

Tribunale di Nocera Inferiore
I Sezione civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
ATTUALE GIUDICE DELL'ESECUZIONE
ILL.MA DOTT.SSA BIANCA MANUELA LONGO
(Ex Ruolo Ill.ma Dott.ssa G.E. Troisi)

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 63/2024
(Udienza G.E. 13/01/2026 Ore 9:30)

❖ **PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):**

OMISSIS

❖ **CREDITORI INTERVENUTI:**

OMISSIS

❖ **PARTE DEBITRICE:**

OMISSIS

❖ **CUSTODE:**

Avv. Giovanni Castaldi

Dicembre 2025

PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U. **Ing. Luca Angelino**, OMISSIS

,
a seguito della **Nomina di Esperto in data 13/07/2025**, (cfr. All.to 1a, Atti del Procedimento),

RIFERISCE

in qualità di esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai 14 quesiti, formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

Sommario

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento	3
QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	7
QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	32
QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	35
QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	38
QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	41
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	44
QUESITO n. 8: specificare i vincoli giuridici gravanti sul bene	45
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	48
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo	49
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	49
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni	51
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	59
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	60

Segue il dettaglio delle risposte a ciascun quesito: →

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo, 18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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

L'Esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota ½, 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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto di 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 fogli catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: l'indicazione del bene con dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- Nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
- Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- Se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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

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

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto deve 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 o 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 (fogli, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificatamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione allo stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipo 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.

Risposta al QUESITO n.1

Il pignoramento sul quale è incardinata la presente **EI 63/2024** aggredisce il **diritto di piena proprietà**, in capo alla Società Debitrice “**OMISSIS**” C.F.: **OMISSIS**. Detto Pignoramento è stato incardinato dalla Società Creditrice Procedente **OMISSIS** per importo pari a **228.446,02€** oltre interessi e spese.

L'atto di Pignoramento del OMISSIS è stato trascritto con i seguenti estremi (Cfr. *All.ti 2a e 2b*):

- **All.2a-2b) Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la presente **E.I: 63/2024**) del **OMISSIS** trascritto il **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS** a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente), e contro “**OMISSIS**” (Società Debitrice) per la proprietà in quota 1/1 del **LOTTO UNICO** in Via Massimo Marghieri n°18 consistente di Appartamento con

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

pertinenze NCEU Cava de' Tirreni Fl. 25 part. 338 subb. 41, 21 e 42. Pignoramento eseguito per la somma di **228.446,02€**, oltre interessi e spese successive;

Il cespite esecutato, appartamento con pertinenze, per le cui zone di terreno, le caratteristiche di pertinenzialità risultano specificate anche nei Titoli di Provenienza, è stato configurato come LOTTO UNICO:

LOTTO UNICO E.I. 63/2024: *Quota 1/1 di proprietà piena ed esclusiva, di abitazione con pertinenze, poste su più livelli, ubicata in un fabbricato condominiale, signorile ed in sito panoramico, di antica costruzione in località Rotolo del territorio comunale di Cava de' Tirreni.*

Il compendio pignorato consiste di alloggio in piano terra intercomunicante con sottostante deposito in piano primo sottostrada ed ulteriore deposito, nonché garage in piano secondo sottostrada. Alle pertinenze del LOTTO UNICO si accede per il tramite di Via Massimo Marghieri che immette dapprima in corti ed aree di manovra comuni e successivamente in corti esclusive ed unità immobiliare. Lo stato delle diverse pertinenze del LOTTO UNICO risulta grezzo, da ultimare, relativamente a finiture, infissi, pavimenti, impiantistica con elementi strutturali e divisori e massetti di calpestio già esistenti.

Più in dettaglio le differenti consistenze metriche superficiale delle pertinenze del LOTTO UNICO risultano così articolate:

- **Alloggio in Piano Terra con sottostante deposito in piano primo sottostrada**, entrambi **sub. 41** di part. 338, si articolano in vano di ingresso - disimpegno per una superficie pari a circa **11,42 mq**. Attraverso il disimpegno, al piano terra, si accede ai locali dell'appartamento, rispettivamente wc con superficie pari a circa **4,82 mq** oltre che locale cucina di **13,38 mq** circa e vano letto di **12,67 mq**. Il locale cucina comunica con corte esclusiva, raggiungibile attraverso due infissi di affaccio, che presenta una superficie complessiva di **25,01 mq**. Attraversando il disimpegno è possibile raggiungere anche i locali deposito e corte esclusiva di piano primo sottostrada, rispettivamente aventi superfici di **30,92 mq** e **42,62 mq**. La superficie utile complessiva del sub. 41 è pari a **42,31 mq** mentre la superficie non residenziale delle diverse pertinenze, risulta, nel suo complesso, pari a **102,17 mq**. L'altezza degli ambienti interni è pari a **4,70 m** al piano terra e **3,40 m** al primo sottostrada.
- **Deposito e corte esclusiva in piano primo sottostrada**, entrambi **sub. 42** part. 338 consistono di circa **19,91 mq** di superficie interna e corte pertinenziale esclusiva con estensione pari a **61,08 mq** per un totale, tra superficie non residenziale coperta e scoperta pari a **80,99 mq**. L'altezza interna dei locali deposito è pari a **3,40 m**.
- **Il locale garage in piano secondo sottostrada**, identificato col **sub. 21** sempre part. 338, prende accesso da area di manovra comune sub. 16 e risulta di forma rettangolare - trapezia allungata per una consistenza complessiva di **19,91 mq** e altezza pari a **3,65 m**.

Il tutto si inserisce in edificio part. 338 provvisto di Amministrazione Condominiale.

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

Con riferimento ai **titoli di provenienza**, la ricostruzione storica delle Provenienze, è stata scrupolosamente effettuata nella Certificazione Notarile Sostitutiva:

- **All.3a) Certificazione Notarile sostitutiva** (ex art. 567 cpc ed ex. Legge 302/98): del **OMISSIS** per Notaio **OMISSIS**;

Peraltro il sottoscritto CTU ha scrupolosamente richiesto ed ottenuto il Titolo di Proprietà Principale, più recente, i cui estremi sono di seguito riportati:

- **All.3b) Titolo di Proprietà Principale: Atto di Compravendita** del **OMISSIS** per Notaio **OMISSIS**, registrato il **OMISSIS** al n° **OMISSIS** e trascritto a **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS**. In tale Atto la Società Debitrice con Amministratore Unico Sig. **OMISSIS** acquistava dai Sig.ri **OMISSIS** (comproprietari rispettivamente di $\frac{3}{4}$ e $\frac{1}{4}$ del compendio alienato) l'intera consistenza immobiliare di Via Massimo Marghieri civ. 14/18 (loc. Rotolo di Cava de' Tirreni) all'epoca censita come sub. 1 di part. 338 con tenuta part. 2201.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione diretta degli allegati introduttivi della procedura esecutiva, di seguito sinteticamente riepilogati:

- **All.2a-2b) Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la presente E.I: 63/2024) del **OMISSIS** trascritto il **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS** a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente). e contro **OMISSIS** (Società Debitrice) per la proprietà in quota 1/1 del **LOTTO UNICO** in Via Massimo Marghieri n°18 consistente di Appartamento con pertinenze NCEU Cava de' Tirreni Fl. 25 part. 338 subb. 41, 21 e 42. Pignoramento eseguito per la somma di **228.446,02€**, oltre interessi e spese successive;
- **All.2c) Istanza di vendita** del **OMISSIS** a firma Avv. **OMISSIS** con precisazione dei beni della Società Debitrice e delle ragioni del Credito;
- **All.2d) Nota di Iscrizione a Ruolo della Procedura Esecutiva E.I.63/2024** con precisazione degli Immobili, Società Debitrice e dell'entità del Pignoramento;
- **All.2e) Comparsa di Costituzione Parte Debitrice** del 11/11/2024 a firma Avv. **OMISSIS**;
- **All.2f) Atto di Intervento dell'Avv. Cremone** del 08/08/2024 per un Credito di 3.890,80 + 294,00 + 11,63 euro.
- **All.2g) Atto di Intervento per il** **OMISSIS** del 18/11/2024 a firma Avv. **OMISSIS** per un Credito di 999.223,12 euro.
- **All.2h) Atto di Intervento dell'Ing. Arch. OMISSIS** del **OMISSIS** a firma Avv. **OMISSIS** per un Credito di 23.279,00 euro.

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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 allegare 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.

Risposta al QUESITO n.2

Si ribadisce la circostanza secondo cui i cespiti eseguiti sono stati raggruppati in un LOTTO UNICO, di seguito descritto ed illustrato nelle sue principali caratteristiche:

LOTTO UNICO E.I. 63/2024: *Quota 1/1 di proprietà piena ed esclusiva, di abitazione con pertinenze, poste su più livelli, ubicata in un fabbricato condominiale, signorile ed in sito panoramico, di antica costruzione in località Rotolo del territorio comunale di Cava de' Tirreni.*

Il compendio pignorato consiste di alloggio in piano terra intercomunicante con sottostante deposito in piano primo sottostrada ed ulteriore deposito, nonché garage in piano secondo sottostrada. Alle pertinenze del LOTTO UNICO si accede per il tramite di Via Massimo Marghieri che immette dapprima in corti ed aree di manovra comuni e successivamente in corti esclusive ed unità immobiliare. Lo stato delle diverse pertinenze del LOTTO UNICO risulta grezzo, da ultimare, relativamente a finiture, infissi, pavimenti, impiantistica con elementi strutturali e divisori e massetti di calpestio già esistenti.

Più in dettaglio le differenti consistenze metriche superficiale delle pertinenze del LOTTO UNICO risultano cos' articolate:

- **Alloggio in Piano Terra con sottostante deposito in piano primo sottostrada**, entrambi **sub. 41** di part. 338 si articolano in vano di ingresso - disimpegno per una superficie pari a circa **11,42 mq**. Attraverso il disimpegno, al piano terra, si accede ai locali dell'appartamento, rispettivamente wc con superficie pari a circa **4,82 mq** oltre che locale cucina di **13,38 mq** circa e vano letto di **12,67 mq**. Il locale cucina comunica con corte esclusiva, raggiungibile attraverso due infissi di affaccio, che presenta una superficie complessiva di **25,01 mq**. Attraversando il disimpegno è possibile raggiungere anche i locali deposito e corte esclusiva di piano primo sottostrada, rispettivamente aventi superfici di **30,92 mq** e **42,62 mq**. La superficie utile complessiva del sub. 41 è pari a **42,31 mq** mentre la superficie non residenziale delle diverse pertinenze, risulta, nel suo complesso, pari a **102,17 mq**. L'altezza degli ambienti interni è pari a **4,70 m** al piano terra e **3,40 m** al primo sottostrada.
- **Deposito e corte esclusiva in piano primo sottostrada**, entrambi **sub. 42** part. 338 consistono di circa **19,91 mq** di superficie interna e corte pertinenziale esclusiva con estensione pari a **61,08 mq** per un totale, tra superficie non residenziale coperta e scoperta pari a **80,99 mq**. L'altezza interna dei locali deposito è pari a **3,40 m**.
- **Il locale garage in piano secondo sottostrada**, identificato col **sub. 21** sempre part. 338, prende accesso da area di manovra comune sub. 16 e risulta di forma rettangolare - trapezia allungata per una consistenza complessiva di **19,91 mq** e altezza pari a **3,65 m**.

Il tutto si inserisce in edificio part. 338 provvisto di Amministrazione Condominiale.

Segue inquadramento territoriale LOTTO UNICO E.I. 63/2024: →

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

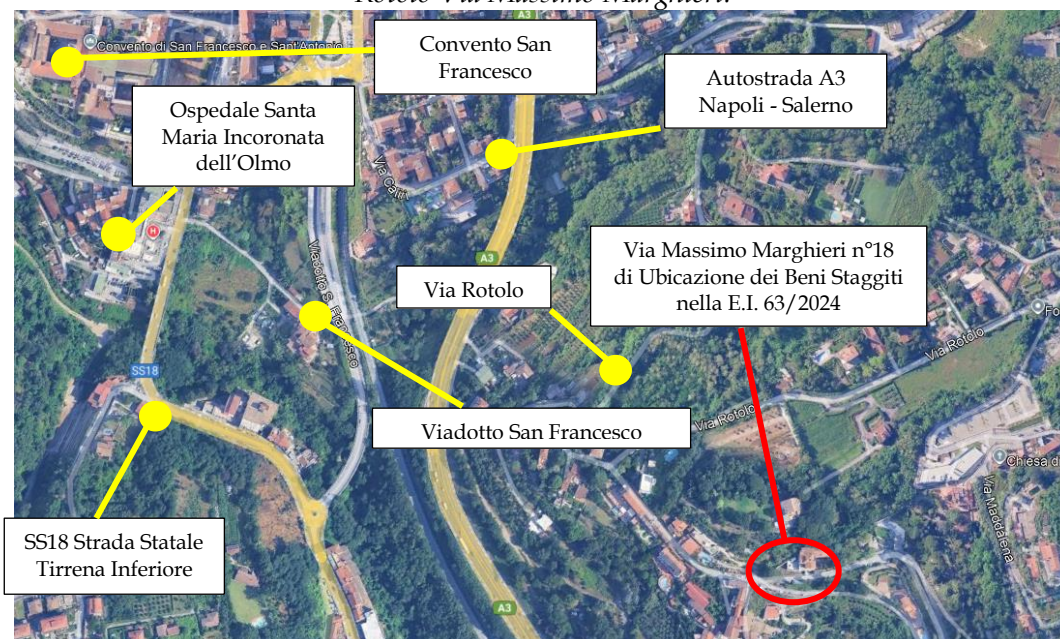
E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

INQUADRAMENTO TERRITORIALE GENERALE LOTTO UNICO.

IL LOTTO UNICO esecutato, Appartamento con pertinenze di depositi, corti e garage, è ubicato *in loc. Rotolo, prossima al nucleo urbano della frazione, peraltro non distante dal centro capoluogo comunale di Cava de' Tirreni*. Il versante collinare di ricaduta, garantisce sia ampia visuale panoramica e contesto esente dal caos cittadino, sia agevole raggiungibilità del centro urbano e delle principali infrastrutture. Il tutto trova illustrazione nelle immagini seguenti:



Stralci Toponomastico Generale e di Dettaglio del versante collinare di ricaduta del LOTTO UNICO in loc. Rotolo Via Massimo Margheri.



Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

DESCRIZIONE ESTERNI ED ACCESSO SU CORTE COMUNE



Il cancello civico 18 di Via Massimo Margheri, visibile nella foto in alto a sinistra, risulta essere comune all'intero compreso di case provvisto di amministrazione condominiale. Peraltro il sito dell'edificio è protetto da recinzioni murarie e reso particolarmente suggestivo dalla presenza di prati, viali ed alberi d'alto fusto.



Seguono Dettagli Androne Condominiale: →

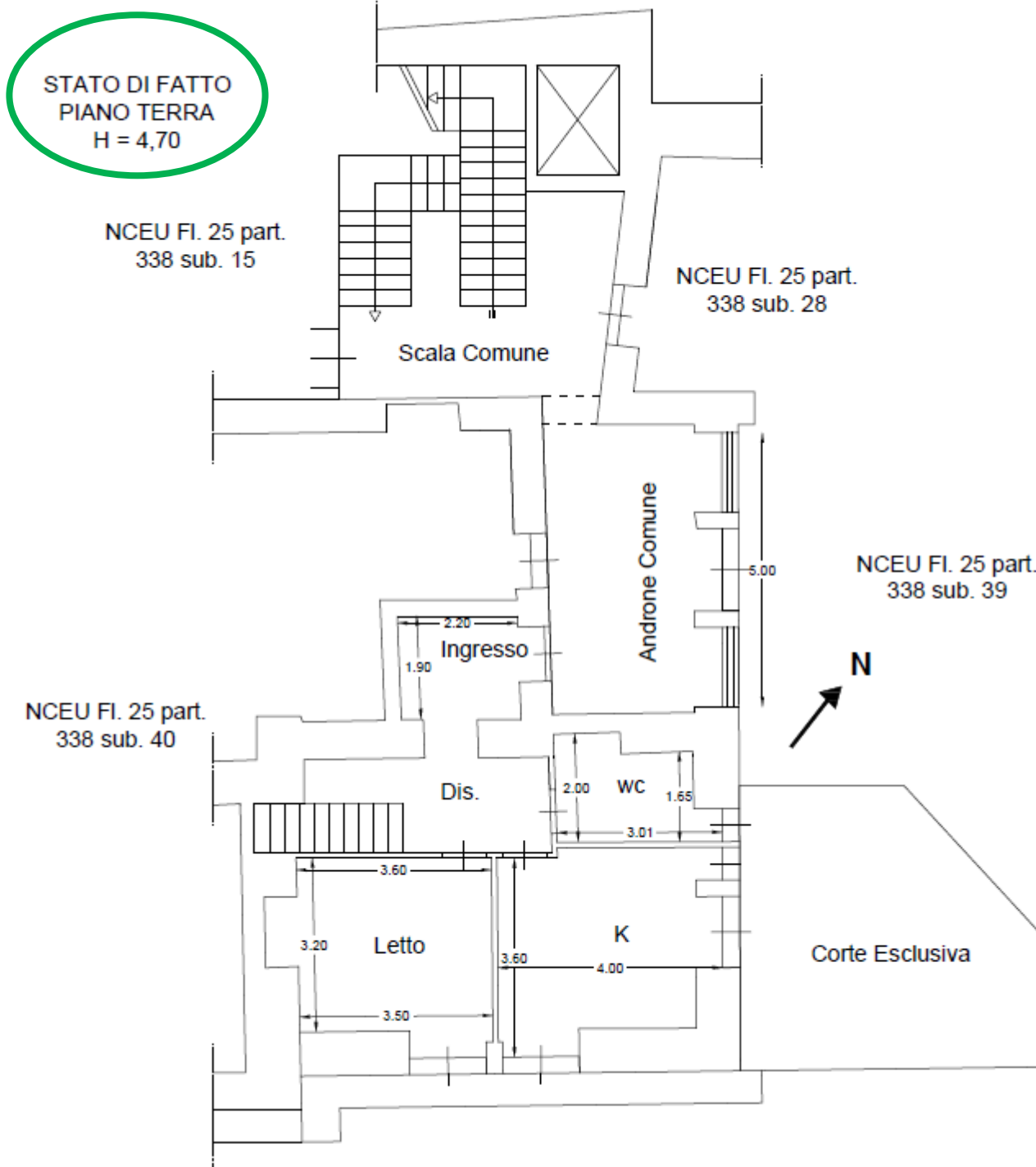


Dettagli del piazzale e corte comune al fabbricato signorile part. 338 di ricaduta del LOTTO UNICO: dal piazzale stesso si può accedere all'androne comune con finiture signorili ben curate ed ampie vetrate di veduta del parco condominiale.



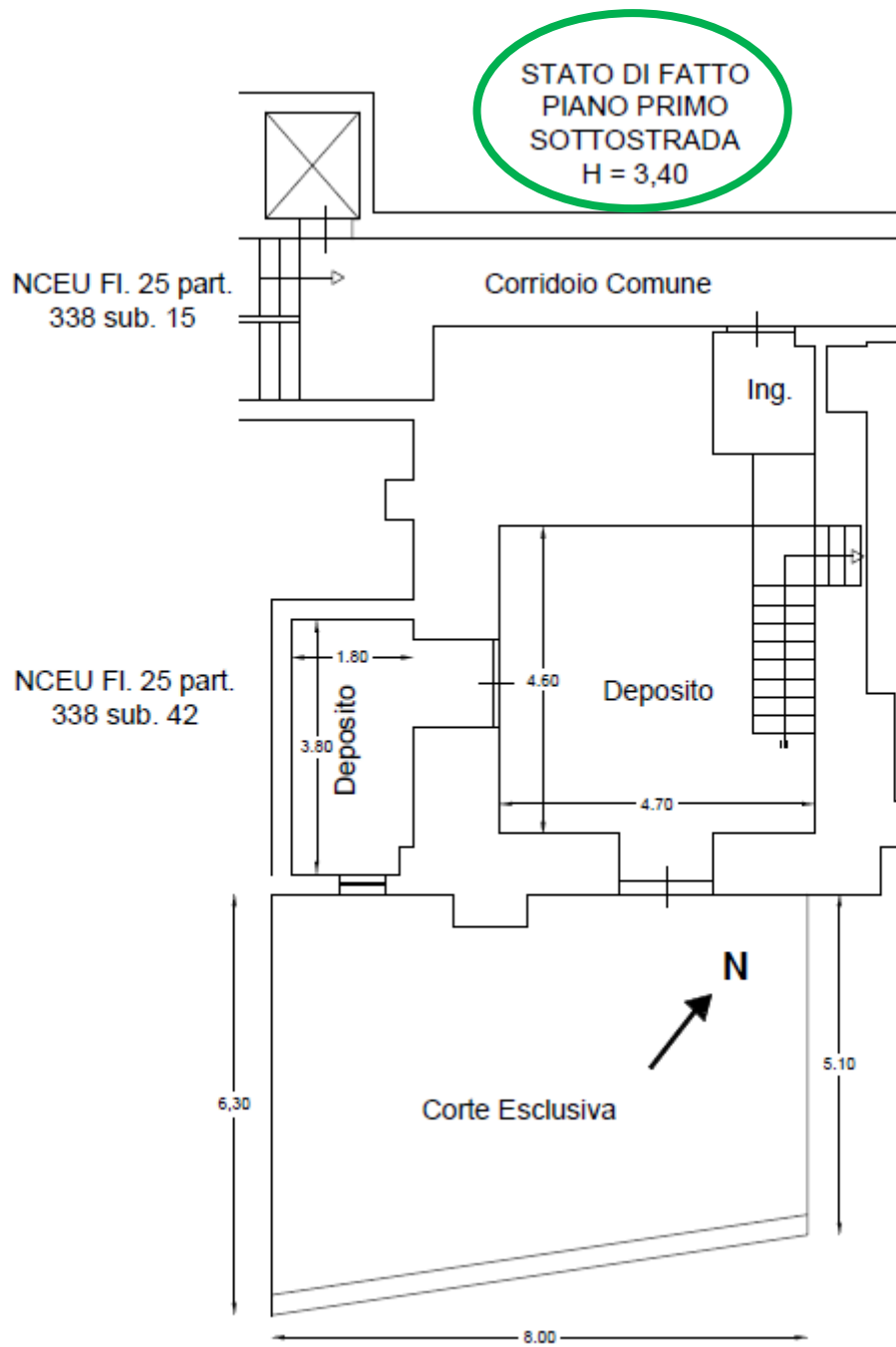
Seguono planimetrie dello STATO DI FATTO dei diversi livelli dell'abitazione con consistenze metriche e superficiali: →

**PLANIMETRIE DIGITALIZZATE DIVERSI LIVELLI DEL LOTTO UNICO
(ad iniziare dall'alloggio con deposito sub. 41, indicando quote, caratteristiche
dimensionali, destinazioni d'uso, superfici e confini)**



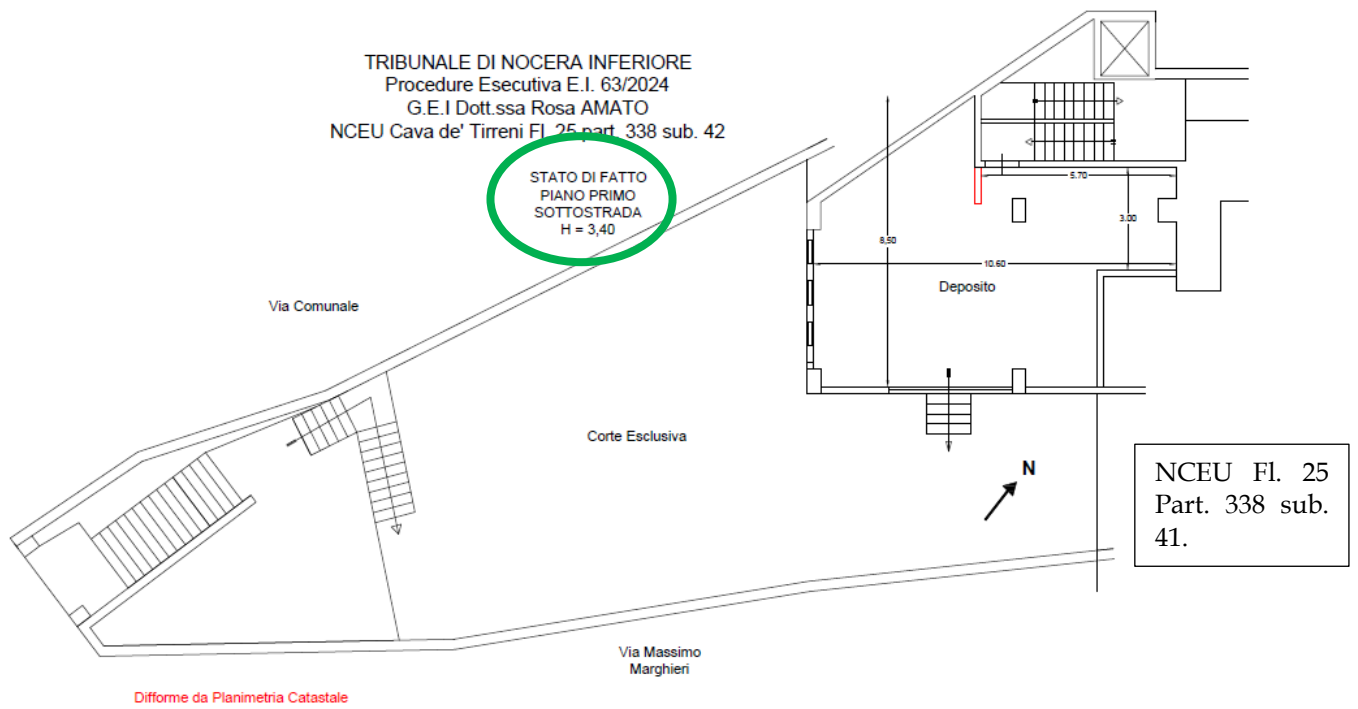
Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

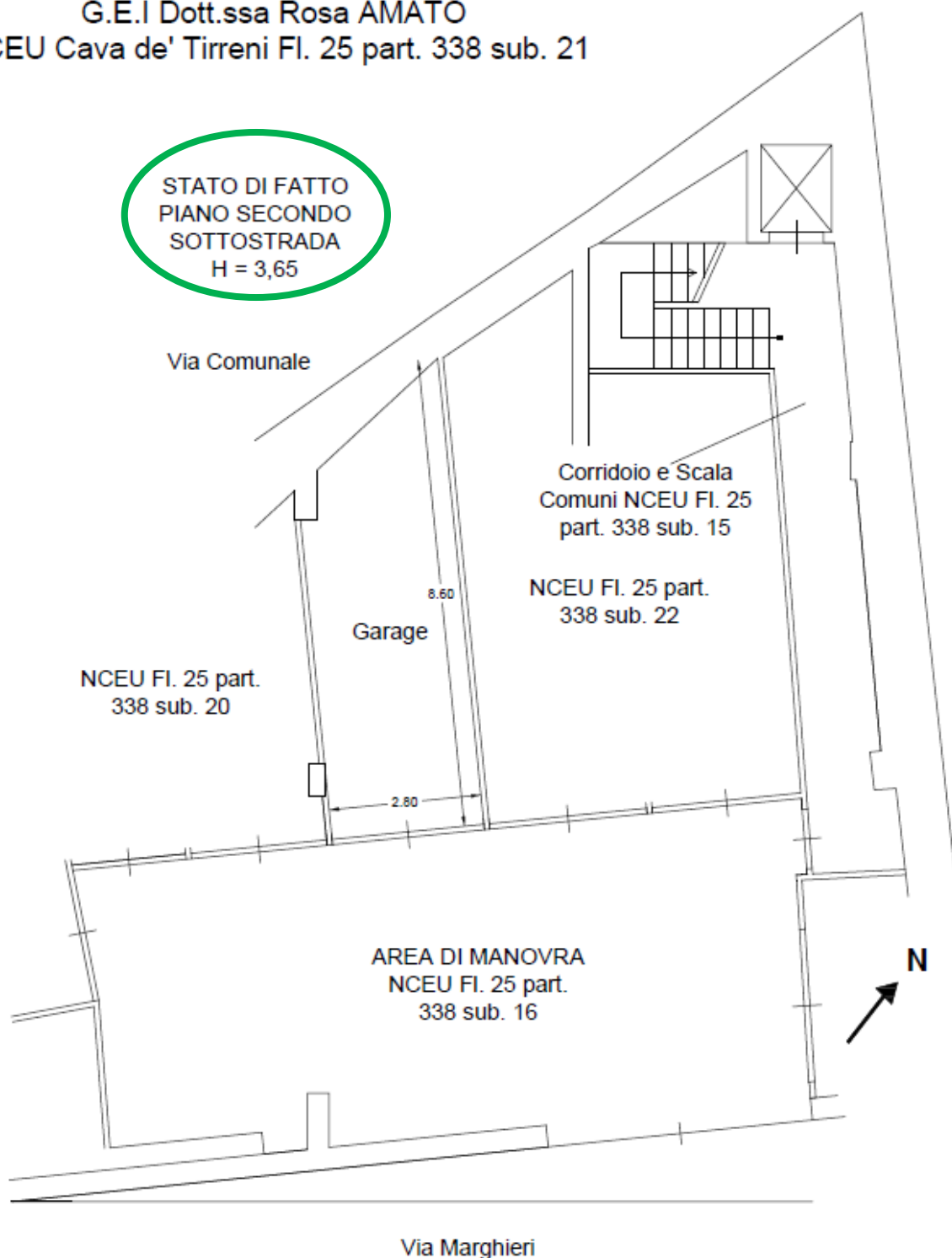


TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
Procedure Esecutiva E.I. 63/2024
G.E.I Dott.ssa Rosa AMATO
NCEU Cava de' Tirreni Fl. 25 part. 338 sub. 42

STATO DI FATTO
PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA
H = 3,40



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
Procedure Esecutiva E.I. 63/2024
G.E.I Dott.ssa Rosa AMATO
NCEU Cava de' Tirreni FI. 25 part. 338 sub. 21



Seguono planimetrie dello STATO DI FATTO dei diversi livelli dell'abitazione con consistenze superficiali: →

PIANO TERRA
H = 4,70

NCEU FI. 25 part.
338 sub. 15

NCEU FI. 25 part.
338 sub. 28

Scala Comune

NCEU FI. 25 part.
338 sub. 39

NCEU FI. 25 part.
338 sub. 40

Androne Comune

Ingresso

Dis.

WC

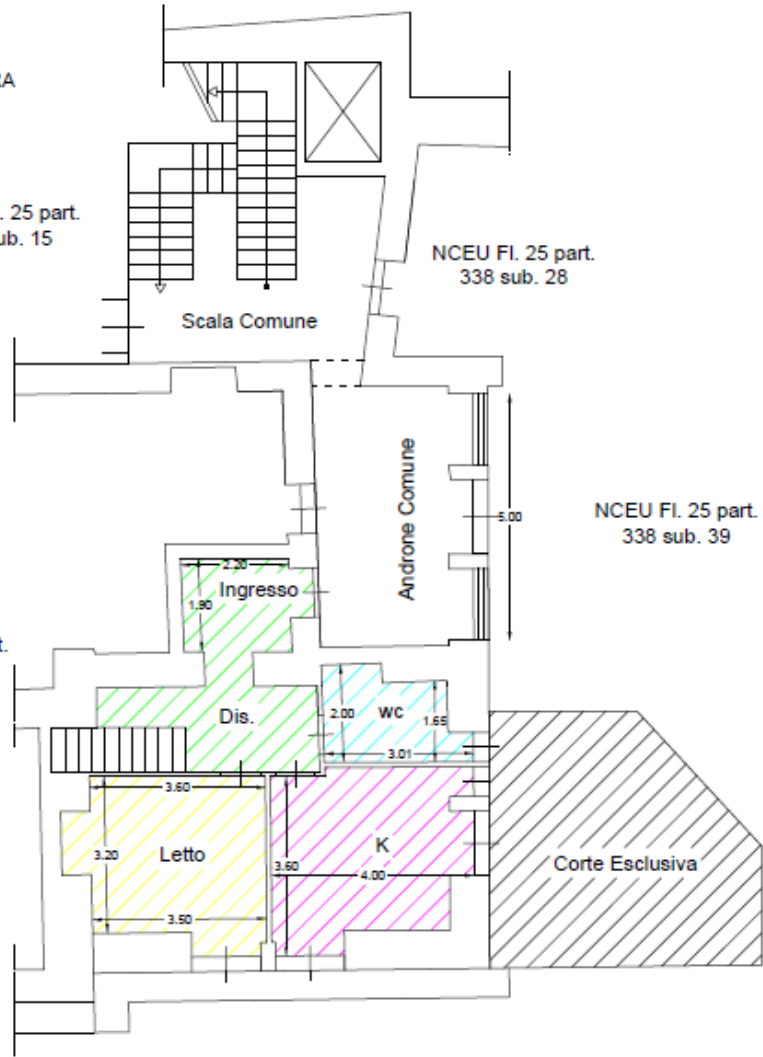
Letto

K

Corte Esclusiva

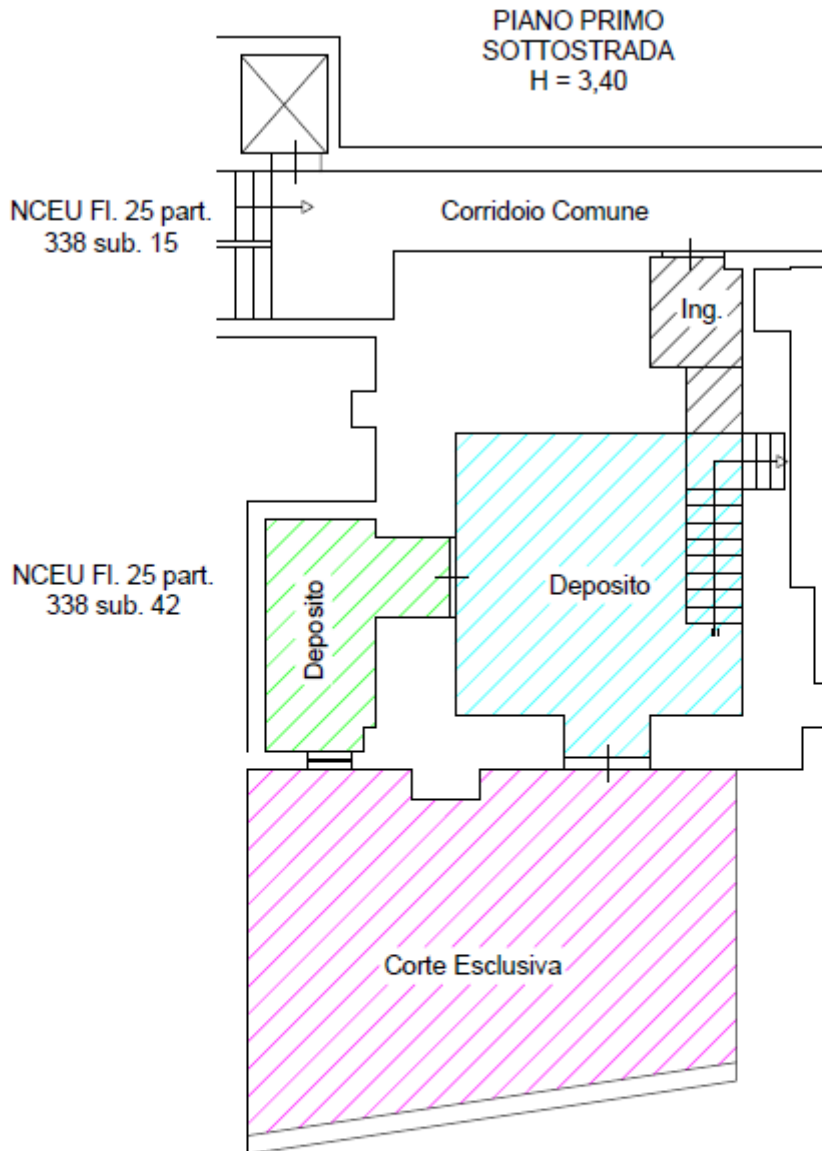
Calcolo delle Superfici
Appartamento sub. 41
Piano Terra

Ambiente	S.u. (m2)	S.n.r. (m2)
Ingresso - Dis.	11,42	-
wc	4,84	-
Letto	12,67	-
Cucina	13,38	-
Corte Esclusiva		25,01
TOT	42,31	25,01



Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

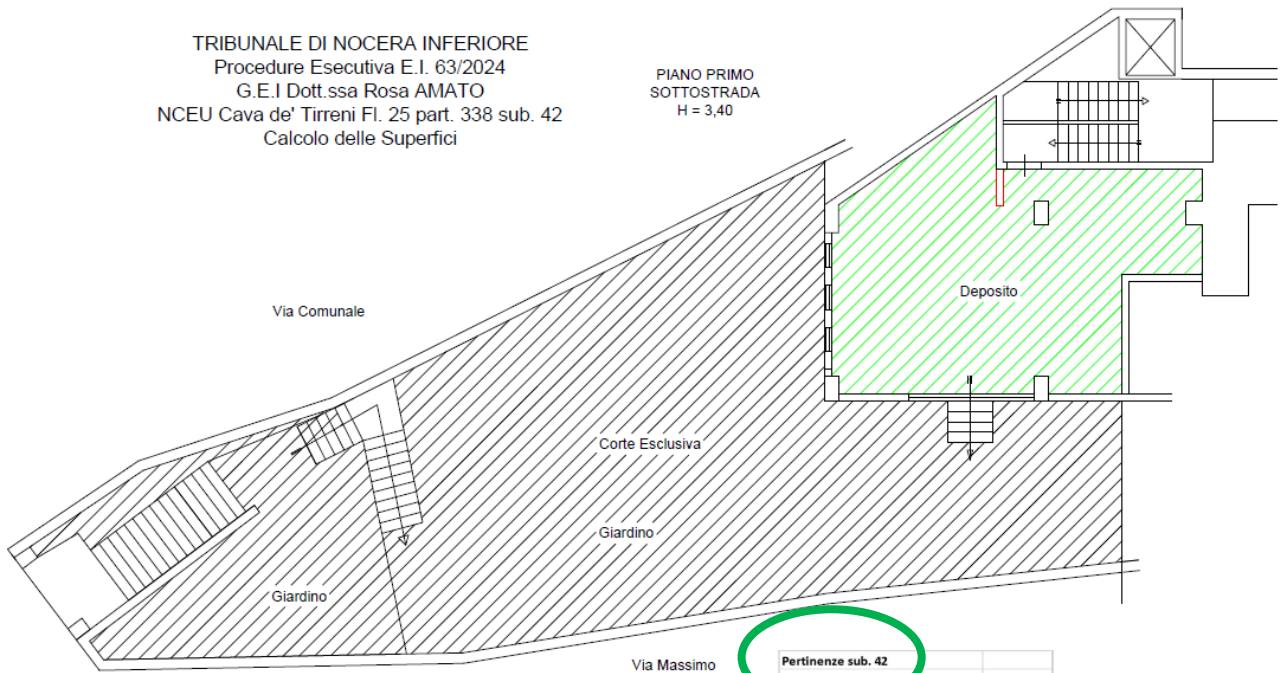
E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761



Pertinenze sub. 41
Piano Primo Sottotrada

Ambiente	S.u. (m2)	S.n.r. (m2)
Ingresso	-	3,63
Deposito	-	22,6
Deposito	-	8,32
Corte Esclusiva	-	42,62
TOT	-	77,17

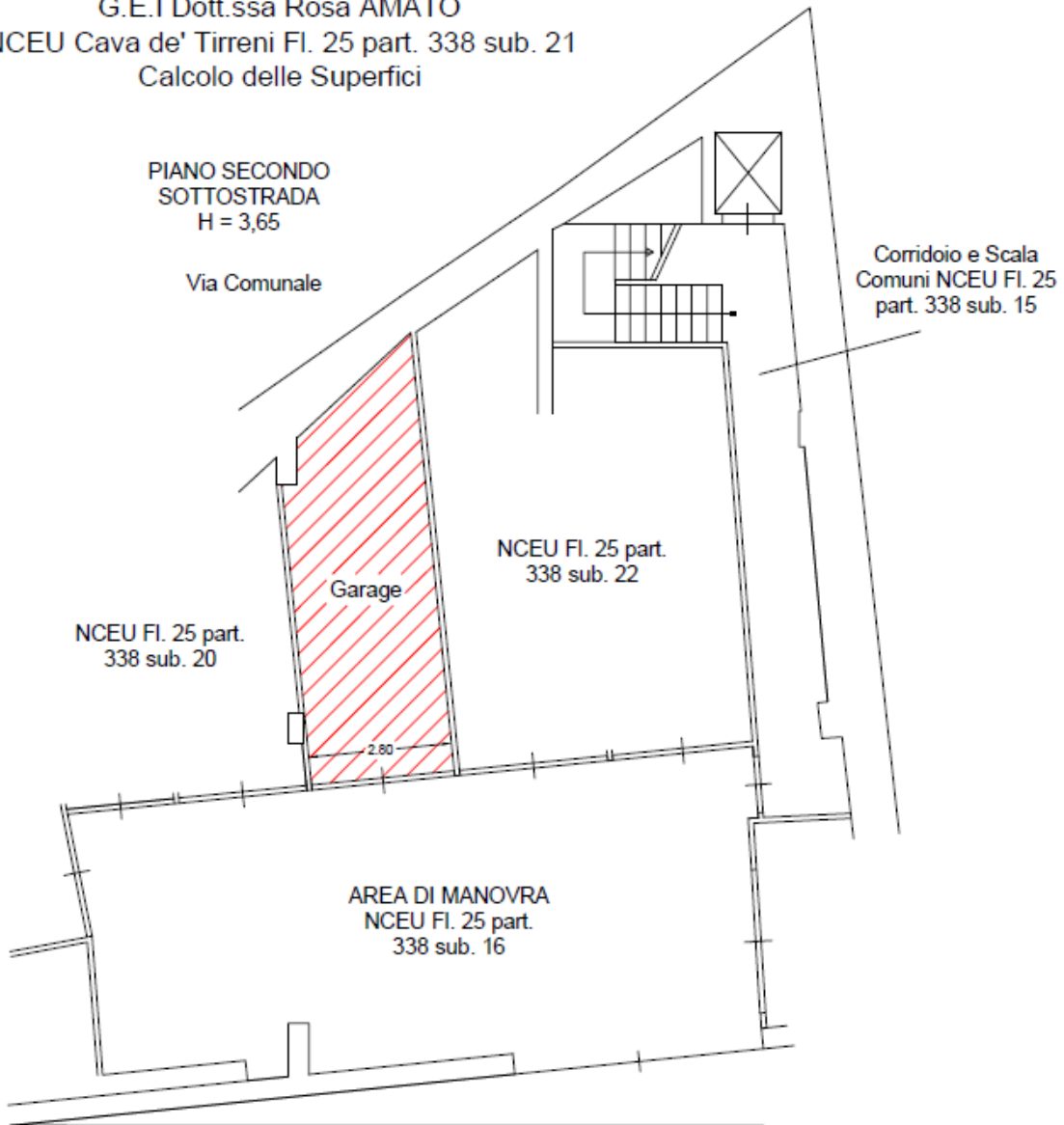
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
 Procedure Esecutiva E.I. 63/2024
 G.E.I Dott.ssa Rosa AMATO
 NCEU Cava de' Tirreni Fl. 25 part. 338 sub. 42
 Calcolo delle Superfici



PIANO PRIMO
 SOTTOSTRADA
 H = 3,40

Pertinenze sub. 42		
Piano Primo Sottrada		
Ambiente	S.u. (m2)	S.n.r. (m2)
Deposito	-	19,91
Corte Esclusiva	-	61,08
TOT	-	80,99

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
 Procedure Esecutiva E.I. 63/2024
 G.E.I Dott.ssa Rosa AMATO
 NCEU Cava de' Tirreni Fl. 25 part. 338 sub. 21
 Calcolo delle Superfici



Via Marghieri

Pertinenze sub. 21		
Piano Primo Sottotrada		
Ambiente	S.u. (m2)	S.n.r. (m2)
Garage	-	19,91
TOT	-	19,91

E.I. 63/2024

Calcolo delle Superfici
 Appartamento sub. 41
 Piano Terra

Pertinenze sub. 41
 Piano Primo Sottostrada

Ambiente	S.u. (m2)	S.n.r. (m2)	Ambiente	S.u. (m2)	S.n.r. (m2)
Ingresso - Dis.	11,42	-	Ingresso	-	3,63
wc	4,84	-	Deposito	-	22,6
Letto	12,67	-	Deposito	-	8,32
Cucina	13,38	-	Corte Esclusiva	-	42,62
Corte Esclusiva		25,01	TOT	-	77,17
TOT	42,31	25,01			

Pertinenze sub. 42
 Piano Primo Sottostrada

Pertinenze sub. 21
 Piano Primo Sottostrada

Ambiente	S.u. (m2)	S.n.r. (m2)	Ambiente	S.u. (m2)	S.n.r. (m2)
Deposito	-	19,91	Garage	-	19,91
Corte Esclusiva	-	61,08	TOT	-	19,91
TOT	-	80,99			

COMPUTO COMPLESSIVO SUPERFICI subb. 21, 41 e 42 part. 338

Totale Superfici	S.u. (m2)	S.n.r (m2)
LOTTO UNICO	42,31	203,08

Seguono Confini delle diverse pertinenze afferenti al LOTTO UNICO: →

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

CONFINI LOTTO UNICO

L'Appartamento con deposito e corte esclusiva sub. 41 risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord-est**, tramite ingresso, con androne comune, a sua volta connesso alla corte esterna comune del parco residenziale sub 39;
- a **nord-ovest**, tramite setti murari ciechi, con corpo scala comune sub. 15 e corridoio comune, sempre sub. 15;
- a **sud-est**, tramite affacci finestrati, con spazi comuni e tramite muro di delimitazione della corte esclusiva con la *Via Massimo Marghieri*;
- a **sud-ovest**, tramite setti murari ciechi, con altre unità immobiliari, dello stesso fabbricato signorile, rispettivamente sub. 40 e sub. 42;

Il Deposito con corte esclusiva sub. 42 risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord-est**, tramite setti murari ciechi e senza soluzione di continuità con le altre pertinenze dello stesso LOTTO UNICO sub. 41;
- a **nord-ovest**, tramite porta di ingresso al deposito, con scala comune sub. 15;
- a **sud-est**, tramite muro di recinzione con *Via Massimo Marghieri*;
- a **sud-ovest**, tramite altre recinzione muraria, con altra via comunale indicata come *Via Comunale Anna* in grafici catastali;

Il Garage sub. 21 in piano secondo sottostrada risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord-est**, tramite setto murario cieco, con altri garage sub. 22 non eseguiti;
- a **nord-ovest**, tramite muro di contenimento, con terrapieno sottoposto alla *Via Comunale*, traversa di *Via Marghieri* (indicata come *Via Comunale Anna* in grafici catastali);
- a **sud-est**, tramite serranda avvolgibile motorizzata di accesso, con area di manovra comune sub. 16;
- a **sud-ovest**, tramite setto divisorio cieco, con altri box non eseguiti sub. 20;

I confini delle diverse pertinenze del LOTTO UNICO risultano chiaramente delimitati da ingressi, setti murari, affacci, muri di recinzione ed altri limiti fisici chiaramente distinguibili e individuabili, sia sui luoghi che per confronto con le planimetrie catastali e digitalizzate.

Seguono foto interni LOTTO UNICO, ad iniziare dall'alloggio in sub. 41, al piano terra: →

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

FOTO APPARTAMENTO sub. 41 PIANO TERRA



Vista dell'ingresso e degli interni con tramezzature in forati, massetti di calpestio ed intradossi solai da completare. Lo stato grezzo è, comunque, opportunamente preservato avendo avuto cura di completare le chiusure perimetrali, gli infissi esterni e i solai di copertura.





Ulteriori viste degli ambienti con gli affacci balconati esposti a sud-est, che consentono un'ampia visuale panoramica.





*Dalle balconate si accede alla corte esclusiva, afferente sia al **sub. 41** sia al **sub. 42**. La corte risulta peraltro accessibile anche dai viali comuni del parco residenziali.*



Seguono foto interni locali DEPOSITO, ad iniziare dal sub. 41: →

**FOTO LOCALI DEPOSITO e CORTE ESCLUSIVA sub. 41
PRIMO PIANO SOTTOSTRADA**



*Anche il deposito risulta in stato grezzo ed accessibile da corpo scala con ascensore e corridoi comuni **sub. 15** oltre che dall'alloggio sempre **sub. 41** di piano terra*



Seguono foto Corte esclusiva: →



*Ulteriori dettagli della corte esclusiva tenuta in parte anche a verde che, tramite taluni gradini risulta in continuità tra i **subb. 41 e 42**, entrambi eseguiti ed afferenti al **LOTTO UNICO**. Gli spazi verdi conferiscono ulteriore pregio al compendio eseguito e possibilità di fruire di un ambiente naturale, con particolari valenze in termini di panoramicità, confort e quiete.*



Seguono foto altro deposito e corte sub. 42: →

**FOTO LOCALE DEPOSITO e CORTE ESCLUSIVA sub. 42
PRIMO PIANO SOTTOSTRADA**



Viste del deposito sub. 42, accessibile dal corpo scala sub. 15, con possibilità anche di trasformazione in open space, sfruttando il doppio fronte di affaccio ad "L" e la contiguità con la corte esclusiva. Lo stato attuale è comunque grezzo, da ultimare, ma protetto e resistente al degrado per l'accortezza di averlo confinato come volumetria chiusa.





Ulteriori dettagli circa la presenza di materiali edili recuperabili in ambienti sostanzialmente asciutti e, nella foto sottostante, la vista delle corte pertinenziale esclusiva molto estesa, con sviluppo ad angolo, la cui ampia conformazione consente anche la possibilità di attività all'aperto.





*Un sistema di scalinate esterne, collega tale corte ad un accesso di servizio all'incrocio tra Via Massimo Marghieri e la via comunale traversa, indicata come **Via Comunale Anna** nei grafici catastali. L'ingresso di servizio conferisce comodità e maggiori possibilità d'uso alla corte esclusiva.*



Seguono foto Garage sub. 21: →

FOTO GARAGE sub. 21 SECONDO PIANO SOTTOSTRADA



Vista dell'ingresso comune all'area di manovra sub. 16 dalla Via Massimo Marghieri. Il piano secondo sottostrada risulta organizzato in garage accessibili tramite saracinesche avvolgibili. L'area comune risulta pavimentata in massetto cementizio e provvista di illuminazione a tubi fluorescenti. L'assetto del livello garage, permette di separare i flussi veicolari dai viali pedonali alberati con migliore confort e qualità della vita, oltre che ottimale fruizione degli spazi.





*Il box esecutato **sub. 21** è contrassegnato col **numero d'interno 5** e presenta massetto di calpestio in cemento di cui perfezionare la lisciatura e pareti in blocchi di lapillo. L'impiantistica elettrica interna risulta già parzialmente allestita e la saracinesca è a comando automatico.*



*Per ulteriori dettagli si rimanda all'intero rilievo fotografico, nonché alla **galleria grafico fotografica** priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare, il tutto oggetto di avvenuto deposito telematico*

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
 - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
 - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

Risposta al QUESITO n.3

Il compendio pignorato consiste del LOTTO UNICO identificato con i seguenti DATI CATASTALI ATTUALI:

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

I cespiti eseguiti di abitazione su più livelli con pertinenze risultano così censiti:

- Alloggio di piano terra con sottostante deposito in primo piano sottostrada: NCEU Cava de' Tirreni Fl. 25 part. 338 **sub. 41** - CATEGORIA A/2 (*Abitazioni di tipo civile*) - Classe 6 - CONSISTENZA 3 VANI CATASTALI - RENDITA CATASTALE 364,10€;
- Deposito con Corte in Piano Primo sottostrada: NCEU Cava de' Tirreni Fl. 25 part. 338 **sub. 42** - CATEGORIA C/2 (*Magazzini e Depositi*) - Classe 8 - CONSISTENZA 75 mq - RENDITA CATASTALE 569,39€;
- Garage in secondo piano sottostrada: NCEU Cava de' Tirreni Fl. 25 part. 338 **sub. 21** - CATEGORIA C/6 (*Rimesse ed Autorimesse*) - Classe 6 - CONSISTENZA CATASTALE 24 mq - RENDITA CATASTALE 163,61€;

ULTERIORI NOTE CATASTALI:

I dati catastali del LOTTO UNICO coincidono con quelli riportati in Atto di Pignoramento;

- La mappa wegis riporta la particella 338, la loc. Rotolo ed il pregresso toponimo di Via Comunale Nuovo Dupino, attuale Via Massimo Margheri;
- Le visure storiche catastali risultano correttamente intestate alla Società Esecutata;
- Le planimetrie catastali del LOTTO UNICO risultano sostanzialmente conformi allo stato effettivo dei luoghi, anche considerando lo stato grezzo da ultimare che, consente all'Acquirente sia le possibilità del rispetto dell'attuale configurazione catastale, sia eventuali alternative di rifunzionalizzazione interna degli spazi.
- Il pregresso assetto Catastale nei Titoli di Provenienza vedeva i manufatti censiti in NCEU come sub. 1 part. 338 e le corti/giardino in NCT come part. 2201, successivamente sopresse per dar luogo all'assetto catastale attuale

Per ulteriori dettagli catastali si rimanda, in ogni caso, alla consultazione diretta del gruppo allegati 5 qui di seguito riepilogati:

- **All.5a) Mappa wegis**: Fl. 25 Cava de' Tirreni con indicazione part. 338 in loc. Rotolo tra le toponomastiche di Vie Comunali Nuovo Dupino ed Anna, in scala 1:2 000;
Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)
E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

- **All.ti5b-c) Visura Storica e Planimetria Catastale:** Abitazione censita in NCEU Cava de' Tirreni al Fl. 25, part. 338 sub. **41 Cat. A/2**;
- **All.ti5d-e) Visura Storica e Planimetria Catastale:** Locale Deposito censita in NCEU Cava de' Tirreni al Fl. 25, part. 338 sub. **42 Cat. C/2**;
- **All.ti5f-g) Visura Storica e Planimetria Catastale:** Locale Garage censita in NCEU Cava de' Tirreni al Fl. 25, part. 338 sub. **21 Cat. C/6**;
- **All.5h) Visura Storica Tenuta:** identificata a suo tempo come part. 2201 in NCT e poi soppressa ed unita al mappale part. 338 (*consistenza originaria 1287 mq*).

Segue Prospetto Sintetico LOTTO UNICO: →

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 UNICO: – piena proprietà di **fabbricato e terreni** ubicati in Nocera Inferiore (SA) alla via Del Rosto n. 2 , 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 _____;

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

Risposta al QUESITO n.4

Il compendio pignorato è stato configurato come LOTTO UNICO, di seguito sinteticamente descritto, unitamente all'indicazione del prezzo base di vendita:

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

LOTTO UNICO E.I. 63/2024: *Quota 1/1 di proprietà piena ed esclusiva, di abitazione con pertinenze, poste su più livelli, ubicata in un fabbricato condominiale, signorile ed in sito panoramico, di antica costruzione in località Rotolo del territorio comunale di Cava de' Tirreni.*

Il compendio pignorato consiste di alloggio in piano terra intercomunicante con sottostante deposito in piano primo sottostrada ed ulteriore deposito, nonché garage in piano secondo sottostrada. Alle pertinenze del LOTTO UNICO si accede per il tramite di Via Massimo Marghieri che immette dapprima in corti ed aree di manovra comuni e successivamente in corti esclusive ed unità immobiliare. Lo stato delle diverse pertinenze del LOTTO UNICO risulta grezzo, da ultimare relativamente a finiture, infissi, pavimenti, impiantistica con elementi strutturali e divisori e massetti di calpestio già esistenti.

Più in dettaglio le differenti consistenze metriche superficiale delle pertinenze del LOTTO UNICO risultano cos' articolate:

- **Alloggio in Piano Terra con sottostante deposito in piano primo sottostrada**, entrambi **sub. 41** di part. 338 si articolano in vano di ingresso - disimpegno per una superficie pari a circa **11,42 mq**. Attraverso il disimpegno, al piano terra, si accede ai locali dell'appartamento, rispettivamente wc con superficie pari a circa **4,82 mq** oltre che locale cucina di **13,38 mq** circa e vano letto di **12,67 mq**. Il locale cucina comunica con corte

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

esclusiva, raggiungibile attraverso due infissi di affaccio, che presenta una superficie complessiva di **25,01 mq**. Attraversando il disimpegno è possibile raggiungere anche i locali deposito e corte esclusiva di piano primo sottostrada, rispettivamente aventi superfici di **30,92 mq** e **42,62 mq**. La superficie utile complessiva del sub. 41 è pari a **42,31 mq** mentre la superficie non residenziale delle diverse pertinenze, risulta, nel suo complesso, pari a **102,17 mq**. L'altezza degli ambienti interni è pari a **4,70 m** al piano terra e **3,40 m** al primo sottostrada.

- **Deposito e corte esclusiva in piano primo sottostrada**, entrambi **sub. 42** part. 338 consistono di circa **19,91 mq** di superficie interna e corte pertinenziale esclusiva con estensione pari a **61,08 mq** per un totale, tra superficie non residenziale coperta e scoperta pari a **80,99 mq**. L'altezza interna dei locali deposito è pari a **3,40 m**.
- **Il locale garage in piano secondo sottostrada**, identificato col **sub. 21** sempre part. 338, prende accesso da area di manovra comune sub. 16 e risulta di forma rettangolare - trapezia allungata per una consistenza complessiva di **19,91 mq** e altezza pari a **3,65 m**.

Il tutto si inserisce in edificio part. 338 provvisto di Amministrazione Condominiale.

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

I cespiti eseguiti di abitazione su più livelli con pertinenze risultano così censiti:

- Alloggio di piano terra con sottostante deposito in primo piano sottostrada: NCEU Cava de' Tirreni Fl. 25 part. 338 **sub. 41** - CATEGORIA A/2 (*Abitazioni di tipo civile*) - Classe 6 - CONSISTENZA 3 VANI CATASTALI - RENDITA CATASTALE 364,10€;
- Deposito con Corte in Piano Primo sottostrada: NCEU Cava de' Tirreni Fl. 25 part. 338 **sub. 42** - CATEGORIA C/2 (*Magazzini e Depositi*) - Classe 8 - CONSISTENZA 75 mq - RENDITA CATASTALE 569,39€;
- Garage in secondo piano sottostrada: NCEU Cava de' Tirreni Fl. 25 part. 338 **sub. 21** - CATEGORIA C/6 (*Rimesse ed Autorimesse*) - Classe 6 - CONSISTENZA CATASTALE 24 mq - RENDITA CATASTALE 163,61€;

Seguono confini LOTTO UNICO: →

CONFINI APPARTAMENTO LOTTO UNICO

L'Appartamento con deposito e corte esclusiva sub. 41 risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord-est**, tramite ingresso, con androne comune, a sua volta connesso alla corte esterna comune del parco residenziale sub 39;
- a **nord-ovest**, tramite setti murari ciechi, con corpo scala comune sub. 15 e corridoio comune, sempre sub. 15;
- a **sud-est**, tramite affacci finestrati, con spazi comuni e tramite muro di delimitazione della corte esclusiva con la Via Massimo Marghieri;
- a **sud-ovest**, tramite setti murari ciechi, con altre unità immobiliari, dello stesso fabbricato signorile, rispettivamente sub. 40 e sub. 42;

Il Deposito con corte esclusiva sub. 42 risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord-est**, tramite setti murari ciechi e senza soluzioni di continuità, con le altre pertinenze dello stesso LOTTO UNICO sub. 41;
- a **nord-ovest**, tramite porta di ingresso al deposito, con scala comune sub. 15;
- a **sud-est**, tramite muro di recinzione con Via Massimo Marghieri;
- a **sud-ovest**, tramite altre recinzione muraria, con altra via comunale indicata come Via Comunale Anna in grafici catastali;

Il Garage sub. 21 in piano secondo sottostrada risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord-est**, tramite setto murario cieco, con altri garage sub. 22 non eseguiti;
- a **nord-ovest**, tramite muro di contenimento, con terrapieno sottoposto alla Via Comunale, traversa di Via Marghieri (*indicata come Via Comunale Anna in grafici catastali*);
- a **sud-est**, tramite serranda avvolgibile motorizzata di accesso, con area di manovra comune sub. 16;
- a **sud-ovest**, tramite setto divisorio cieco, con altri box non eseguiti sub. 20;

I confini delle diverse pertinenze del LOTTO UNICO risultano chiaramente delimitati da ingressi, setti murari, affacci, muri di recinzione ed altri limiti fisici chiaramente distinguibili e individuabili, sia sui luoghi che per confronto con le planimetrie catastali e digitalizzate.

TITOLI EDILIZI LOTTO UNICO

L'intero Fabbricato part. 338 di Via Marghieri, risale ad epoca vetusta, sicuramente antecedente il 01/09/1967. Con riferimento ai subalterni eseguiti ex. Sub. 1, attuali subb. 21, 41 e 42, fu istruito Permesso di Costruire **OMISSIS** per ristrutturazione edilizia.

VALORE base d'asta LOTTO UNICO (Quota 1/1) = 110.000,00 €

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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.

Risposta al QUESITO n.5

Per consultazione della Certificazione Notarile sostitutiva (*cfr. All.3a*):

- **All.3a) Certificazione Notarile sostitutiva** (*ex art. 567 cpc ed ex. Legge 302/98*): del **21/06/2024** per Notaio Dott. **OMISSIS**;

Il LOTTO UNICO è pervenuto alla Società Debitrice "OMISSIS", in virtù del seguente Atto di Compravendita, reperito in copia dal CTU (*cfr. All.3b*):

- **All.3b) Titolo di Proprietà Principale: Atto di Compravendita** del **OMISSIS** per Notaio **OMISSIS**, registrato il **OMISSIS** al n° **OMISSIS** e trascritto a **OMISSIS** il **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS**. In tale Atto la Società Debitrice con Amm. Unico Sig. **OMISSIS** acquistava dai Sig.ri **OMISSIS** (*comproprietari rispettivamente di 3/4 e 1/4 del compendio alienato*) l'intera consistenza immobiliare di Via Massimo Marghieri civ. 14/18 (*loc. Rotolo di Cava de' Tirreni*) all'epoca censita come sub. 1 di part. 338 con tenuta part. 2201.

Con riferimento alle **provenienze nel ventennio ed ultraventennali**, ai riporta quanto segue:

- ✓ **A OMISSIS** nato a **OMISSIS** in data **OMISSIS** per i diritti pari a **1/4 di piena proprietà**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** in data **OMISSIS** per i diritti pari a **3/4 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCEU a **Foglio 25 Particella 338 Subalterno 1**, soppresso che genera gli immobili di cui alla procedura, riportato in NCT a **Foglio 25 Particella 2201**, riportato in NCT a **Foglio 26 Particella 1705** sono pervenuti per atto pubblico notarile di divisione del Notaio **OMISSIS** del **OMISSIS** repertorio n. **OMISSIS** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **OMISSIS** in data **OMISSIS** al numero di registro generale **OMISSIS** e numero di registro particolare **OMISSIS** da **OMISSIS** nato a **OMISSIS** in data **OMISSIS** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a **1/6 di piena proprietà**, **OMISSIS** nato a **OMISSIS** in data **OMISSIS** per i diritti pari a **1/6 di piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni, **OMISSIS** nata a **OMISSIS** in data **OMISSIS** per i diritti pari a **1/6 di piena proprietà** in regime di comunione legale

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

dei beni, *OMISSIS* nato a *OMISSIS* in data *OMISSIS* per i diritti pari a **3/6 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di **Cava Dè Tirreni (SA)** di cui alla procedura.

- ✓ A *OMISSIS* nato a *OMISSIS* in data *OMISSIS* per i diritti pari a **1/6 di piena proprietà**, *OMISSIS* nato a *OMISSIS* in data *OMISSIS* per i diritti pari a **2/6 di piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni gli immobili riportato in NCEU a **Foglio 25 Particella 338** graffato con **Foglio 25 Particella 444**, riportato in NCT a **Foglio 25 Particella 2201** (già Particella 443), soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, ed altri immobili, sono pervenuti per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio *OMISSIS* del *OMISSIS* repertorio n. *OMISSIS* e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di *OMISSIS* in data *OMISSIS* al numero di registro generale *OMISSIS* e numero di registro particolare *OMISSIS* da *OMISSIS* con sede in *OMISSIS* C.F. *OMISSIS* per i diritti pari a **3/6 di piena proprietà** dell'immobile sito nel comune di **Cava Dè Tirreni (SA)** di cui alla procedura.
- ✓ A *OMISSIS* con sede in *OMISSIS* per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** l'immobile riportato in NCEU a **Foglio 25 Particella 388** graffato con **Foglio 25 Particella 444**, riportato in NCT a **Foglio 25 Particella 2201** (già Particella 443), soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, ed altri immobili sono pervenuti per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili **del Tribunale Ufficio Esecuzioni Immobiliari** di Salerno del *OMISSIS* repertorio n. *OMISSIS* e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di *OMISSIS* in data *OMISSIS* al numero di registro generale *OMISSIS* e numero di registro particolare *OMISSIS* da *OMISSIS* nato a *OMISSIS* in data *OMISSIS* per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** dell'immobile sito nel comune di **Cava Dè Tirreni (SA)** di cui alla procedura.
- ✓ A *OMISSIS* nato a *OMISSIS* in data *OMISSIS* per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** bene personale, *OMISSIS* nato a *OMISSIS* in data *OMISSIS* per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** bene personale l'immobile riportato in NCEU a **Foglio 25 Particella 388** graffato con **Foglio 25 Particella 444**, riportato in NCT a **Foglio 25 Particella 2201** (già Particella 443), soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, ed altri immobili sono pervenuti per atto di divisione a stralcio del Notaio *OMISSIS* del *OMISSIS* repertorio n. *OMISSIS* e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di *OMISSIS* in. data *OMISSIS* al numero di registro generale *OMISSIS* e numero di registro particolare *OMISSIS* da *OMISSIS* nato a *OMISSIS* in data *OMISSIS* per i diritti pari a **1/3 di piena proprietà** bene personale, *OMISSIS* nato a *OMISSIS* in data **3 OMISSIS** per i diritti pari a **1/3 di piena proprietà** bene personale, *OMISSIS* nato a *OMISSIS* in data *OMISSIS* per i diritti pari a **1/3 di piena proprietà** bene personale dell'immobile sito nel comune di **Cava Dè Tirreni (SA)** di cui alla procedura.

Dal confronto comparato tra Certificazione Notarile *OMISSIS*, Titolo di Proprietà Principale per Notaio *OMISSIS*, e Provenienze, per come novellate in Certificazione ed in Atto *OMISSIS*, si ravvedono crismi per soddisfacente continuità trascrittiva ultraventennale.

*Per ulteriori dettagli si rimanda al confronto comparato tra Certificazione Notarile sostitutiva per Notaio *OMISSIS* ed Atto di Compravendita per Notaio *OMISSIS* in Gruppo Allegati 3.*

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*"

Indicherà altresì:

- **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 una 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:

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - 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);
 - 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);
 - 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.

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

Risposta al QUESITO n.6

Con riferimento agli **aspetti edilizi** a seguito della consultazione diretta dell'Atto di Compravendita per Notaio *OMISSIS*, si evince come le unità immobiliari si inseriscano in Fabbricato signorile part. 338 di Via Marghieri, che risale ad epoca vetusta, sicuramente antecedente il 01/09/1967, e pertanto non suscettibile di alcun titolo edilizio ab origine. Sull'intero Fabbricato non furono adottati provvedimenti sanzionatori che avrebbero richiesto Titoli abilitativi in sanatoria.

In particolare, con riferimento ai subalterni eseguiti ex. sub. 1, attuali subb. 21, 41 e 42, fu istruito *Permesso di Costruire n° OMISSIS* per ristrutturazione edilizia ancora da ultimare.

Considerato lo stato grezzo all'attualità, rimarrà ovviamente facoltà dell'Acquirente finale, ridare corso alla manutenzione straordinaria ed alla finitura delle unità immobiliari nel rispetto dell'assetto contestuale e delle prescrizioni di cui al *Piano di Recupero fraz. SudEst L.R. 14/82 del Comune di Cava de' Tirreni, approvato con Delibera del Commissario Straordinario n°206 del 05/05/2006 e divenuto esecutivo con pubblicazione sul BURC n°29 del 03/07/2006*, ivi compresa l'ultimazione degli impianti e la certificazione energetica che ne conseguirà.

Fermo restando dunque ogni parere degli Enti preposti per competenza (*Comune di Cava de' Tirreni ed Agenzia del Territorio/Catasto*), a fini puramente estimativi, nella formazione del Prezzo Base di Vendita, il sottoscritto CTU ravvedrà opportuni coefficienti temperativi dello stato grezzo dei manufatti e delle componenti edilizie già poste in essere, il tutto dettagliato al successivo quesito 12 di stima (Cfr.)

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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.).

Risposta al QUESITO n.7

Come riscontrato in data accesso congiunto agli interni CTU/ Custode del **31/07/2025**:

- Il **LOTTO UNICO** subb. 21,41 e 42 di abitazione con pertinenze, poste su più livelli, ubicata in un fabbricato condominiale, signorile ed in sito panoramico, di antica costruzione, in località Rotolo del territorio comunale di Cava de' Tirreni, **risulta allo stato grezzo**, non immediatamente fruibile ed improduttivo di reddito. Poiché l'ultimazione dei manufatti rientrerà nelle facoltà dell'Acquirente finale, se ne sconsiglia la locazione transitoria per ovvi motivi di tutela della pubblica e privata incolumità e sicurezza, permanendo le chiavi del cespite nel materiale possesso della Custodia Giudiziale che potrà relazionare anche in itinere procedurale.

Il LOTTO UNICO è dunque **libero da contratti di locazione verso terzi, opponibili alla E.I. 63/2024**, ed in ogni caso sullo stato di possesso potrà meglio relazionare la Preg.ma Custodia Giudiziale, anche in itinere di procedura.

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

QUESITO n. 8: specificare i vincoli 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).
 - a. 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).

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

Risposta al QUESITO n.8

Con riferimento ai **vincoli trascritti e di natura permanente**, come deducibile dalla Certificazione Notarile per Notaio *OMISSIS*, si rileva la seguente trascrizione di vincolo:

Costituzione di vincolo del Notaio OMISSIS del OMISSIS repertorio n. OMISSIS e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di OMISSIS in data OMISSIS al numero di registro generale OMISSIS e numero di registro particolare OMISSIS a favore di OMISSIS con sede in OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportato in NCEU a Foglio 25 Particella 338 Subalterno 1, riportato in NCT a Foglio 25 Particella 2201 e contro OMISSIS con sede in OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nei comuni di Cava Dè Tirreni (SA) di cui alla procedura.

Su tale aspetto, il sottoscritto CTU, ha diligentemente estratto la corrispondente trascrizione:

- **All.6d) Costituzione di Vincolo (vincolo pertinenziale dell'autorimessa)** trascritto il *OMISSIS* ai numeri *OMISSIS* a favore del Comune di *OMISSIS* (Concedente i Titoli Edilizi) e contro *OMISSIS* (Società Debitrice che istruì le pratiche edilizie sull'assetto originario del compendio part. 338 sub. 1 (villa in NCEU) con tenuta part 2201 in NCT;

Invece con riferimento ai **vincoli connessi a formalità pregiudizievoli, cancellabili e di carattere transitorio**, il sottoscritto CTU ha diligentemente estratto ed aggiornato l'Elenco di Formalità per Soggetto (Società Debitrice), al 27/11/2025:

- **All.6a) Elenco Formalità per Soggetto (Persona Giuridica Società Debitrice OMISSIS)** aggiornato al 27/11/2025;

Per confronto tra Certificazione Notarile Sostitutiva ed Elenco Formalità riaggiornato si evincono le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- **All.6b) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario ed alla base del Titolo Esecutivo, soggetta a ripetuti frazionamenti e riduzioni di somme). Ipoteca iscritta il *OMISSIS* con **R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS** a favore di *OMISSIS* (Creditore Ipotecario cedente il credito, attraverso diversi passaggi, all'attuale Procedente *OMISSIS*) e contro *OMISSIS* (Società Debitrice) sull'assetto originario del compendio part. 338 sub. 1 (villa in NCEU) con tenuta part 2201 in NCT. Ipoteca originariamente iscritta per 1.300.000,00€ con diverse annotazioni di frazionamenti in quote e riduzioni somme, a seguito delle successive compravendite;
- **All.6c) Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria** (derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Edilizio ed alla base del Titolo Esecutivo, soggetta a ripetuti frazionamenti e riduzioni di somme). Ipoteca iscritta il *OMISSIS* con *OMISSIS* a favore di *OMISSIS* (Creditore Ipotecario cedente il credito, attraverso diversi passaggi, all'attuale Procedente *OMISSIS*) e contro *OMISSIS* (Società Debitrice) sull'assetto originario del compendio part. 338 sub. 1 (villa in

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

NCEU) con tenuta part 2201 in NCT. Ipoteca originariamente iscritta per 1.000.000,00€ con diverse annotazioni di frazionamenti in quote e riduzioni somme, a seguito delle successive compravendite;

- **All.6e) Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale** (*derivante da Sentenza di Condanna ed alla base dell'Intervento OMISSIS*). Ipoteca iscritta il **OMISSIS** con **R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS** a favore di **OMISSIS** (*Creditore Interventuto*) e contro **OMISSIS** (*Società Debitrice*) sulla sola porzione alloggiativa del LOTTO UNICO Fl. 25 part. 338 sub. 41. Ipoteca Giudiziale iscritta per 3.890,80€ oltre interessi e spese;
- **All.6f) Nota di Trascrizione Decreto di Sequestro Conservativo alla base dell'Intervento della Società Fallimentare**. Sequestro trascritto il **OMISSIS** con **R.G. OMISSIS R.P. OMISSIS** a favore di **OMISSIS** e contro **OMISSIS** (*Società Debitrice*) sul LOTTO UNICO nella sua interezza part. 338 subb. 21, 24, 41 e 42. Sequestro autorizzato fino alla concorrenza di euro 621.910,38€;
- **All.2a-2b) Atto di Pignoramento immobiliare** (su cui è incardinata la presente E.I: 63/2024) del **OMISSIS** trascritto il **OMISSIS** ai numeri **OMISSIS** a favore di **OMISSIS** (*Creditore Procedente*). e contro **OMISSIS** (*Società Debitrice*) per la proprietà in quota 1/1 del LOTTO UNICO in Via Massimo Marghieri n°18 consistente di Appartamento con pertinenze NCEU Cava de' Tirreni Fl. 25 part. 338 subb. 41, 21 e 42. Pignoramento eseguito per la somma di **228.446,02€**, oltre interessi e spese successive;

Per ulteriori dettagli sulle formalità pregiudizievoli si rimanda alla consultazione diretta dell'elenco estratto dal sottoscritto CTU e riportato in Allegati 2 e 6 del Volume allegati

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

Risposta al QUESITO n.9

A seguito della ricostruzione delle provenienze ultraventennali, già al precedente quesito 5, è stato precisato come sin dal dicembre del 1990, i suoli su cui ricadono manufatti e pertinenze del LOTTO UNICO, risultavano di proprietà privata in capo agli Eredi *OMISSIS*, per quote 1/3 ciascuno. Pertanto i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale ma su suoli privati, sin da epoche più che ultraventennali come già illustrato ai precedenti quesiti (*Cfr. Quesito 5*).

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed 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 **soggetto 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 **soggetto 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.

Risposta al QUESITO n.10

Il LOTTO UNICO comprende manufatti e pertinenze inserite in un contesto condominiale dell'intero **Fabbricato signorile part. 338 di Via Massimo Marghieri**. Sugli aspetti condominiali si detaglierà al successivo quesito 11.

Per quanto concerne, invece, il vincolo pertinenziale dell'autorimessa regolarmente trascritto nel 2012, tale aspetto è stato già enucleato in parte descrittiva ed ai precedenti quesiti.

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.
- 5)

Risposta al QUESITO n.11

Si è già precisato come il LOTTO UNICO afferisca ad organismo condominiale formalmente costituito con **Amministratore Avv. OMISSIS**, Tel.: **OMISSIS** mail: **OMISSIS** e pec: **OMISSIS**. Il sottoscritto CTU in data 09/12/2025 inoltrava richiesta circa eventuali oneri condominiali pendenti, e reiterava tale richiesta anche per le vie brevi assicurando l'Amministratore circa possibilità di riscontro anche con ragionevole approssimazione, utile esclusivamente a fini estimativi. Non avendo tuttavia ottenuto alcun resoconto da parte dell'Amministrazione,

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

ferma restando ogni facoltà della Preg.ma Custodia Giudiziale di interfacciarsi con l'Amministrazione Condominiale stessa, anche nel prosieguo procedurale, a fini estimativi, configurava opportune aliquote percentuali per contemperare fattori minusvalenti legati sia allo stato grezzo del cespite, sia agli aspetti condominiali.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”*

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 ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e 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

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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.

Risposta al QUESITO n.12

Riepilogate di seguito le **caratteristiche e le consistenze metriche** del LOTTO UNICO:

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

I cespiti eseguiti di abitazione su più livelli con pertinenze risultano così censiti:

- **Alloggio di piano terra con sottostante deposito in primo piano sottostrada:** NCEU Cava de' Tirreni Fl. 25 part. 338 **sub. 41** - CATEGORIA A/2 (*Abitazioni di tipo civile*) - Classe 6 - CONSISTENZA 3 VANI CATASTALI - RENDITA CATASTALE 364,10€;
- **Deposito con Corte in Piano Primo sottostrada:** NCEU Cava de' Tirreni Fl. 25 part. 338 **sub. 42** - CATEGORIA C/2 (*Magazzini e Depositi*) - Classe 8 - CONSISTENZA 75 mq - RENDITA CATASTALE 569,39€;
- **Garage in secondo piano sottostrada:** NCEU Cava de' Tirreni Fl. 25 part. 338 **sub. 21** - CATEGORIA C/6 (*Rimesse ed Autorimesse*) - Classe 6 - CONSISTENZA CATASTALE 24 mq - RENDITA CATASTALE 163,61€;

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

E.I. 63/2024

Calcolo delle Superfici
Appartamento sub. 41
Piano Terra

Pertinenze sub. 41
Piano Primo Sottostrada

Ambiente	S.u. (m2)	S.n.r. (m2)	Ambiente	S.u. (m2)	S.n.r. (m2)
Ingresso - Dis.	11,42	-	Ingresso	-	3,63
wc	4,84	-	Deposito	-	22,6
Letto	12,67	-	Deposito	-	8,32
Cucina	13,38	-	Corte Esclusiva	-	42,62
Corte Esclusiva		25,01	TOT	-	77,17
TOT	42,31	25,01			

Pertinenze sub. 42
Piano Primo Sottostrada

Pertinenze sub. 21
Piano Primo Sottostrada

Ambiente	S.u. (m2)	S.n.r. (m2)	Ambiente	S.u. (m2)	S.n.r. (m2)
Deposito	-	19,91	Garage	-	19,91
Corte Esclusiva	-	61,08	TOT	-	19,91
TOT	-	80,99			

COMPUTO COMPLESSIVO SUPERFICI subb. 21, 41 e 42 part. 338

Totale Superfici	S.u. (m2)	S.n.r (m2)
LOTTO UNICO	42,31	203,08

Per la determinazione dei Valori Unitari di Stima delle diverse pertinenze afferenti al LOTTO UNICO (*Alloggio, depositi, garage, corti*), è stata effettuata una media equi ponderale tra fonti comparative indirette, di cui al gruppo *Allegati 7*, riepilogati nel prosieguo. E dunque è stato preliminarmente adottato il seguente procedimento estimativo:

- Procedimento di stima indiretto LOTTO su base mono parametrica ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*, con riferimento alle abitazioni di prima fascia ed ai valori centrali degli intervalli di confidenza per magazzini, depositi e garage;

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

Illustrazione procedimento mono parametrico di stima su base indiretta

Dalle fonti del borsino immobiliare e del listino Quotazionimetroquadro, in particolare dai valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, detti valori sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- *la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;*
- *la fonte della rilevazione;*
- *la identificazione dell'immobile rilevato;*
- *la destinazione prevalente di zona;*
- *le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;*
- *le caratteristiche intrinseche del fabbricato;*
- *le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;*
- *la consistenza dell'unità immobiliare;*
- *la consistenza delle pertinenze;*
- *la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;*
- *il prezzo valore.*

I dati rilevati, una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Adottando, dunque, i valori medi forniti dalle tre Fonti Indirette relativamente alle abitazioni di tipo signorile in località Rotolo di Cava de' Tirreni, ed eseguendone opportunamente la media, si perviene ai seguenti VALORI BASE UNITARI.

A tal proposito si confrontino gli Allegati 7 Vol. Allegati qui brevemente riepilogati per facilità di lettura:

- **All.7a) Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari** relativi alla località collinare Rotolo di Cava de' Tirreni in **Via Massimo Margheri** (estratti da *agenziadelleentrate.gov.it*);
- **All.7b) Valori Borsino Immobiliare** relativi alla località collinare Rotolo di Cava de' Tirreni in **Via Massimo Margheri** (estratti dal *borsino immobiliare.it*);
- **All.7c) Valori Listino Quotazioni Metro Quadro** relativi alla località collinare Rotolo di Cava de' Tirreni in **Via Massimo Margheri** (estratti dal *Listino Ufficiale Quotazioni immobiliari di Salerno e Provincia*);

Dalle Fonti Indirette precedentemente illustrate si ottengono i primi Valori Unitari medi di seguito riportati:

Valori Unitari medi Appartamenti di Prima Fascia, Garage e Depositi, desunti da Fonti Indirette (cfr. All.ti7a, b, c)

$$V_{\text{unitarioAppPrimaFascia}} = \frac{(1300+1616+2400)}{3} = 1.772,00 \approx \mathbf{1.770,00\text{€/mq}}$$

$$V_{\text{unitarioGarage}} = \frac{\left(\frac{650+790}{2} + 768\right)}{2} = 744,00 \approx \mathbf{745,00\text{€/mq}}$$

$$V_{\text{unitarioDep.}} = \frac{(407+727)}{2} = 567,00 \approx \mathbf{565\text{€/mq}}$$

Segue Disamina Stato Grezzo: →

Preso atto dello stato grezzo con elementi strutturali, tramezzature, infissi esterni, solai e massetti già posti in essere, ma con necessità di provvedere a pavimentazioni, rifiniture, tinteggiature, intonaci, infissi interni e completamento impiantistica, dallo schema usualmente adoperato ed ampiamente validato da fonti universitarie e di mercato, circa le aliquote percentuali di incidenza sul valore di costo complessivo di un manufatto edilizio:

Incidenza delle opere sul costo

A7 Edificio residenziale pluripiano		
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA		
Codice	Descrizione	Incidenza
1	Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,00%
2	Opere in c.a.	26,00%
3	Copertura, scossaline	6,00%
4	Tamponamento esterno	6,00%
5	Divisori interni in forati	3,00%
6	Canne fumarie	1,00%
7	Porte interne Contorni finestre, soglie, balconi,	3,00%
8	parapetti	4,00%
9	Serramenti esterni	4,00%
10	Intonaci	9,00%
11	Impianto riscaldamento	6,00%
12	Impianto idrico-sdquanitario, fognatura	8,00%
13	Impianto elettrico	5,00%
14	Pavimenti e rivestimenti	9,00%
15	Opere in ferro	2,00%
16	Impianti ascensori	3,00%
17	Sistemazioni esterne	4,00%
Costo Totale		100,00%

Riferimenti bibliografici

- Realfonzo A. (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, Nis Roma
 - Capitolo 5 – La stima del costo di costruzione (§ 5.1)
- Forte F. De Rossi B. (1974), *Principi di economia e di estimo*, Etas, Milano
 - Capitolo 7 – Estimo urbano (§ 7.10)
- AA.VV. (1995), *Manuale di progettazione edilizia*, vol. VI, Hoepli, Milano
- De Mare G., Morano P. (2002). *La stima del costo delle opere pubbliche*. Utet, Torino
 - Capitoli 1 e 2
- Collegio degli ingegneri ed architetti di Milano, *Prezzi per Tipologie edilizie*, DEI

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

Sommando le aliquote percentuali inerenti gli scavi, le opere in cls, gli infissi esterni, i tamponamenti esterni, taluni divisori interni, si ottiene l' aliquota percentuale omnicomprensiva:

$$4+1+26+6+4+3+4 \approx \mathbf{48\% \text{ di grezzo realizzato}}$$

Considerando un ulteriore abbattimento a partire dal valore unitario delle abitazioni di tipo signorile/prima fascia del 5% per contemperare ulteriori fattori minusvalenti legati ad eventuali aspetti condominiali e di sgombero, limitati fenomeni di umidità etc., si perviene alla seguente aliquota a praticarsi sulle consistenze superficiali della porzione alloggiativa:

- **Aliquota di Competenza per Porzione Alloggiativa: 48 - 5 = 43%**

Con riferimento, invece, ai volumi a deposito e garage, a partire da valori unitari medi, richiedendosi minori rifiniture per il completamento, si può considerare il raddoppio dell' aliquota percentuale a circa l'85% del valore al finito:

- **Aliquota di Competenza per Porzione a Deposito: = 85%**
- **Aliquota di Competenza per Porzione a Garage: 85%**

Con riferimento, infine alle corti, tenute discretamente a prato e tuttavia implementabili con arredi, piante ornamentali, in quanto già provviste di suscettività e percorsi all'aperto attrezzabili, può prevedersi una aliquota intermedia tra il 5% e 10% (7,50%) applicabile sul valore dell'abitazione signorile/prima fascia:

- **Aliquota di Competenza per Porzione a Corte: = 7,50 %**

Segue Stima LOTTO UNICO: →

Calibrate opportunamente le aliquote di competenza, può procedersi ad una **stima del grezzo**, che opportunamente incrementata delle plusvalenze panoramiche e di contesto peculiare del sito sia suggestivo, sia di valenza storica e ambientale porta alla configurazione del più congruo **PREZZO BASE DI VENDITA** del LOTTO UNICO nello stato effettivo in cui si trova:

STIMA VALORE A BASE D'ASTA del LOTTO UNICO

- *Porzioni ad Alloggio*. = $0,43 \times 1770\text{€/mq} \times 42,31 \text{ mq} = 32.202,14 \approx \underline{32.000\text{€}}$;
- *Porzioni a Depositi* = $0,85 \times 565\text{€/mq} \times 54,46 \text{ mq} = 26.154,415 \approx \underline{26.000\text{€}}$;
- *Porzioni a Box/Garage* = $0,85 \times 745\text{€/mq} \times 19,91 \text{ mq} = 12.608,00 \approx \underline{13.000\text{€}}$;
- *Porzioni a Giardini* = $0,075 \times 1770\text{€/mq} \times 128,71 \text{ mq} = 17.086,25 \approx \underline{17.000\text{€}}$;

VALORE DEL GREZZO:

$$32.000 + 26.000 + 13.000 - 17.000 = \underline{88.000,00\text{€}}$$

Considerando un incremento nell'intervallo di confidenza del 25%, considerata la particolarità del sito di Via Margheri che, oltre ai pregi panoramici di località Rotolo di versante collinare, si avvale di tenuta con alberi ad alto fusto, recinzione muraria e particolare contesto storico/signorile, tra l'altro con presenza di viali e pertinenze comuni, anche in aggiunta a quelle esclusive, si perviene al **PREZZO BASE DI VENDITA** del LOTTO UNICO per come è il suo stato grezzo attuale e tuttavia temperando anche il suo inserimento nel contesto effettivo che ci occupa:

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO:

$$1,250 \times 88.000 = \underline{110.000,00\text{€}}$$

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

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

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

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

Risposta al QUESITO n.13

Si è già precisato ai quesiti iniziali, come il sottoscritto CTU abbia configurato il LOTTO UNICO con l'intero compendio pignorato, nella titolarità piena ed esclusiva della persona giuridica società "OMISSIS".

Pertanto il pignoramento aggredisce l'intero e non si pongono questioni divisionali.

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

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**.

Risposta al QUESITO n.14

Si è già ribadito che, nell'ambito della presente E.I. 63/2024, il Debitore risponde a persona non fisica ma giuridica e societaria con i seguenti estremi identificativi:

- **Società "OMISSIS" C.F. e P.IVA OMISSIS n° REA OMISSIS mail: OMISSIS, pec: OMISSIS con sede legale in Cava de' Tirreni alla Via OMISSIS con Amministratore pro tempore Dott. OMISSIS.**

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con Osservanza

Sarno 17/12/2025

IL CTU

Ing. Luca Angelino

ELENCO ALLEGATI

(tutti oggetto di deposito telematico)

- **Allegati 1** - Decreto di Nomina, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU (da *All.to 1a ad all.1d*);
- **Allegati 2** - Copie Atti Procedimento (da *All.to 2a ad All.to 2h*);
- **Allegati 3** - Certificazione Notarile e Titolo di Provenienza (da *All.to 3a ad All.to 3b*);
- **Allegati 4** - Verbale di Accesso Congiunto Custode - CTU (*All.to 4a*);
- **Allegati 5** - Dati Catastali LOTTO UNICO (da *All.to 5a ad All.to 5h*);
- **Allegati 6** - Visure Ipotecarie e Formalità Pregiudizievoli aggiornate al 27/11/2025 (da *All.to 6a ad All.to 6f*);
- **Allegati 7** - Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP, Fonti comparative Dirette (da *All.to 7a ad All.to 7d*);
- **Allegati 8** - Aspetti Condominiali (*All.to 8a*);
- **Allegati 9** -Elaborati Grafici CTU (da *All.to 9a ad All.to 9g*);

Ing. Luca Angelino - Via Isonzo,18 - 84087 Sarno (SA)

E.mail: luca.angelino.1984@gmail.com – pec: l.angelino@ordingsa.it – cel: 328/0152761