. Non sono emersi procedimenti giudiziari inerenti il cespite pignorato.

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 scrivente, in risposta al presente quesito, ha operato secondo i criteri dettati dall'International Valuation Standards (IVS) e recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare secondo l'International Valuation Standards (IVS): *"Il **valore di mercato** è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Tale valore di mercato (**V_m**) può essere determinato attraverso i metodi di:

1. **Market Approach** che rappresenta una procedura sintetica di comparazione tra il bene oggetto di stima e una serie di immobili, simili o assimilabili a quello da stimare, per i quali si è a conoscenza del reale prezzo di mercato;
2. **Income Approach** che comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale;
3. **Cost Approach** che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Il criterio di valutazione che l'esperto ritiene idoneo al caso di specie è il metodo di confronto (**Market Approach**) che, conoscendo il valore di mercato di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelle relative ai beni oggetto di stima, consente di individuare un valore unitario (V_u) dell'immobile, a cui verranno applicati degli opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato.

Per l'individuazione del valore di mercato l'esperto ha effettuato opportune indagini presso le locali Agenzie Immobiliari, nonché consultando i dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare) e i dati reperiti via web (BorsinoImmobiliare.it, Immobiliare.it, FIAIP, etc), allo scopo di conoscere il prezzo di mercato, riferito al metro quadro, di immobili simili a quello oggetto della presente stima. Nel seguente prospetto sintetico vengono riportati i risultati delle indagini compiute:

FONTE	DESCRIZIONE	Valore Unitario €/Ha	Valore Unitario medi €/mq
www.agenziaentrate.gov.it Valori Agricoli medi Caserta 2018 Regione Agraria 7 (Cfr. Allegato n. 17)	Bosco Ceduo	8.019,00	0,8019 €/mq
Decreto dirigenziale Valori fondiari medi anno 2023 Regione Agraria 7 (Cfr. Allegato n. 18)	Bosco Ceduo	7.205,00	0,7205 €/mq
Valore unitario medio = 0,7612 €/mq			

Dalle informazioni assunte il sottoscritto ritiene congruo assumere un valore unitario arrotondato di **0,75 €/mq**, a cui verranno applicati opportuni coefficienti di differenziazione (k) a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato.

Lo scrivente ha adottato i seguenti coefficienti correttivi, allo scopo di valutare le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dei singoli immobili e precisamente:

1) *Caratteristiche di localizzazione:*

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE (k)
PREGIATA	1.10
CENTRALE	1.00
SEMICENTRALE	0.90
PERIFERICA	0.80
ACCESSIBILITÀ	COEFFICIENTE (k)
BUONA	1.10
SUFFICIENTE	1.00
MEDIOCRE	0,90
PESSIMA	0,80
MORFOLOGIA DEL TERRENO	COEFFICIENTE (k)
PIANEGGIANTE	1,10
COLLINARE	0,90
MONTANA	0,70
VINCOLI	COEFFICIENTE (k)
SI	0,80
NO	1,00

Nella seguente tabella vengono sintetizzati i coefficienti utilizzati dal sottoscritto:

RIEPILOGO COEFFICIENTI			
LOCALIZZAZIONE	ACCESSIBILITÀ	MORFOLOGIA	VINCOLI
0,80	0,90	0,90	1
COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0.925			

--- STIMA DEL LOTTO UNICO ---

Avendo individuato il valore unitario ($V_u = 0,75 \text{ €/mq}$), valutato il coefficiente complessivo medio ($k = 0.925$) e conoscendo la superficie del terreno, $S_c = 684.931 \text{ mq}$, il valore di mercato (V_m) può essere determinato attraverso la seguente formula matematica:

$$V_m = V_u \times K \times S_c \rightarrow 0,75 \text{ €/mq} \times 0,925 \times 684.931 \text{ mq} = \text{€ } 475.170,88$$

A tale valore bisogna aggiungere, a parere dello scrivente, anche un valore del soprassuolo per la parte già pronta per il taglio che ricordiamo essere di circa 20 ettari. Si rappresenta che però, in base alle normative provinciali e comunali, nonché al vecchio piano di taglio 2014-2024 (ad oggi scaduto e non rinnovato), non risulta possibile tagliare tutti e 20 ettari di terreno ma risulta possibile tagliare una sezione boschiva di 4 Ha ogni biennio. Pertanto il valore di soprassuolo V_s viene stimato limitatamente ai soli $S_b = 4 \text{ Ha}$ di ceduo maturo attualmente pronto per l'utilizzazione. Per la restante superficie di soprassuolo è considerata incorporata nel valore fondiario del bosco ceduo. Il valore di mercato del bosco in piedi oscilla tra $v_p = 0,80 - 1,20 \text{ €/mq}$ e lo scrivente, viste le caratteristiche del cespite pignorato intende adottare un valore di $v_p = \text{€ } 0,80$ in quanto al momento il piano di taglio risulta scaduto e quindi bisogna tener conto anche delle spese tecniche dell'agronomo per la redazione e la consegna della documentazione alla Provincia, nonché gli eventuali oneri per il rilascio dell'autorizzazione. Pertanto si avrà:

$$V_s = S_b \times v_p = 40.000 \times 0,80 = \text{€ } 32.000,00$$

Al valore ottenuto l'esperto, come da indicazioni contenute nel verbale di giuramento e considerato il particolare momento di crisi del mercato immobiliare, ritiene opportuno applicare un'ulteriore riduzione del 20% al fine di rendere appetibile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione.

$V_m = € 507.170,88 + (€ 507.170,88 \times 0.20) = € 405.736,71$

$V_m = € 405.736,71$

In conclusione il più probabile valore di mercato dell'immobile, arrotondato per difetto risulta essere € 405.000,00.



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 risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Non si ricade nel caso di quota indivisa.



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**.

Dal certificato di residenza storico reperito dal sottoscritto (Cfr. Allegato n. 12) si evince che l'esecutato è residente presso un'immobile non oggetto di pignoramento sito nel comune di ...OMISSIS...dal ...OMISSIS... in data antecedente la notifica del pignoramento.

In merito allo **stato civile** dell'esecutato, dalla certificazione reperita (Cfr. Allegato n.10) emerge che lo stesso risulta attualmente di stato civile libero. Lo stesso, inoltre, risulta già coniugato senza specifiche relative a data, luogo di celebrazione del matrimonio e dati del coniuge in quanto già dal momento di trasferimento dal comune di ...OMISSIS..., avvenuto il ...OMISSIS..., tali dati non erano stati indicati. In ogni caso il regime patrimoniale vigente, al momento degli atti, è ininfluente in quanto l'esecutato ha acquistato, insieme ai suoi due fratelli, la quota di 1/3 ciascuno di vari immobili con atto del 18.11.1970 e cioè prima della riforma dello stato di famiglia del 1975 e pertanto la quota di 1/3 è da ritenersi come bene personale.

Successivamente con gli atti di divisione del 21.09.1989 (nel quale lo stesso si dichiara coniugato in regime di separazione dei beni) e del 09.12.1994 (nel quale lo stesso si dichiara divorziato) i fratelli provvedono ad una semplice divisione dei beni precedentemente acquistati, senza cessioni di quote o compravendite. Pertanto il cespite pignorato è da intendersi di piena ed esclusiva proprietà quale bene personale dell'esecutato.

E. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, come richiesto dal G.E., ha allegato alla presente relazione tutta la documentazione reperita. L'elaborato peritale completo è stato depositato telematicamente nei termini previsti dal G.E., mentre è stata inviata una copia al legale costituito del debitore sig. ...OMISSIS... a mezzo pec all'indirizzo di posta elettronica certificata studiolegalemancini@pec.it (Cfr. Allegato n.20), e una copia al legale del creditore procedente all'indirizzo di posta certificata g.dilorenzo@sgelex.com (Cfr. Allegato n. 21). L'esperto ha prodotto, inoltre, apposita attestazione contenente la data e la modalità di invio della relazione alle parti (Cfr. Allegato n. 22) e ha prodotto apposita memoria contenente i dati del creditore procedente (Cfr. Allegato n. 23). Inoltre è stato inserito anche un allegato fotografico (Cfr. Allegato n. 02), con le foto eseguite nel corso del sopralluogo sintetizzate nella seguente tabella:

FILE	DESCRIZIONE	LOTTO UNICO
FOTO N.1	Vista strada di accesso	X
FOTO N.2	Vista strada di accesso	X
FOTO N.3	Vista strada di accesso	X
FOTO N.4	Vista del bosco	X
FOTO N.5	Vista del bosco	X
FOTO N.6	Vista del bosco	X
FOTO N.7	Vista del bosco	X
FOTO N.8	Vista del bosco	X

Il sottoscritto arch. Tommaso Scirocco ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli e ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegna la presente Relazione di Stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

S. Maria C. V. Dicembre 2025

L'esperto
Arch. Tommaso Scirocco

F. ELENCO ALLEGATI

PROGRESSIVO	DESCRIZIONE ALLEGATI
ALLEGATO N. 1	Verbale di sopralluogo
ALLEGATO N. 2	Rilievo fotografico
ALLEGATO N. 3	Sovrapposizione immagine Google con mappa Sogei
ALLEGATO N. 4	Visura storica
ALLEGATO N. 5	Atto divisione del 1994
ALLEGATO N. 6	Nota trascrizione atto di divisione del 1994
ALLEGATO N. 7	Atto divisione del 1989
ALLEGATO N. 8	Nota trascrizione atto di divisione del 1989
ALLEGATO N. 9	Atto di compravendita del 1970
ALLEGATO N. 10	Certificato di stato civile
ALLEGATO N. 11	Certificato destinazione urbanistica
ALLEGATO N. 12	Certificato di residenza storico
ALLEGATO N. 13	Ispezione ipotecaria sintetica esecutato
ALLEGATO N. 14	Ispezione ipotecaria dati catastali
ALLEGATO N. 15	Iscrizione del 14.12.1999
ALLEGATO N. 16	Iscrizione del 07.11.2019
ALLEGATO N. 17	Valori Agricoli medi
ALLEGATO N. 18	Decreto dirigenziale dei valori fondiari medi unitari
ALLEGATO N. 19	Piano di taglio 2014-2024
ALLEGATO N. 20	Ricevuta Pec inviata al legale del debitore contenente copia della relazione
ALLEGATO N. 21	Ricevuta pec inviata al legale del creditore procedente contenente copia della relazione
ALLEGATO N. 22	Attestazione dell'esperto dell'invio della relazione alle parti con indicazione della data e delle modalità
ALLEGATO N. 23	Dati del creditore procedente
ALLEGATO N. 24	Nota onorari e spese
ALLEGATO N. 25	Richiesta liquidazione