

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. N. 194/2019**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Ssa R. TROISI**

---

**PERIZIA DI STIMA**

---



**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Debitori Esecutati:** [REDACTED]

Nocera Inferiore, lì 06.10.2023

L'Esperto  
*Dott. Agr. Rossella Robusto*

---

**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto**@yahoo.it**







- **QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;**
  
- **QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;**
- **QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;**
- **QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;**
- **QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;**
- **QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;**
- **QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;**
- **QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;**
- **QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;**
- **QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;**
  
- **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni;**
- **QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;**
  
- **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 matrimoni**

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677  
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****



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

➤ **Diritto pignorato sui beni**

Il diritto pignorato sui beni appartenenti al soggetto esecutato, [REDACTED] è pari al Diritto di Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- *Atto di DONAZIONE E DIVISIONE per Notaio D.C. Vanare di Torre Annunziata del 12 febbraio 1994 rep. 20426/5536, registrato a Castellammare di Stabia il 4 marzo 1994 al n. 764/1 V e trascritto a Salerno in data 8 marzo 1994 ai nn. 5502/4523 e 5803/4524 (Allegato 5)*

➤ **Beni oggetto del pignoramento**

• **Inquadramento Territoriale ed Ubicazione**

I beni esecutati consistono in terreni consistenti in particelle tra loro contigue e confinanti, di qualità colturale "Seminativo irriguo", ubicate nel comune di Scafati, in provincia di Salerno, quale primo comune dell'agro nocerino -sarnese per popolazione, seppur di fatto, inglobato nella conurbazione napoletana, a costituire un unico agglomerato urbano con i comuni limitrofi di Pompei e Castellammare di Stabia, vicinanza infatti che lo rende legato ad esso anche dal punto di vista sociale e culturale.

Trattasi di territorio ubicato alle pendici del Vesuvio ed attraversato dal fiume Sarno che separa in due zone distinte, il popoloso centro urbano.

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**

**– cell. 3391846616 e-mail: [studiotecnicoRobusto@yahoo.it](mailto:studiotecnicoRobusto@yahoo.it)**



In particolare, i beni oggetto di procedura esecutiva ricadono alla Via Vicinale Di Palma,12, zona esterna rispetto al centro urbano ma vicinissimo ad esso, a circa 2 km, 4 km invece dalla più vicina Farmacia e Gruppo Bancario.



Foto 1 Inquadramento territoriale

---

**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it**



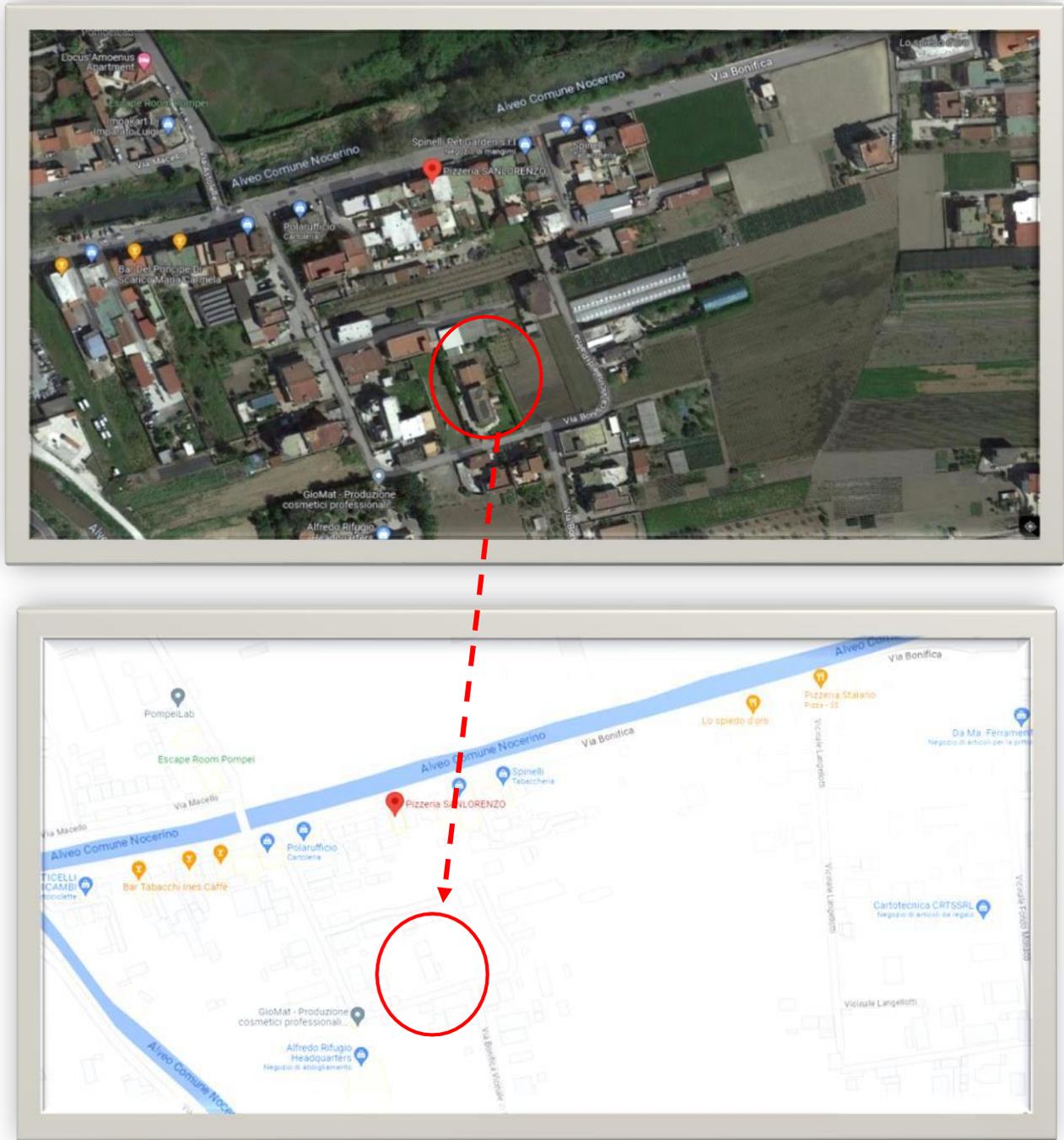


Foto 2\_e 3 Ortofoto – da Geoportale Provincia di Salerno \_\_\_\_\_

**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it**



➤ **Identificazione catastale**

I beni oggetto di pignoramento sono riportati al **catasto terreni** del Comune di Scafati (SA) con la seguente identificazione catastale:

U.i.	Foglio	Particella	Qualità culturale	Superficie		
				Ha	a	ca
Terreno	25	359	Seminativo irriguo	00	07	45
Terreno	25	360	Seminativo irriguo	00	03	12
Terreno	25	804	Seminativo irriguo	00	04	32

I beni sono regolarmente riportati in mappa catastale del comune di Scafati come da – estratto di mappa depositato presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno (*Allegato 4*) e come da Sovrapposizione con Geoportale della Provincia di Salerno (foto 3)



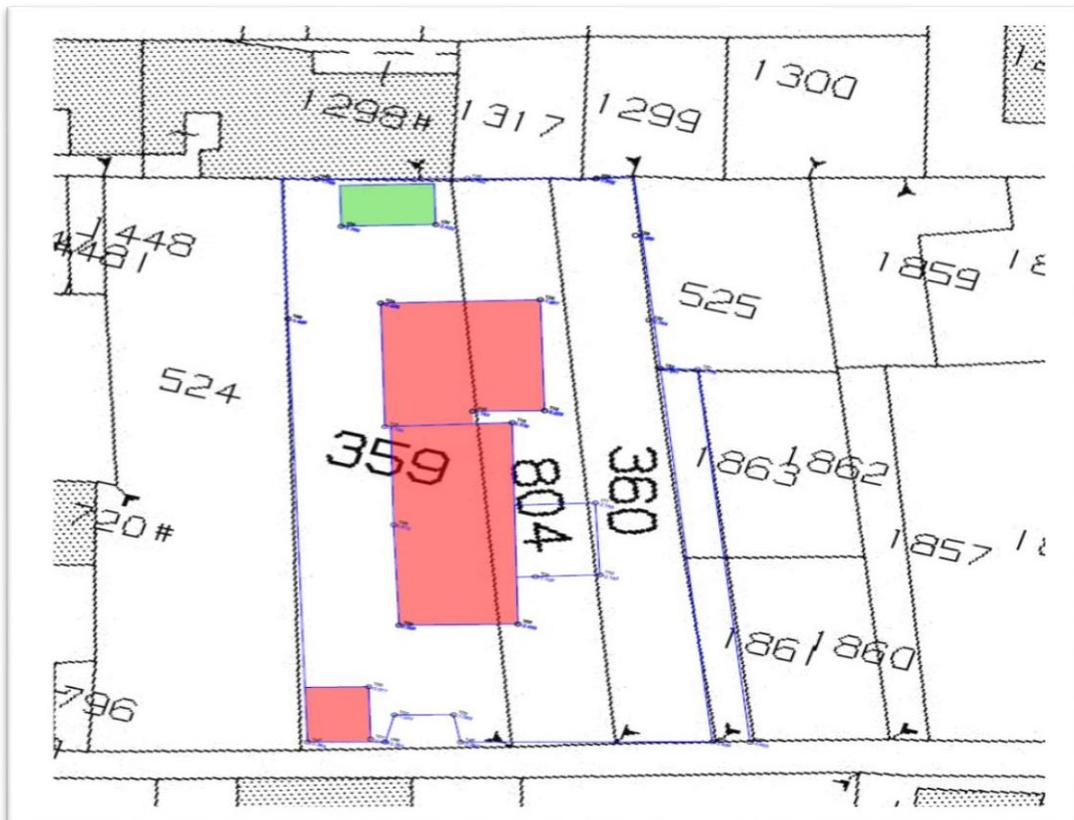
Foto 4\_ Ortofoto - catasto – da Geoportale Provincia di Salerno \_\_\_\_\_

.....  
**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto**@yahoo.it**



➤ Conformità / Difformità Formali

Per i beni esegutati, i dati indicati nell'atto di pignoramento sono coerenti a quelli agli atti di Mappa del Catasto terreni e di visura dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno- alla data del pignoramento e alla data di trascrizione dello stesso ma non coerente con quanto è lo stato di fatto oggi. All'atto dei sopralluoghi infatti, sulle particelle di terreno pignorate insisteva un fabbricato composto da piano Terra e Piano Primo (di seguito la rappresentazione grafica), abitato dal soggetto esegutato e da altra famiglia di cui al paragrafo successivo, la descrizione e l'identificazione rispettivamente dello stesso e dei soggetti interessati:



Fabbricato insistente sulle **particelle 359 e 804**

*Dott. Rossella Robusto*

*Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677*

*– cell. 3391846616 e-mail: [studiotecnicoRobusto@yahoo.it](mailto:studiotecnicoRobusto@yahoo.it)*



➤ **Difformità Sostanziali**

Sussistono per i beni pignorati, difformità sostanziali, il fabbricato rinvenuto sui luoghi infatti non è riportato in mappa catastale del Comune di Scafati e neanche per esso, sussiste una identificazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno unitamente a scheda planimetrica; per lo stesso, non sussiste titolo e/o altra documentazione abilitativa alla sua realizzazione presso gli Uffici di competenza del Comune di Scafati come da – Attestazione delle stesso Ufficio di competenza - [Allegato 8](#).

➤ **Lotto**

Con riferimento all'aspetto commerciale ed anche estimativo, si ritiene di dover mantenere l'unità negoziale in un **UNICO LOTTO**, nella sua consistenza e destinazione originaria quale di "terreno", sia per la esiguità delle superfici tale da non rendere appetibile un fondo di piccole dimensioni, anche per la presenza dell'immobile su di esse insistente, non supportato da titolo abilitativo. Il tutto esplicitato nel paragrafo "*Inquadramento urbanistico*".

➤ **Confinamento**

**P.lla n. 360**

- A **nord** con p.lla n. 1862 di altrui proprietà;
- A **est** con p.lla 1388 di altrui proprietà;
- A **ovest** con p.lla 1317 e 1299\_di altrui proprietà;
- A **sud** con p.lla 804 di proprietà del soggetto esecutato.

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677  
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****



**P.lla n. 804**

- A **nord** con p.lla n. 360 di proprietà del soggetto esecutato;
- A **est** con p.lla 1388 di altrui proprietà
- A **ovest** con p.lla 1317 di altrui proprietà;
- A **sud** con p.lla 359 di proprietà del soggetto esecutato;

**P.lla n. 359**

- A **nord** con p.lla n. 1298 di altrui proprietà;
- A **est** con p.lla 804 di proprietà del soggetto esecutato
- A **ovest** con p.lla 524 di altrui proprietà;
- A **sud** con p.lla 155 di altrui proprietà.

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

Il lotto è unico e si compone di particelle di terreno tra loro contigue, confinanti, tutte atte a costituire un unico lotto, riportate al Catasto Terreni del Comune di Scafati, al **Foglio 25, p.lla n. ri:**

- **804, di qualità colturale di tipo "Seminativo irriguo", di classe 1, della**  
Superficie di 432 m<sup>2</sup>;
  - **359 di qualità colturale di tipo "Seminativo irriguo", di classe 1, della**  
Superficie di 745 m<sup>2</sup>;
  - **360 di qualità colturale di tipo "Seminativo irriguo", di classe 1, della**  
Superficie di 312 m<sup>2</sup>;
- per una superficie complessiva catastale di mq 1.489.*

---

**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****



➤ **Accesso ai beni**

Ai beni si accede da una traversa di Via Bonifica, per continuare su Via Bonifica Vicinale di Palma al cui civico 12 dove trovasi l'ingresso ai beni pignorati (Foto 5):

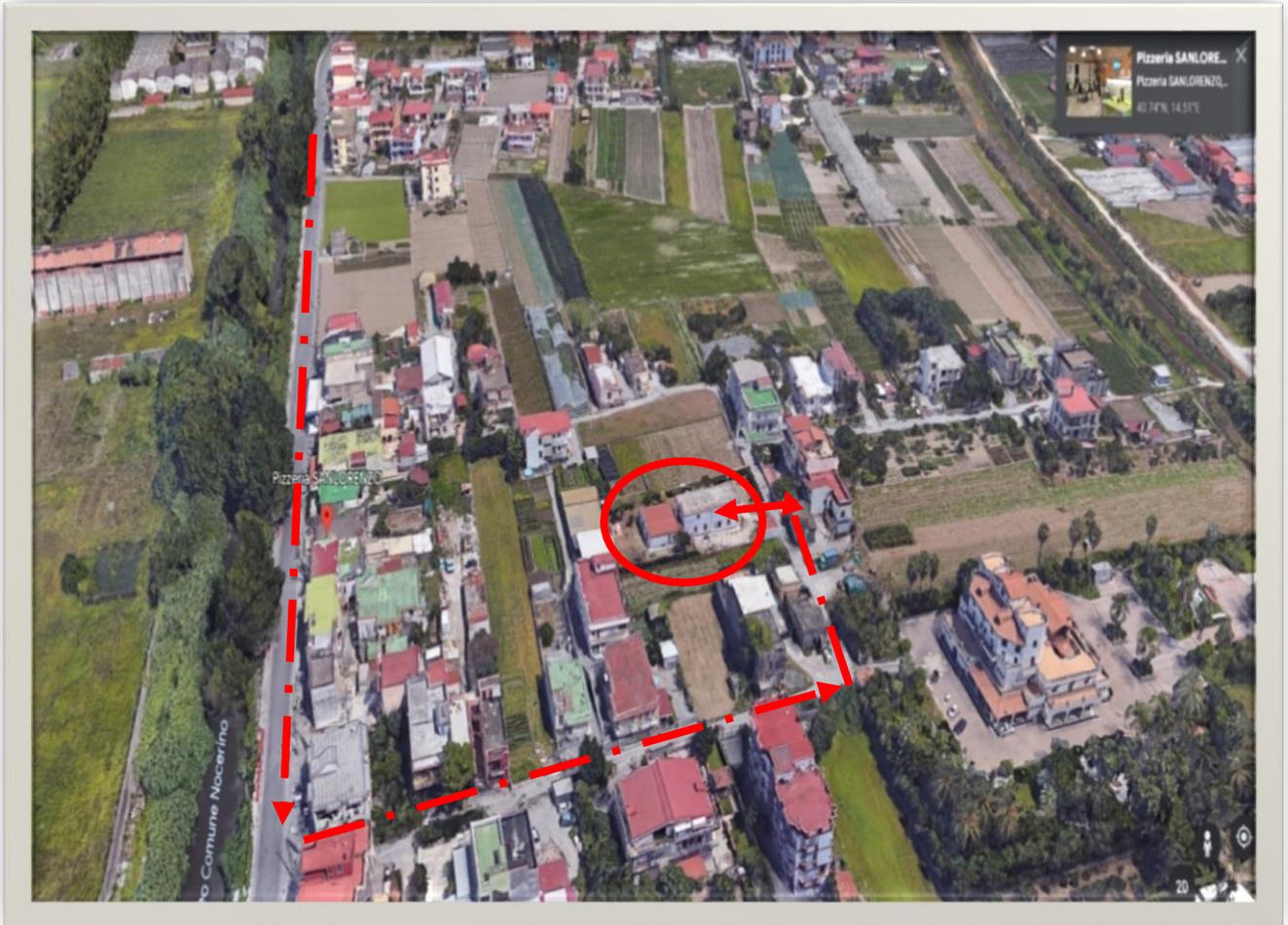


Foto 5\_ da via Bonifica all'ingresso ai beni \_\_\_\_\_

---

**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto**@yahoo.it**



Al lotto si accede a mezzo di un cancello di ferro stilizzato a doppio battente (Foto 6). Il cancello apre sul cortile interno da cui si accede alle unità immobiliari facenti parte del fabbricato.



Foto 6 e 7\_ Ingresso \_\_\_\_\_

---

**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto**@yahoo.it**



Sul lato destro del cancello di ingresso, sul lato est, si accede alla unità immobiliare “appartamento”, oggi occupato dal soggetto esecutato: [REDACTED] mentre sul lato sinistro, lato ovest, si accede all’appartamento oggi occupato dai signori: [REDACTED] [REDACTED] soggetti estranei alla procedura immobiliare (Foto 8).



Foto 8 \_\_\_\_\_



Foto 9 \_\_\_\_\_

.....  
**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto**@yahoo.it**



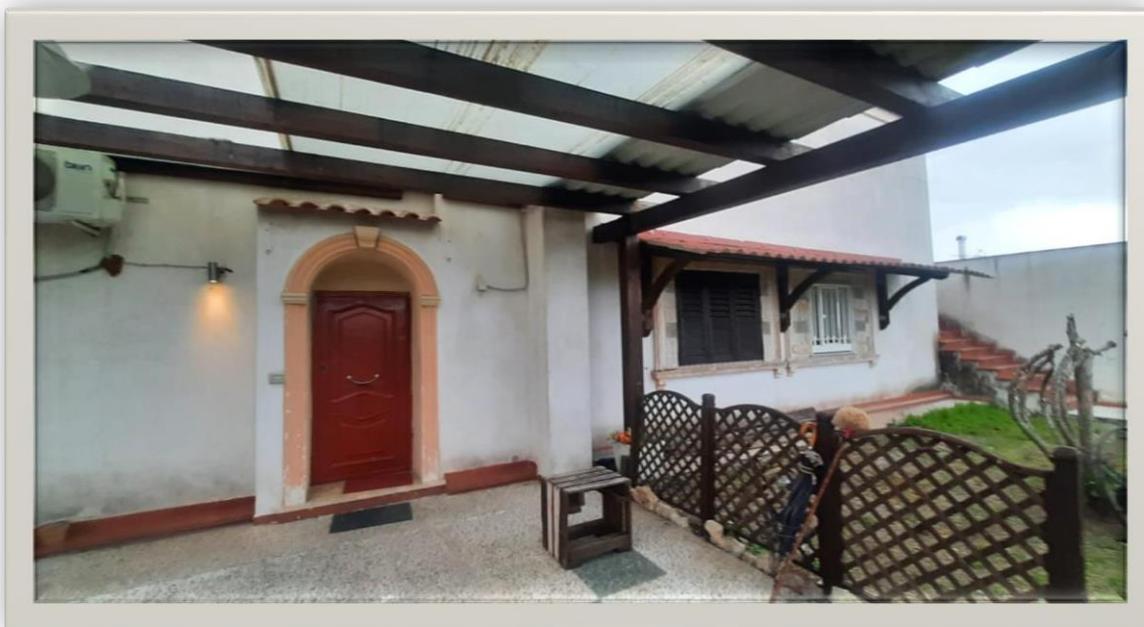


Foto 10 – Ingresso appartamento oggi occupato [REDACTED]



Foto 11 – Ingresso appartamento oggi occupato da affittuario

---

**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto**@yahoo.it**



➤ **DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA LOTTO**

Il lotto oggetto di pignoramento consiste in terreni di qualità colturale: *seminativo irriguo*, oggi invece ospitanti un fabbricato **composto da piano Terra e Piano Primo**.

I terreni pignorati consistono in tre particelle di terreno tra loro confinanti e contigue tali da costituire un unico fondo. Esse consistono in terreni agricoli che nello stato di fatto oggi, non sono tali e non sono coltivati, su di essi infatti, insiste un fabbricato con perimetrale corte-giardino. In particolare, il fabbricato ricade su parte della particella 359 (per la maggiore superficie) e parte sulla particella 804, come di seguito rappresentato. Esso è sviluppato su piano terra e piano primo ospitante due unità immobiliari (appartamenti) ad uso residenziale, abitati e dotati di accessi separati, rispettivamente dal lato ovest e dal lato est dell'intero lotto.



---

**Dott. Rossella Robusto**

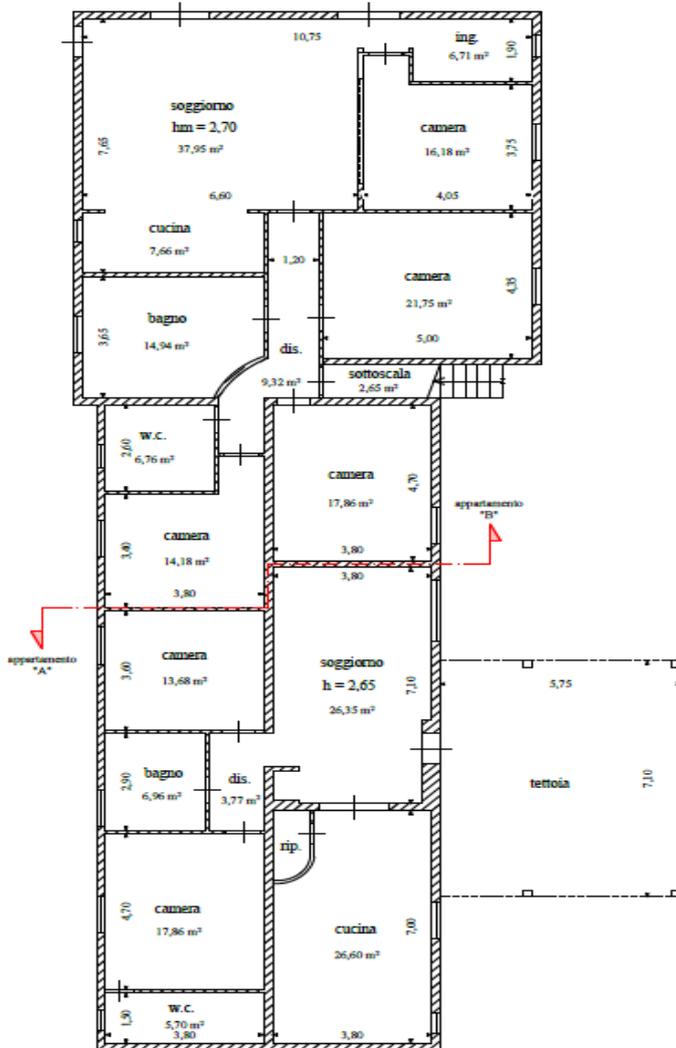
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**

**– cell. 3391846616 e-mail: [studiotecnicoRobusto@yahoo.it](mailto:studiotecnicoRobusto@yahoo.it)**

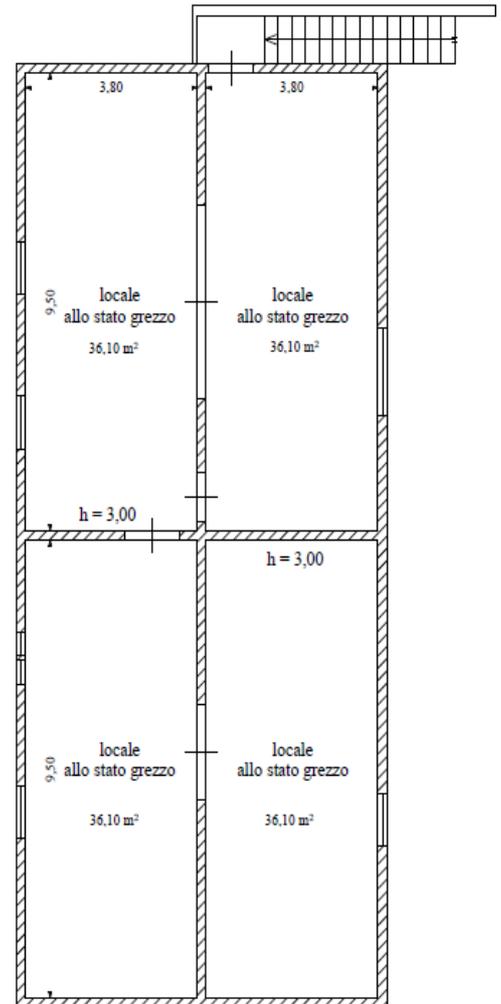


Internamente la distribuzione dei vani è articolata come in planimetria di seguito riportata:

Planimetria - Piano Terra



Planimetria - Piano Primo



Da cui:

.....  
**Dott. Rossella Robusto**  
 Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677  
 – cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it**

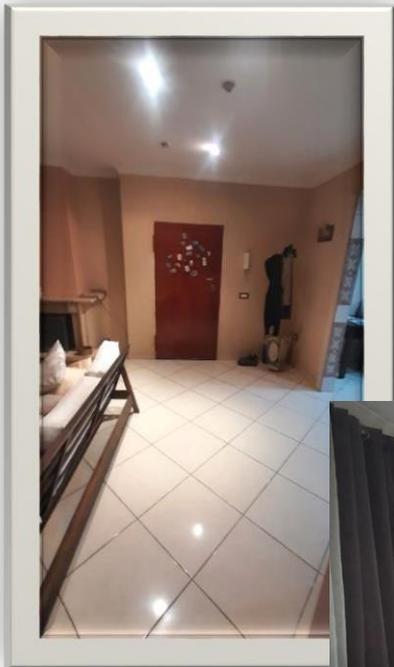


**Piano Terra**

- **Appartamento occupato dal** [REDACTED]

La porta di ingresso apre direttamente nel vano cucina di mq 26.60 e soggiorno di mq 26.35, dotato di finestra sul lato sud; da qui si accede al lato notte, composto da un corridoio di mq 3.77 , due camere rispettivamente di mq 17.86 e mq 13.68 e due bagni ,il primo, di mq 5.70 ed il secondo di mq 6.96, per una Superficie Lorda complessiva di mq 100.92. Di seguito le foto della zona giorno e zona notte:

• **Zona giorno**



*Foto 12-13-14: ingresso vano cucina*

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677  
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****





*Foto 15: ingresso vano soggiorno*

- **Zona notte**



*Foto 16: ingresso zona notte*

---

**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto**@yahoo.it**





*Foto 17-18-19-20*

---

**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto**@yahoo.it**





*Foto 21 e 22*

- **Appartamento occupato dall'inquilino**

Gli ingressi all'appartamento sono due, uno sul lato ovest ed uno sul lato nord, entrambi aprono direttamente nel vano sala da pranzo della superficie di mq 37.95 dotato di angolo cucina di mq 7.66 con un piccolo disimpegno di mq 6.71.

Alla zona notte si accede da un arco-porta che apre al corridoio di mq 9.32 da cui l'ingresso alle tre camere, rispettivamente di mq 16.18, di mq 21.75 e mq 14.18. Presenti due bagni, uno di mq 14.94 ed il secondo di mq 6.76, con un piccolo ripostiglio

---

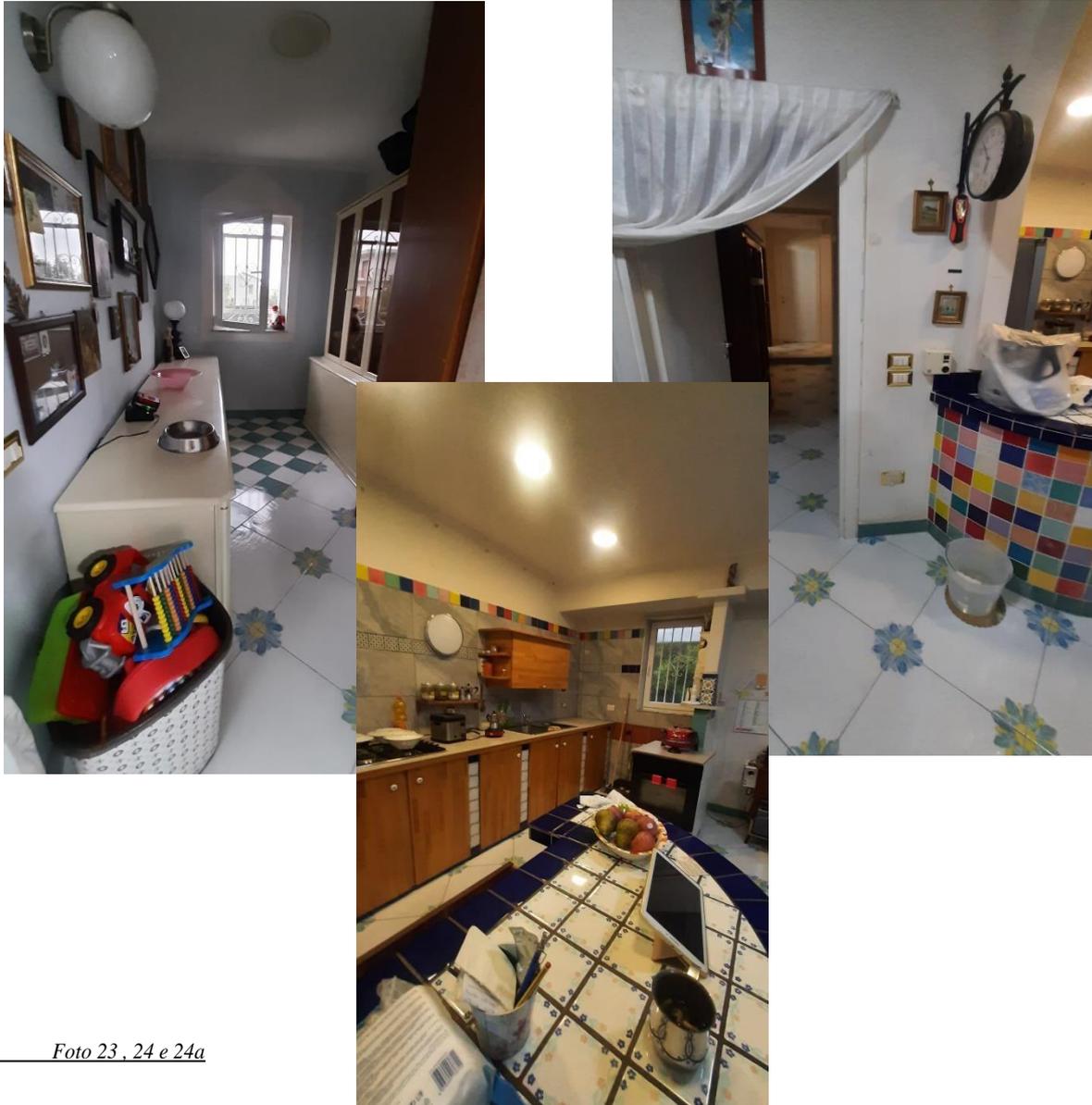
**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****



– sottoscala di mq 2.6, per una Superficie Lorda complessiva di mq 155.96. Di seguito

le foto della zona giorno e zona notte:

- **Zona giorno**

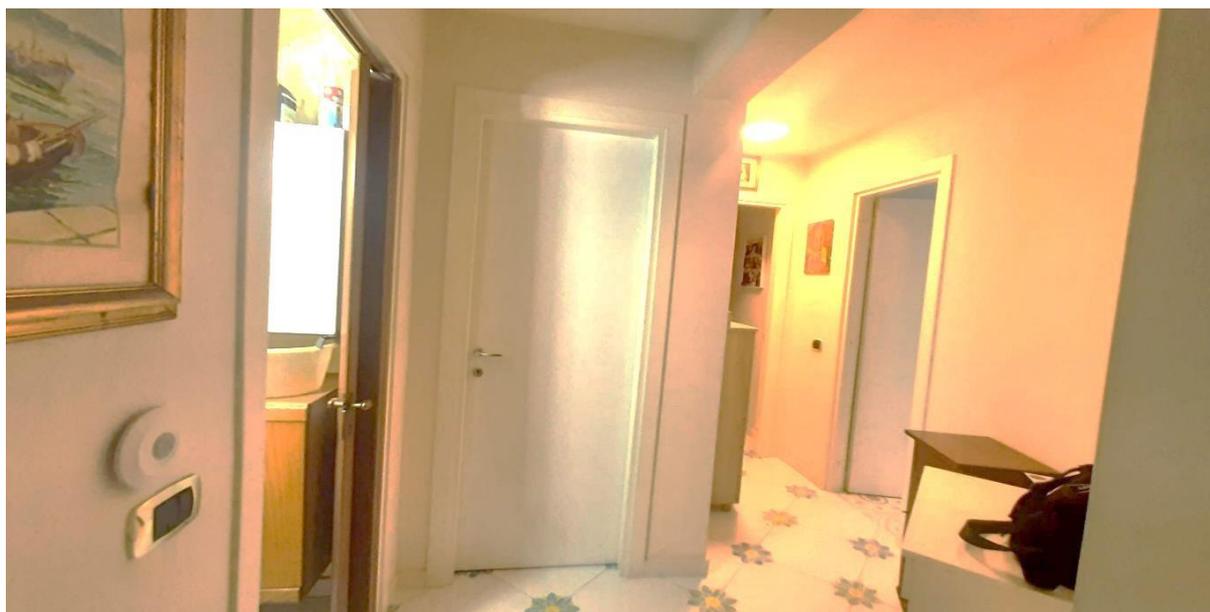
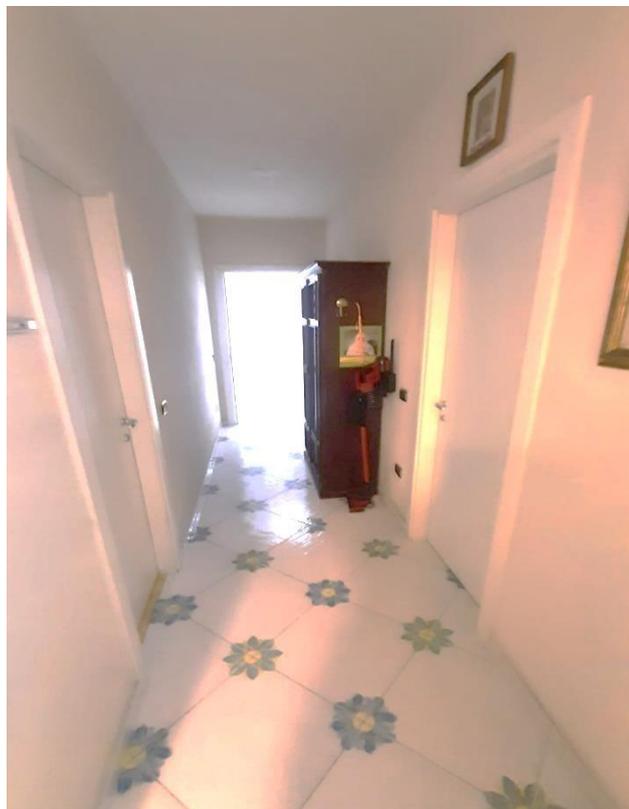


*Foto 23 , 24 e 24a*

---

**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: [studiotecnicorobusto@yahoo.it](mailto:studiotecnicorobusto@yahoo.it)**



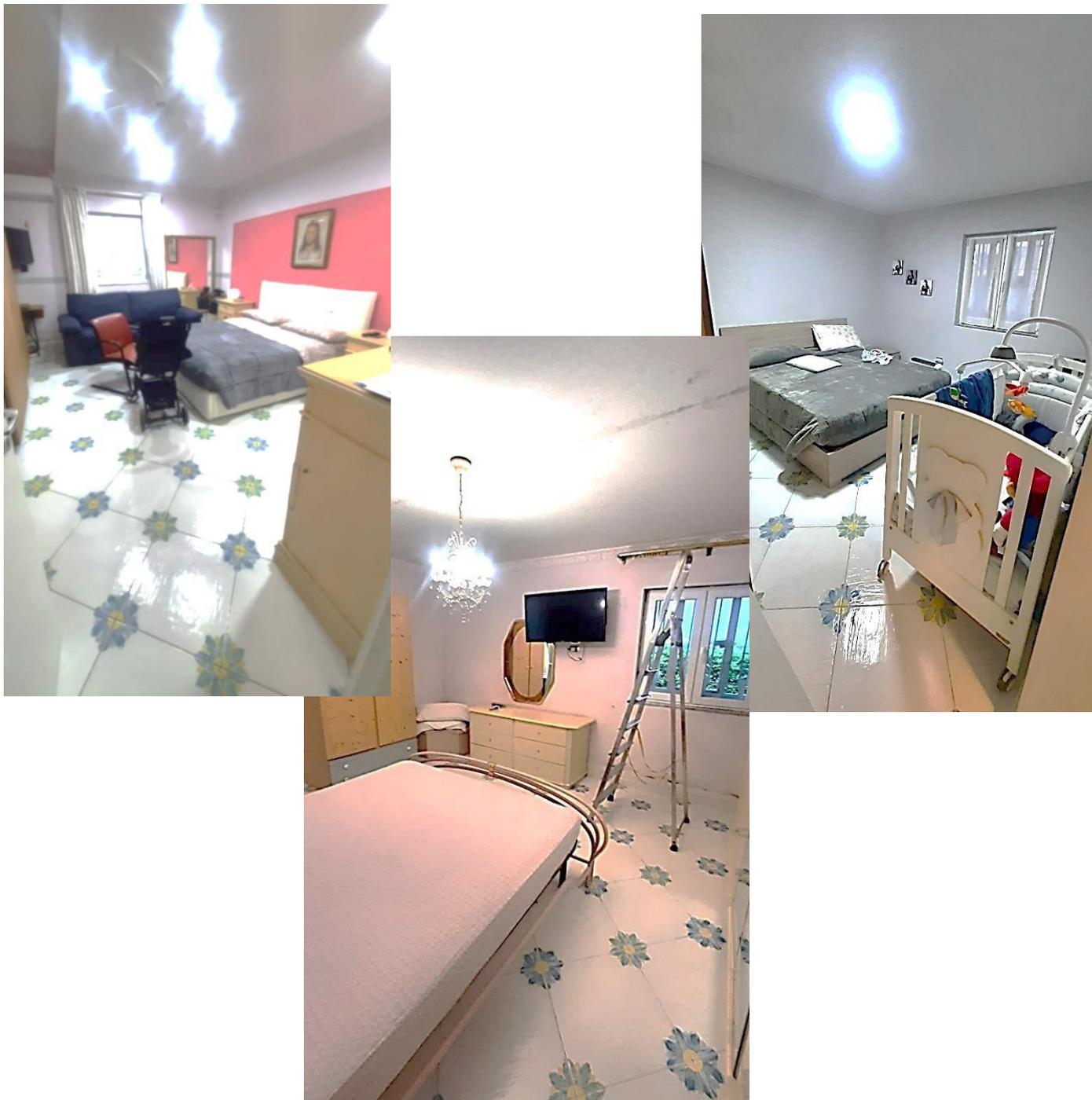


*Foto 25 e 26*

---

**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: [studiotecniorobusto@yahoo.it](mailto:studiotecniorobusto@yahoo.it)**





*Foto 27 28 29: Camere*

---

**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto**@yahoo.it**





*Foto 30 – bagno – 31 bagno trasformato – 32 ripostiglio – 33 vano ripostiglio*

---

**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****



Sul retro dell'appartamento (lato nord), trovasi una ampia area- giardino su cui insistono strutture prefabbricate, una prima, ospitante attrezzi da palestra ed una seconda con funzione di ricovero per cani; trattasi di strutture prefabbricate non infisse nel terreno, non cementate dunque facilmente removibili.



*Foto 34 e 35: strutture prefabbricate*

---

**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto**@yahoo.it**



- **Piano primo**

- o Al piano primo si accede dall'area giardino antistante l'abitazione del [REDACTED] (Foto 36), a mezzo di scala in muratura composta da 15 gradini e mattoni rivestiti di cotto (Foto 37). L'interno si presenta allo stato grezzo, privo di rivestimento e tinteggiatura oltre che di pavimentazione (Foto 38).



*Foto 36 e 37: accesso al piano primo*

---

**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto**@yahoo.it**





*Foto 38e 38a piano primo*

▪ **Locale tecnico**

Trattasi di un volume posto a ridosso del cancello di ingresso della Superficie Lorda di 23,81 mq:



**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**

**– cell. 3391846616 e-mail: [studiotecniorobusto@yahoo.it](mailto:studiotecniorobusto@yahoo.it)**



➤ **Strutture e finiture**

**Strutture e finiture Esterne**

Da un punto di vista architettonico, il fabbricato è realizzato con strutture prefabbricate in cemento armato, privo di particolare ornamento di pregio. La struttura versa esternamente in discreto stato di conservazione attestanti un non recente intervento manutentivo oltre ad evidenti macchie di infiltrazione alle pareti con sopraggiunta muffa. Gli infissi esterni sono in uno stato discreto riconducibile ad una non ordinaria recente manutenzione.

**Strutture e finiture Interne**

**Piano Terra**

- **Appartamento n. 1 e n. 2**

**Pavimenti:** i pavimenti sono realizzati con quadroni di ceramica colorati;

**Rivestimenti:** le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo civile per interni, tinteggiati con pittura a tempera (soffitti) nei colori bianco e con tinte forti di colore rosso pompeano in alcuni vani ad eccezione dei servizi igienici provvisti di rivestimento di piastrelle di ceramica alle pareti;

**Infissi:** gli infissi interni sono realizzati in alluminio di colore scuro e vetro semplice, provvisti di avvolgibili in pvc; per le finestre, ugualmente il rivestimento è di alluminio di colore scuro e vetro. La porta d'ingresso è blindata e rivestita di legno.

**Impianti tecnologici dell'unità immobiliare:** L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico monofase per civile abitazione 220V, costituito da linea luci e linea prese collegate ai rispettivi interruttori; l'impianto non è rispondente alla vigente normativa dal momento che l'immobile non è stato oggetto di lavori di adeguamento recenti ed al primo accesso sui luoghi, risultava

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**

**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****



attivo, trattandosi di immobile occupato. Non possono essere previsti costi di adeguamento alla normativa vigente trattandosi di immobile irregolare dunque illecito.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE), la cui elaborazione, a seguito di accertamento e certificazione presso la Regione Campania, non avrebbe giustificativo di richiesta oggi per lo stesso motivo di cui sopra.

### **Piano Primo**

Il piano primo è nello stato grezzo, privo di intonaci alle pareti e pavimentazione. Non sono presenti servizi igienici.

#### ➤ **Stato conservativo e manutentivo**

Entrambi gli appartamenti versano in discreto stato di conservazione e manutentivo.

#### ➤ **Consistenze**

Definiamo per "consistenza", l'insieme quantitativo delle superfici che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura che nel caso dei fabbricati, è la superficie commerciale vendibile (**S.C.V.**). La determinazione delle superfici circa il lotto pignorato, hanno richiesto un rilievo topografico ricorrendo a strumentazione e tecnico competente, regolarmente autorizzato **dall'Ecc.Mo Giudice** e tale da consentire la misurazione degli elementi esistenti (Fabbricato) per poterli registrare e rappresentare cartograficamente. La finalità, nella fattispecie in essere, è stata quella di giusto individuare l'allocatione della sagoma del fabbricato sulle particelle di terreno e rilevarne le metrature interne.

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677  
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****



La superficie di un immobile avente destinazione residenziale è pari alla somma di:

a) Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero (100%);

b) Superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (25%);

c) Superfici dei locali pertinenziali non collegati ai vani principali (25%)

come in tabelle seguenti:

- **Piano Terra Appartamento n. 1**

**Piano Terra**

**Appartamento n. 2**

<b>Tabella 1: Superficie utile calpestabile appartamento</b>	
<b>Ambiente Interno</b>	<b>Superficie Mq</b>
Cucina	26.60
Soggiorno	26.35
Camera 1	13.68
Camera 2	17.86
Disimpegno	3.77
Bagno 1	6.96
Bagno 2	5.70
<b>Totale</b>	<b>100.92</b>

<b>Tabella 2: Superficie utile calpestabile appartamento</b>	
<b>Ambiente Interno</b>	<b>Superficie Mq</b>
Cucina	07.66
Soggiorno	37.95
Disimp.	9.32
Camera / Deposito	16.18
Camera 1	21.75
Camera 2	17.86
Camera 3	14.18
Ingresso	6.71
Sottoscala	2.65
Bagno 1	14.94
Bagno 2	6.76
<b>Totale</b>	<b>155.96</b>

**Piano primo**

<b>Tabella 3: Superficie utile calpestabile</b>	
<b>Ambiente Interno</b>	<b>Superficie Mq</b>
Locali	144.40
<b>Totale</b>	<b>144.40</b>

.....  
**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**

**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it**



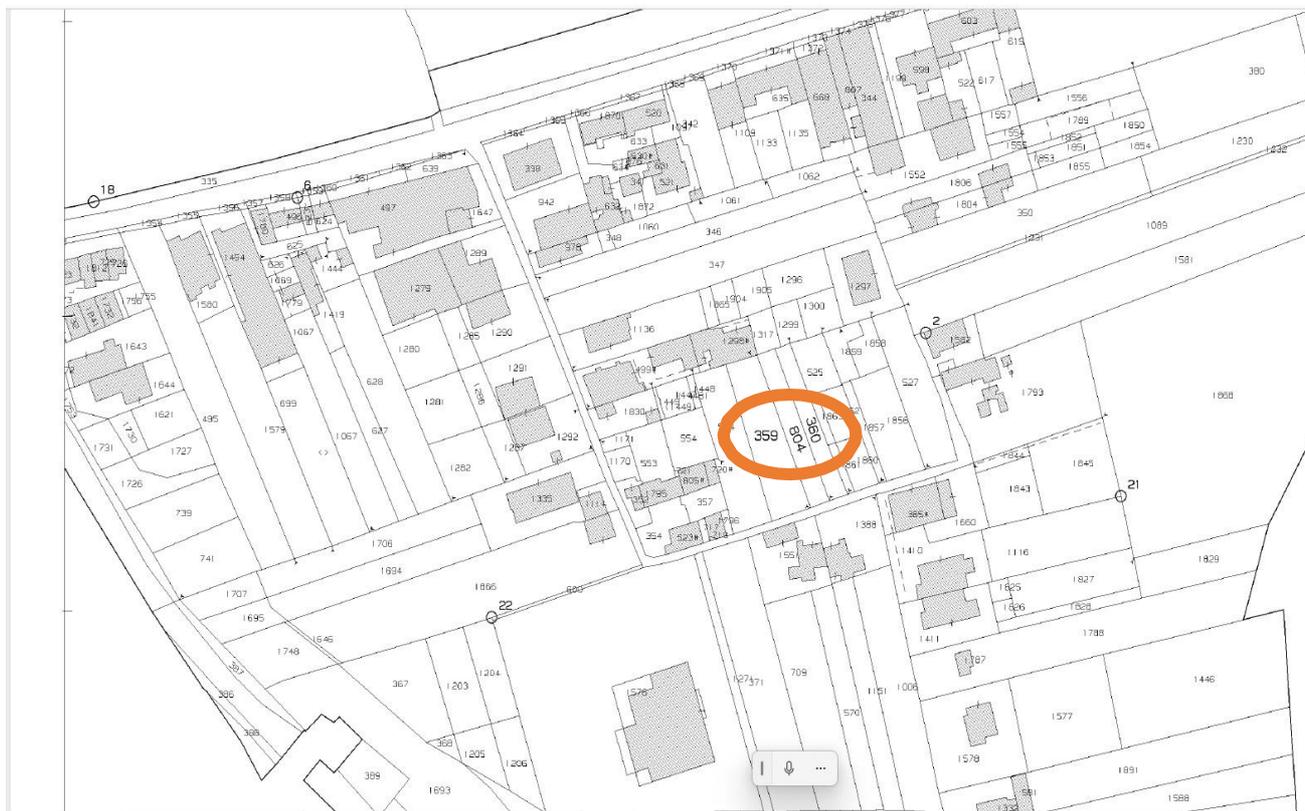
<b>Tabella 4: Superficie Commerciale Vendibile (*) (**)</b>	
<b><u>Piano Terra App.1</u></b>	<b>Superficie Mq</b>
Interno (100%) *	100.92
Muri (10%) *	10.00
<b>Totale</b>	<b>110.92</b>
<b><u>Piano Terra App. 2</u></b>	<b>Superficie Mq</b>
Interno (100%) *	155.96
Muri (10%) *	15.60
<b>Totale</b>	<b>171.56</b>
<b>Totale Piano Terra</b>	<b>282.48</b>
<b>Piano Primo</b>	<b>144.40</b>

**QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Sotto il profilo catastale, i beni pignorati consistono in particelle di terreno costituenti il **LOTTO UNICO**, tutte censite in mappa catastale del Comune di Scafati, con identificativo riportato al Catasto Terreni dello stesso Comune al **Foglio 25, p.lla n. ri 359-360-804**, come da stralcio mappale di seguito riportato:

-----  
**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it**





**Stralcio Estratto di mappa**

Le stesse particelle come da visure catastali estratte presso l'Agenzia del Territorio di Salerno come di seguito allegate:

---

**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it**





Direzione Provinciale di Salerno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 12/04/2023  
Ora: 00:19:53  
Numero Pratica: T384/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1940 al 12/04/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/04/2023

**Dati identificativi:** Comune di SCAFATI (I483) (SA)

Foglio 25 Particella 359

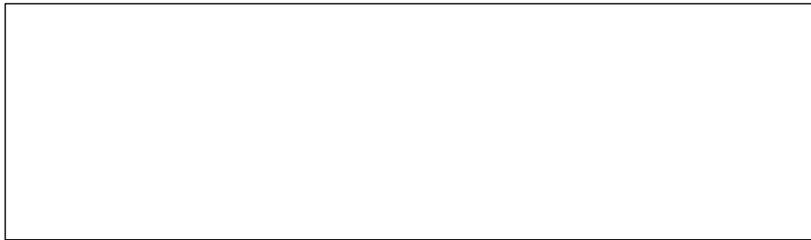
Partita: 7850

**Classamento:**

Redditi: dominicale Euro 38,48 Lire 74.500  
agrario Euro 9,62 Lire 18.625

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: C1<sup>0</sup>

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1  
Superficie: 745 m<sup>2</sup>



> **Dati identificativi**

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/11/1973

Immobile attuale

Comune di SCAFATI (I483) (SA)

Foglio 25 Particella 359

> **Dati di classamento**

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/11/1973

Immobile attuale

Comune di SCAFATI (I483) (SA)

Foglio 25 Particella 359



Visura catastale attuale P.LLA 359

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**

**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****





Direzione Provinciale di Salerno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 12/04/2023  
Ora: 00:21:24  
Numero Pratica: T417/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1940 al 12/04/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/04/2023

**Dati identificativi:** Comune di SCAFATI (I483) (SA)

Foglio 25 Particella 360

Partita: 7850

#### Classamento:

**Redditi:** dominicale Euro 16,11 Lire 31.200

agrario Euro 4,03 Lire 7.800

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C1<sup>3)</sup>

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1

Superficie: 312 m<sup>2</sup>



Visura catastale attuale P.LLA 360

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**

**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it**





Direzione Provinciale di Salerno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 12/04/2023  
Ora: 00:22:31  
Numero Pratica: T436/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1940 al 12/04/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/04/2023

**Dati identificativi:** Comune di SCAFATI (I483) (SA)

Foglio 25 Particella 804

Partita: 7850

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale Euro 16,51 Lire 31.968  
agrario Euro 5,58 Lire 10.800

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A<sup>3)</sup>

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1

Superficie: 432 m<sup>2</sup>

Visura catastale attuale P.LLA 804

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**

**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it**



Gli immobili sono stati oggetto nel tempo, delle seguenti attività catastali:

1. Impianto meccanografico del 30/11/1973;
2. Atto del 12/02/1994 - Pubblico ufficiale VANACORE Diego Ciro, Notaio in Torre Annunziata (NA) - Repertorio n. 20426 - Voltura n. 3764.1/1995 in atti dal 24/02/1997;
3. Atto del 12/02/1994 - Pubblico ufficiale VANACORE Diego Ciro Notaio in Torre Annunziata (NA) Repertorio n. 20426 -Voltura n. 3765.2/1995 in atti dal 24/02/1997;
4. Atto del 09/06/2006 Pubblico ufficiale VANACORE Diego Ciro Notaio in Torre Annunziata (NA) - Repertorio n. 33333 - Cessione Di Diritti Reali A Titolo Oneroso, in atti dal 19/06/2006;
5. VOLTURA D'UFFICIO del 09/06/2006 - Pubblico ufficiale VANACORE DIEGO C. Notaio in TORRE ANNUNZIATA (NA) - Repertorio n. 33333 – CESSIONE DIRITTI - TRASCR. N.20128/2006 Voltura n.26010.1/2006 - Pratica n. SA0272845 in atti dal 28/08/2006.

Sono depositate presso l'Ufficio di competenza Territoriale di Salerno, le visure catastali dei beni; non sono invece presenti le planimetrie riferite all'immobile rinvenuto sui luoghi perché trattasi di fabbricato mai censito ed allo stato attuale non supportato da titolo abilitativo.

➤ **Conformità**

Sussiste per l'unità immobiliare in esame, la esatta **rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali alla data del pignoramento.

Non sussiste invece l'esatta **rispondenza tra i beni pignorati consistenti in "terreni" e lo stato attuale degli stessi perché rinvenuto un "fabbricato"**.

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677  
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it**



Di seguito le difformità riscontrate:



**Foto 43: Terreni riportati in Catasto – Foto 44: Presenza del fabbricato oggi**

Circa la computazione dei costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, si rimanda al - **Quesito n. 6**.

---

**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto**@yahoo.it**



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

**LOTTO UNICO:** proprietà del signor [REDACTED]

[REDACTED], pari al Diritto di - Nuda proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

Il lotto pignorato consiste in terreni siti nel comune di Scafati (SA), alla Via Vicinale di Palma, riportati al Catasto Terreni dello stesso Comune, al Foglio 25, p.lle359, 360 e 804.

Nello stato di fatto oggi, su di essi insiste un fabbricato non supportato da titolo abilitativo dunque abusivo e non suscettibile di sanatoria.

Ciascuna particella confina:

**P.lla n. 359**

- A nord con p.lla n. 1298 di altrui proprietà;
- A est con p.lla 804 di proprietà del soggetto esecutato
- A ovest con p.lla 524 di altrui proprietà;
- A sud con p.lla 155 di altrui proprietà.

**P.lla n. 360**

- A nord con p.lla n. 1862 di altrui proprietà;
- A est con p.lla 1388 di altrui proprietà;
- A ovest con p.lla 1317 e 1299 di altrui proprietà;
- A sud con p.lla 804 di proprietà del soggetto esecutato.

**P.lla n. 804**

- A nord con p.lla n. 360 di proprietà del soggetto esecutato;
- A est con p.lla 1388 di altrui proprietà;
- A ovest con p.lla 1317 di altrui proprietà;
- A sud con p.lla 359 di proprietà del soggetto esecutato.

Il **prezzo a base d'asta** è pari a circa **€ 57.100,00** (cinquantasettemilacenti,00)

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**

**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it**



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

Al fine di ricostruire i **passaggi di proprietà** del bene pignorato, sono stati acquisiti:

- Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni (Allegato 9);
- Atto di Compravendita del 21.07.2004, rep. n. 23890/5057, (Allegato 5).

Sotto il profilo della **proprietà**, il bene così pignorato, è allo stato attuale, di proprietà del soggetto esecutato, [REDACTED], per la quota pari al Diritto di - Nuda proprietà per 1/1 dell'intero - in regime di separazione dei beni, in virtù di:

- **Atto di DONAZIONE E DIVISIONE per Notaio D.C. Vanacore di Torre Annunziata del 12 febbraio 1994, rep. 20426/5536, registrato a Castellammare di Stabia, il 4 marzo 1994 al n. 764/1 V e trascritto a Salerno in data 8 marzo 1994 ai nn. 5802/4523 e 5803/4524.**

Sotto il profilo dei passaggi di proprietà e catastali:

- Il signor [REDACTED] è entrato in possesso dei beni per - Atto di DONAZIONE E DIVISIONE per Notaio D.C. Vanacore di Torre Annunziata del 12 febbraio 1994 rep. 20426/5536, registrato a Castellammare di Stabia, il 4 marzo 1994, al n. 764/1 V e trascritto a Salerno in data 8 marzo 1994, ai nn. 5802/4523 e 5803/4524, con il quale [REDACTED] pur riservando per sé l'usufrutto vitalizio, donava in ragione di quote uguali pari ad 1/4 (un quarto) ciascuna, la nuda proprietà dell'immobile sopra descritto, ai figli [REDACTED];

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677  
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****



- Con il medesimo atto, gli stessi germani: [REDACTED] [REDACTED] procedevano allo scioglimento della comunione dei beni ricevuti in donazione attribuendo a [REDACTED] la nuda proprietà dell'immobile sopra descritto; [REDACTED] In data 11 dicembre 1994 è stato consolidato l'usufrutto alla nuda proprietà [REDACTED] [REDACTED] Successivamente con atto ricevuto dal Notaio D.C. Vanacore di Torre Annunziata del 9 giugno 2006 rep. 333c /13065, registrato a Castellammare di Stabia il 15 detti 2006 al n. 3655/1 V e trascritto a Salerno in data 17 giugno 2006 ai num. 3746/20128, il sig. [REDACTED] ha ceduto l'usufrutto vitalizio relativo all'immobile sopra descritto, a [REDACTED] [REDACTED] A febbraio 2018 è stato consolidato l'usufrutto alla nuda proprietà per la morte di [REDACTED] [REDACTED] il tutto come da - [Allegato 3 -Visura storica allegata](#).

L'intestazione dell'avente titolo nei registri del Catasto corrisponde ai nominativi dei rispettivi soggetti indicati dai Registri Immobiliari.

È stata espletata l'indagine presso la Conservatoria circa le formalità, trascrizioni ed annotazioni di cui gli [Allegati n.9](#).

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

Con riferimento all'inquadramento urbanistico, le particelle pignorate, riportate al Foglio 25 del Comune di scafati, ai numeri 359-360 e 804, ricadono in "**ZONA E SOTTOZONA E1**" come definito dal *P.R.G. vigente pubblicato sul BURVC della Regione Campania n. 32*

---

**Dott. Rossella Robusto**  
*Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677*  
*– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it***



dell'8.06.1998 (*Allegato 7*).

Trattasi di zona agricola ordinaria ovvero destinata all'esercizio delle attività agricole, orticole, floricole e ornamentali.

Sotto il profilo idrogeologico l'area in esame è a Rischio (RI) Moderato, a Vulnerabilità (VI) bassa e pericolosità (P2) Media come da – *Adottato Progetto di piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del Territorio di competenza dell'Autorità di Bacino regionale della Campania centrale con le relative misure di salvaguardia per la riduzione rischio frane e da esondazione – delibera n. 1 del 23.02.2015 del Comitato Istituzionale – BURC Campania n. 20 del 23.03.2015* e successiva proposta di variante adottata con il *BURC n. 84 del 12.012.2016*.

Circa la **regolarità edilizia e urbanistica** del fabbricato insistente sulle particelle di terreno pignorate, esso non è supportato da titolo edilizio dunque illecito, come da attestazione dello stesso Ufficio di competenza del Comune di scafati (*Allegato 8*).

➤ **Abusi rilevati**

Il fabbricato presente sui luoghi, è privo di autorizzazione e/o permesso e/o licenza alla sua realizzazione dunque abusivo. Le difformità *consistono* nella superficie e nella volumetria realizzata consistente rispettivamente in:

- **Piano Terra**  
Superficie Lorda non assentita = 287,27 mq  
Volume Lordo non assentito = 764,20 mc
- **Piano primo**  
Superficie Lorda non assentita = 160,83 mq  
Volume Lordo non assentito = 482,49 mc
- **Strutture temporanee in lamiera**, non assentite ma suscettibili di rimozione perché non ancorate con cemento al terreno;
- 

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677  
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****

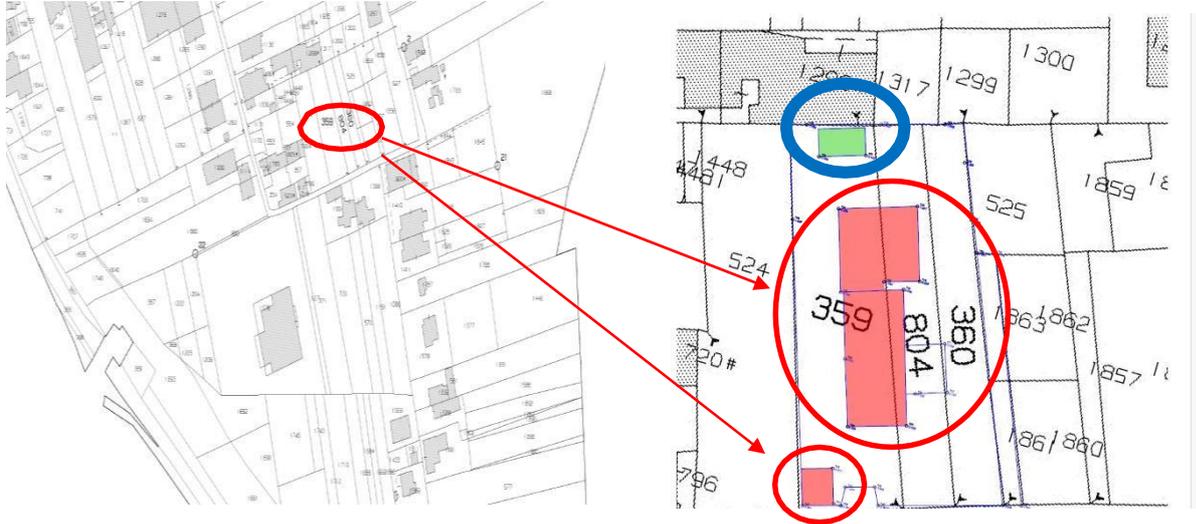


▪ **Locale tecnico**

Superficie Lorda non assentita = 23,81 mq

Volume Lordo non assentito = 71,43 mc

come graficamente rappresentate di seguito:



Particelle di terreno come da Estratto di mappa    Particelle con sovrastante fabbr. nello stato di fatto

➤ **Suscettibilità di sanatoria**

Circa la compatibilità degli abusi così come rinvenuti, trattandosi di opere realizzate in assenza di titolo abilitativo e non supportate da avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), esse non sono suscettibili di sanatoria, non sussistendo i requisiti rispondenti all'inquadramento urbanistico dell'area in cui ricadono le particelle stesse come da PUC vigente e come da attestazione dell'ufficio Tecnico Comunale.

Tenuto conto dello stile architettonico della struttura, acquisite le informazioni presso l'Ufficio tecnico del Comune di scafati, valutato lo stato manutentivo degli interni ad esso,

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**

**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicorobusto@yahoo.it**



la data di edificazione del fabbricato si aggira intorno all'anno 2007-2008; in ragione di essa, l'immobile non avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

- *artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985(in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983);*
- *art. 39 della legge n. 724 del 1994(in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993);*
- *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).*

La data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento è il 2019.

Con tali riferimenti, l'aggiudicatario non potrà presentare domanda in sanatoria perché gli immobili pignorati non si trovano 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).*

Per tali difformità sono stati computati i costi di demolizione pari ad € 19.679,53 come da – Computo Metrico – [Allegato 14](#).

**QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

In ordine allo “**stato di possesso**”, l'immobile è di proprietà del soggetto esecutato ■■■

In ordine allo “**stato di occupazione**”, ad oggi:

---

**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: [studiotecnicoRobusto@yahoo.it](mailto:studiotecnicoRobusto@yahoo.it)**



- L' appartamento posto sul lato sud del piano terra è direttamente occupato dal soggetto esecutato:

[REDACTED]

- L' appartamento posto sul lato nord del piano terra è occupato da soggetti terzi in assenza di titolo, quali:

[REDACTED]

Questi ultimi occupano l'immobile in assenza di titolo.

Con tale riferimento, da indagini esperite presso l' - Agenzia delle Entrate di Pagani – [\(Allegato 10\)](#), non sussistono presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Salerno, contratti di locazione e/o comodati d'uso registrati a nome dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] relativo agli estremi catastali degli immobili riportati al catasto terreni del comune di Scafati (SA), foglio 25 particella 359, 360 e 804.

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677  
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****



➤ **Valore locativo**

La stima del più probabile valore locativo dei beni in esame, è consistito nel rilevare il Valore locativo medio di immobili simili a quelli oggetto di indagine, estrapolato da un range inquadrato da - Osservatori quotazioni immobiliari - alla voce - Quotazioni di locazioni - e da - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari – Agenzia delle Entrate di Salerno - per il 2° semestre 2022; ad esso è stato operato un ragguglio per la specificità di ciascun bene ispezionato così da stimarne il valore locativo unitario al mese che, rapportato alla rispettiva superficie commerciale (o superficie convenzionale vendibile SCV), ha fornito il più probabile valore locativo al mese e all’anno per superficie commerciale computata (Foto 45 e 46 – Fonti OMI e Borsino immobiliare)

1.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO  
 Comune: SCAFATI  
 Fascia/zona: Periferica/ZONA SUD DEL TERRITORIO COMUNALE,INCLUDE V.BONIFICA-V.P.VITIELLO-V.S.M.LA CARITA'-NA-SA-V.SALICE-VA.MANZONI-F.D  
 Codice di zona: D3  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Capannoni tipici  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/m <sup>2</sup> x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	940	1400	L	2,7	4
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1250	L	2,4	3,5

Foto 45. Valori Immobiliari Agenzia delle Entrate

2.

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>2,25</b>	Euro <b>2,82</b>	Euro <b>3,38</b>

Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>2,15</b>	Euro <b>2,66</b>	Euro <b>3,17</b>

Foto 46: Valori Immobiliari – Borsino Immobiliare

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677  
 – cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it**



Dalla media dei valori minimo e massimo riferiti ed assunti come dati oggettivi della zona, è stato estrapolato un valore unitario a metro quadro di € 2.89/mq; tale valore è stato opportunamente ragguagliato per la particolare condizione in cui trovasi, con un coefficiente di 0,70\*, computando un – ***più probabile valore locativo mensile ed annuo*** di:

€ 2,89/mq x mq 171.56= € 495,80/mese/S.C.V. = € 5.949,72 (arr. € 5.950,00) /annui/S.C.V.

Da cui una **Indennità di occupazione** pari a:

€ 2,89/mq x 0.70 x mq 171.56 = € 346,50/ mese/S.C. V = € 4.158,60/ annui/S.C. V

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

➤ **Circa i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**

- Sussiste sui beni pignorati, la - *TRASCRIZIONE del 19/04/2018 - Registro Particolare 12244 Registro Generale 15604 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1139/2018 del 14/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - (Allegato 9).*

➤ **Circa gli oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Circa gli oneri e vincoli non regolarizzati nel contesto della procedura, sussistono opere abusive come rappresentato nel **quesito n.6**, identificabili nel costo di demolizione *pari a circa* € 19.679,53, analiticamente e puntualmente computati assumendo quali dati unitari, i valori

-----  
\* *Manuale dei coefficienti di differenziazione – Paglia Carvello*

-----  
**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****



espressi in euro (€), per ciascuna tipologia di intervento da eseguire così come riportato dal *Prezzario Regionale Opere Edili – Anno 2023*.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale-

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

L'unità immobiliare non è parte integrante di condominio.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni**

➤ **Scelta del Procedimento Estimativo**

A premessa dell'esplicitazione del criterio di stima adottato, occorre specificare che la stima economica del Lotto è individuabile nella stima del più probabile valore di mercato dei fondi di terreno così come catastalmente identificati (C.T.), cui è stata affiancata la computazione delle voci di costo di demolizione del

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677  
– cell. 3391846616 e-mail: [studiotecnicorobusto@yahoo.it](mailto:studiotecnicorobusto@yahoo.it)**



fabbricato su di esso presente perché realizzato in assenza di permesso di costruire e non suscettibile di sanatoria. Trattandosi di condizione non sanabile, sono stati altresì stimati i “valori d’uso” della u.i. ad oggi occupata.

➤ **Criterio di stima**

La valutazione finale del compendio pignorato è stata elaborata su considerazioni globali, cioè considerando il bene nel suo insieme per le gravi irregolarità urbanistiche ed edilizie che lo caratterizzano. Il valore effettivo e finale è stato considerato quello complessivo dell'intero lotto calcolato nella condizione di fatto di insanabilità del fabbricato e quale risultato di:

- a) Stima del “*più probabile valore di mercato*” dell’area comprendente il valore dell’area di sedime del fabbricato;
- b) Stima del “*costo di demolizione del fabbricato*” insistente sulle particelle;
- c) *Stima del valore d’uso del fabbricato,*

Da cui:

- a) **Stima del “*più probabile valore di mercato*”:** Il criterio del “più probabile valore di mercato” è ritenuto il più idoneo per procedere alla stima dell’immobile in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest’ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi perché i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità. La metodologia estimativa dunque più appropriata alla valutazione dei beni oggetto di stima, è quella dell’analisi dell’andamento del mercato con riferimento al segmento in cui

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677  
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****



ricadono le unità immobiliari da stimare, terreni.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si basi sulla comparazione, è stato dunque analizzato il mercato del segmento immobiliare di riferimento nel quale il valore è stato ricercato utilizzando la metodologia diretta, applicata attraverso il procedimento comparativo

pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach. Tale metodo ricerca il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione dell'immobile in oggetto (subject) con un campione di immobili aventi caratteristiche similari (comparables) dei quali siano noti il prezzo e l'epoca di compravendita; in particolare, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico, le differenze di caratteristiche possedute da immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. *selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto - "Comparables" - simili al bene da stimare "Subject", di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più ne influenzano la costituzione;*
2. *indicazione dei dati attraverso i quali indicare le caratteristiche possedute dall'immobile;*
3. *computazione dei prezzi impliciti delle caratteristiche che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;*
4. *correzioni al prezzo per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione, uguali a*

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677  
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it**



*quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima, come media aritmetica dei prezzi corretti.*

La stima si esegue nel presupposto che i beni in esame siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari.

### **1. INDAGINI DI MERCATO**

L'indagine di mercato è stata mirata verso tipologie di terreni raffrontabili a quelli in trattazione e ubicati nel Comune di Scafati.

#### **- Comparabili**

La scelta dei "comparabili" è ricaduta su tre immobili A) e B), C) con caratteristiche simili e/o pressoché uguali per posizione e tipologia, al lotto di vendita in esame. Essi sono:

#### **COMPARABILE A**

Descrizione	<b>TERRENO AGRICOLO</b> Via Poggiomarino 453
Superficie catastale	3.030
Fonte dato	Rif. Interno 15255620
Data	22.08.2022
Definizione prezzo	€ 80.000,00

---

**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****



**COMPARABILE B**

Descrizione	<b>TERRENO AGRICOLO</b> via Terze, 5
Superficie catastale	721 Via Terze, 5
Fonte dato	Codice annuncio: TC60114190/ Riferimento:105383107
Data	15.09.2023
Definizione prezzo	€ 15.000,00

**COMPARABILE C**

Descrizione	<b>TERRENO AGRICOLO</b> via Vicinale Cangiani
Superficie catastale	1.000
Fonte dato	Codice annuncio:TC53745665 Riferimento:94472882 <a href="https://www.trovacasa.it/annunci/sa-tc-3427-53745665-">https://www.trovacasa.it/annunci/sa-tc-3427-53745665-</a>
Data	29.09.2023
Definizione prezzo	€ 24.000,00

**2. Scelta delle caratteristiche rilevanti sulla formazione del prezzo**

Le caratteristiche che si vanno a caratterizzare sono:

- ✓ *Data (DAT) mese/anno;*
- ✓ *Dimensione sup. (SUP) misurata in metri quadrati (Ha)*

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677  
– cell. 3391846616 e-mail: [studiotecnicorobusto@yahoo.it](mailto:studiotecnicorobusto@yahoo.it)**



- ✓ *Ubicazione (Buona, Normale, Scadente)*
- ✓ *Configurazione planimetrica (CNF): la caratteristica misura*
- ✓ *la regolarità planimetrica*
- ✓ *Qualità colturale*
- ✓ *Ampiezza*
- ✓ *Giacitura*

**Tabella delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche**

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni		
Fertilità	Giacitura	Accesso
Ottima: 1.00	Pianeggiante: 1.00	Buono: 1.00
Buona: 0.90	Acclive: 0.95	Sufficiente: 0.95
Discreta: 0.80	Mediocre: 0.90	Insufficiente: 0.90
Forma	Ubicazione	Ampiezza
Regolare: 1.00	Eccellente: 1.00	Medio appezzamento: 1.00
Normale: 0.95	Normale: 0.95	Piccolo appezzamento: 0.95
Penalizzante: 0.90	Cattiva: 0.90	Grande appezzamento: 0.90

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**

**– cell. 3391846616 e-mail: [studiotecnicoRobusto@yahoo.it](mailto:studiotecnicoRobusto@yahoo.it)**



**Comparabili: Tabella dei dati**

Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjet
Tipologia	Terreno Agricolo	Terreno Agricolo	Terreno Agricolo	Terreno Agricolo
Ubicazione	Normale	Normale	Normale	Normale (0.90)
Prezzo (PRZ) €	80.00,00	15.000,00	24.000,00	
Superficie Mq	3.030	721	1.000	1.489
Parametrico €/mq	26,40	20,80	24,00	
Esposizione	Buona	Buona	Buona	Buona
Configurazione planimetrica	Pianeggiante	Pianeggiante	Pianeggiante	Pianeggiante
Data (DAT) MM/AA	19/03/2022	15.09.2023	29.09.2023	06.10.2023

**3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI****Analisi e scomposizioni del prezzo della superficie principale**

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677  
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it**



$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

da cui:

$$pA(S1) = 80.000,00 * 1,00 / 3.030 = 26,40 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 15.0000,00 * 1,00 / 721.00 = 20,80 \text{ €/m}^2$$

$$pC(S1) = 24.000,00 * 1,00 / 1.00 = 24,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{PMM Superficie} = 20,80 \text{ €/mq}$$

$$\text{PMX Superficie} = 26,40 \text{ €/mq}$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della caratteristica data (DAT) è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare considerato.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{DAT}) = 80.000,00 * (-0,01) / 12 = -66,67 \text{ €/mese}$$

$$pB(\text{DAT}) = 15.000,00 * (-0,01) / 12 = -12,50 \text{ €/mese}$$

$$pC(\text{DAT}) = 24.000,00 * (-0,01) / 12 = -20,00 \text{ €/mese}$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie catastale (SUP)

Il prezzo marginale della caratteristica superficie (SUP) è dato da:

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ m}^2$$

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**

**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****



Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_1(\text{SU P}) = 20,80 \times 1,00 = 20,80 \text{ €/mq}$

$p_2(\text{SUP}) = 20,80 \times 1,00 = 20,80 \text{ €/mq}$

$p_3(\text{SUP}) = 20,80 \times 1,00 = 20,80 \text{ €/mq}$

**4. Tabella di valutazione del Metodo MCA**

Prezzo e caratteristica	Comparable A		Comparable B		Comparable C	
	Differenza	Aggiustamento (€)	Differenza	Aggiustamento (€)	Differenza	Aggiustamento (€)
[PRZ)	€ 80.000,00		€ 15.000,00		<b>24.000,00</b>	
CDAT)	-66,67 x 17	-1.134,00	12,50 x 1	-12,50	-20,00 x 1	<b>-20,00</b>
(SUP)	(Mq 1.489 - Mq 3.030) = - Mq 1.541	- 32.050,00	(Mq 1.489 - Mq 721 = Mq 768)	+ 15.974,00	(Mq 1.489 - Mq 1.000 = Mq 489)	<b>+ 10.171,00</b>
<b>Prezzo corretto</b>	<b>46.816,00</b>		<b>30.960,00</b>		<b>34.151,00</b>	

Il valore della stima secondo il Market Comparison Approach è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi così corretti, hanno pari probabilità, peso e dignità, di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a:

$$\text{€ } 46.816,00 + 30.960,00 + 34.151,00 / 3 = \text{€ } \mathbf{37.310,00}$$

Cui applicare i coefficienti correttivi aderenti alle peculiarità del lotto in esame:

-----  
**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**

**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****



Caratteristica	Descrizione	Indice mercantile
Fertilità	Discreta	0.80
Giacitura	Pianeggiante	1.00
Accesso	Buono	1.00
Forma	Regolare	1.00
Ubicazione	Normale	1.00
Ampiezza	Normale	1.00

**Da cui**

Il Più Probabile valore di mercato Subjet = € 37.310,00x 0.80 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x  
1.00 = **€ 29.850,00**

❖ Per un valore unitario a mq di circa € 20,00/mq

b) Sono stati calcolati approssimativamente i **costi di demolizione** considerando la voce del **Prezziario delle Opere edili in Campania**, per la voce:

*- Demolizione parziale o totale di fabbricati Demolizione totale di fabbricati, CAM23\_R02 sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso puntelli, ponti .020. 005.A di servizio, schermata ... blica discarica entro 10 km di distanza. Fabbricati (CAM) con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno da cui:*

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**

**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****



**Tabella 5: Costi di demolizione**

LOTTO DI VENDITA	VOLUME DA DEMOLIRE (mc)	COSTO DEMOLIZIONE E TRASPORTO IN DISCARICA (€/mc)	COSTO DI DEMOLIZIONE (€)
<b>volume lordo piano terra</b>	764,20 mc	14,93	<b>11.409,50</b>
<b>volume lordo piano primo</b>	482,49 mc	14,93	<b>7.204,00</b>
<b>locale tecnico da demolire</b>	71,43 mc	14,93	<b>1.066,45</b>
<b>Volume fabbricato</b>	<b>1.318,12</b>	<b>14,93</b>	<b>19'679,53</b>

- c) La stima del **Valore d'uso** dell' u.i.( Piano Terra), è stata acquisito estrapolando un valore medio da un range di valori inquadrato per immobili simili (*dati provenienti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Scafati, unitamente al Borsino immobiliare per la stessa zona e per immobili siti nella zona in esame: D3 Periferica/zona sud del territorio comunale*) da cui è risultato un valore unitario di € 2,89/mq/mese cui è stato operato un ragguaglio per la specificità di ciascun bene (0.70), così da stimare il *Valore d'uso annuale* dell'immobile rapportato ad un tempo di circa anni dieci, tempo ordinario probabilmente necessario per la risoluzione della problematica in essere sia sotto il profilo giuridico sia sotto il profilo pratico. Ne è risultato un valore finale unitario a metro quadro e mensile, di € 2,02. Nel caso specifico non è stato ancora emesso un ordine di demolizione pertanto si considererà un periodo di tempo che va da ottobre 2023 ad ottobre 2033 pari a 120 mesi, pertanto si ha:

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677  
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it**



• **Tabella 6: valore d'uso del bene**

Valore d'uso del Bene €/Mese	Sup.Comm. Vend.	Valore d'uso del bene €/Mese	Valore d'uso del bene €/Anno	Valore d'uso del bene €/10 Anni
2,02	282.48	570,00	5.700,00	57.000,00

In definitiva si avrà che il **Valore Finale del bene**, considerando l'intero immobile, sarà dato dal *Valore dell'area totale comprensiva dell'area di sedime ospitante il fabbricato (Tabella 5)* al netto dei *costi di demolizione, trasporto in discarica e oneri di conferimento in discarica (Tabella 6)*, incrementato dal *valore locatizio del bene (Tabella 7)*, e cioè:

**Tabella 7: VALORE DI MERCATO**

V. di mercato dell'intero comprensivo dell'area di sedime del fabbr.	€ 29.850,00
(-) sp. demolizione	€ 19.679,50
(+) valore d'uso dell'u. i/10 anni	€ 57.000,00
<b>Totale</b>	<b>67.170,00</b>

**6. Adeguamenti e correzioni alla stima - prezzo base d'asta**

Il Valore di mercato così come stimato è stato adeguato con abbattimento forfettario del 20% per:

- *la mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- *le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisiti in sede di vendita forzata;*

.....  
**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677  
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it**



- 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  
Da cui:

**Tabella 8: Valore di mercato**

<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO</b>	€	<b>67.170,00</b>
- Abbattimento forfettario del 15%	€	10.076,00
<b>VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)</b>	€	<b>57.100,00</b>

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

Gli immobili sono stati pignorati in quota pari ad 1/1 dell'intero.

**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.**

Come da – **Certificato di residenza storica anagrafica (Allegato 11)** rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Scafati (SA), il sig. [REDACTED]

-----  
**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677  
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it**



(lettera bis del 26.08.2013).

Circa il “**possesso del bene da parte di terzi**”, da interrogazione effettuata presso l’-**Agenzia delle Entrate di Pagani (SA)**, (*Allegato 10*), non sussistono contratti di locazione e/o di comodato d’uso registrati a nome dell’esecutato relativo agli estremi catastali indicati nell’istanza.

Circa il lo **stato civile** dell’esecutato, dall’ - **Estratto di matrimonio** – rilasciato dal Comune di Nocera Inferiore (*Allegato 12*), il signor [REDACTED] si è unito in matrimonio con la signora [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] nella Chiesa di S. Michele Arcangelo.

Con atto in data 07/05/2004, a rogito del notaio Di Martino Salvatore, del distretto notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

## 5. CONCLUSIONI

A questo punto, dallo studio della documentazione riportata agli atti, da quanto personalmente indagato presso i pubblici Uffici di competenza e da quanto accertato sui luoghi di causa, la scrivente conclude in sintesi, che il **LOTTO DI VENDITA** consiste in un:

**Lotto Unico**, di proprietà del soggetto esecutato, signor [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota rispettivamente pari ad **1/1 dell’intero**, è ubicato nel **comune di Scafati (SA)**, alla **Via Bonifica, Vicinale Di Palma, 12**. Trattasi di **terreni agricoli**, riportato al Catasto

.....  
**Dott. Rossella Robusto**  
**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**  
**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnicoRobusto@yahoo.it**



Terreni dello stesso Comune, al **Foglio 25, p.lla 359,360 e 804**, della superficie catastale di **mq 1.489**.

Lo stato dei luoghi ad oggi, risulta non essere conforme alla documentazione catastale depositata presso i Pubblici Uffici perché su tali particelle è presente un fabbricato “abusivo” non suscettibile di sanatoria.

La valutazione economica, alla data di deposito telematico della presente perizia estimativa, effettuata secondo il procedimento "*Market Comparison Approach*" o "*metodo del confronto del mercato*", è conforme agli *International Valutino Standard (IVS)*, agli *Europea Valutino Standard (EVS)* e alle *Quotazioni immobiliari* dell’Agenzia delle Entrate. Tale valutazione ha condotto al **PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO PER L’INTERO LOTTO** di vendita pari a circa **€ 67.170,00** (sessantasettemilacentosettanta/00); Il **prezzo a base d’asta**, adeguato con l’abbattimento forfettario del 15%, ammonta a circa **€ 57.100,00** (cinquantasettemilacento,00).

A questo punto, la scrivente, ringraziando la **S.V.I.** per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, nella convinzione di aver operato con onestà d’intenti e con “*animus*” scevro da ogni condizionamento, rassegna la presente relazione di stima che consta di n. 61 pagine, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile del presente elaborato peritale.

#### **Allegati**

1. Verbale di sopralluogo;
2. Rilievo fotografico;
3. Visura catastale;
4. Estratto di mappa;
5. Atto notorio;

---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677  
– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****



6. Grafici dello stato di fatto;
7. Certificato di destinazione Urbanistica;
8. Attestazione Uff. Tec. Comune di Scafati;
9. Ispezioni ipotecarie;
10. Risposta Agenzia delle Entrate;
11. Certificato di residenza storico;
12. Estratto di matrimonio;
13. Autorizzazione a rilievo topografico;
14. Computo metrico spese di demolizione
15. Ricevute di invio perizia di stima alle parti.

Nocera Inferiore, lì 06.10.2023

Con osservanza  
L'esperto



---

**Dott. Rossella Robusto**

**Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677**

**– cell. 3391846616 e-mail: studiotecnico**robusto@yahoo.it****



---

Via Roma, 58 – 84014 – Nocera Inferiore (SA) – tel. e fax: 081924677 – cell. 3391846616  
e-mail: [studiotecniorobusto@yahoo.it](mailto:studiotecniorobusto@yahoo.it)

