

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

I SEZIONE CIVILE
PROCEDURA ESECUTIVA N. 128/2024
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ILL. MO GIUDICE ESECUTORE
DOTT. P. VELLECA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Vertenza promossa da:

○ [REDACTED] - creditore procedente e intervenuto -
difeso dall'avv. [REDACTED];

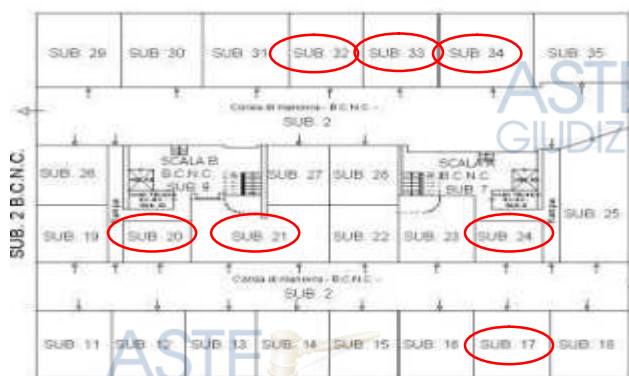
○ [REDACTED] - creditore intervenuto - difeso dagli Avv. [REDACTED] e Avv. [REDACTED].

contro:

○ [REDACTED]

Giuramento: 21/01/2025

prossima udienza: 14/10/2025



Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7: N. 7 Box NCEU Sant'Egidio del M.A. F.3 p.lla 2514 s. 17, 20, 21, 24, 32, 33, 34



Lotto 8: Appartamento NCEU Sant'Egidio del M.A. F.3 p.lla 2514 s. 46

CTU ing. Alessandro Sebastianelli

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE - Paragrafo	Pag.
1. PREMESSA	3
2. QUESITI DEL MANDATO	3
3. BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
4. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	5
5. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	8
<u>CONTROLLO PRELIMINARE;</u>	8
<u>QUESITO n. 1:</u> Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;	9
<u>QUESITO n. 2:</u> Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;	14
<u>QUESITO n. 3:</u> Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;	43
<u>QUESITO n. 4:</u> Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;	63
<u>QUESITO n. 5:</u> Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;	73
<u>QUESITO n. 6:</u> Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;	76
<u>QUESITO n. 7:</u> Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;	77
<u>QUESITO n. 8:</u> Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;	77
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente;	
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto procedura;	
<u>QUESITO n. 9:</u> Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;	81
<u>QUESITO n. 10:</u> Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;	81
<u>QUESITO n. 11:</u> Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;	81
<u>QUESITO n. 12:</u> Procedere alla valutazione dei beni;	83
<u>QUESITO n. 13:</u> Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;	91
<u>QUESITO n. 14:</u> Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	91
6. ELENCO ALLEGATI	91

1. PREMESSA

Io sottoscritto ing. Alessandro Sebastianelli, iscritto all'albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n° 14632 e al nuovo portale Albo dei CTU del Tribunale di Nocera Inferiore (SA), ero nominato consulente tecnico d'ufficio nella causa in epigrafe con ordinanza della S.V. emessa in data 20/01/2025 con giuramento di rito in data 21/01/2025.

Prestato il giuramento e conferito il mandato con i quesiti affidatimi (riportati al paragrafo 2), il Giudice mi invitava al deposito della relazione e invio copia alle parti nel termine di 30 gg prima dell'udienza, con deposito di eventuali note delle parti entro 15 gg dall'udienza.

2. QUESITI DEL MANDATO

Il Giudice Esecutore, dott. P. Velleca, in sede di nomina mi aveva posto i seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente;
- SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura;

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

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

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

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni;

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

QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di

Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

3. BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

Il pignoramento della presente procedura è stato fatto sui beni seguenti: Immobili siti in SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA) identificati al NCEU da:

- F. 3 p.lla 2514 SUB 1;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 17;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 20;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 21;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 24;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 32;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 33;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 34;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 46;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 61;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 62;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 63;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 64;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 65;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 66;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 67.

Con ordinanza del 30/05/2025 il Giudice dott. P. Velleca disponeva allo scrivente esperto stimatore di proseguire le operazioni di stima con esclusivo riferimento agli immobili ricadenti nel fabbricato A (quello posto più a sud, che si presenta più completo), con riserva di effettuare diversa valutazione all'udienza del 14/10/2025 nel contraddittorio tra le parti e all'esito della quantificazione del valore dei citati immobili.

Pertanto, oggetto della presente relazione sono i beni:

- Bene 1: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.la 2514 S.17 (sup. cat. mq 34);
- Bene 2: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.la 2514 S.20 (sup. cat. mq 19);
- Bene 3: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.la 2514 S.21 (sup. cat. mq 55);
- Bene 4: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.la 2514 S.24 (sup. cat. mq 19);

- Bene 5: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.IIIa 2514 S.32 (sup. cat. mq 36);
- Bene 6: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.IIIa 2514 S.33 (sup. cat. mq 37);
- Bene 7: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.IIIa 2514 S.34 (sup. cat. mq 45);
- Bene 8: Piena proprietà di un Appartamento in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Papa Giovanni XXIII s.n.c., piano 2, NCEU F.3 P.IIIa 2514 S.46 (sup. cat. mq 118).

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accesso del 30/01/2025 alle ore 15:30.

In data 30/01/2025 lo scrivente CTU ing. Alessandro Sebastianelli, insieme al custode giudiziario, l'avv. Giovanni Calvanese, si è recato in Sant'Egidio del Monte Albino alla via Papa Giovanni XXIII ove presente il compendio pignorato. Alle ore 15:30 si rinveniva la presenza del [REDACTED], [REDACTED], referente della ditta edile che svolge i lavori per la [REDACTED], la [REDACTED] e si provvedeva a effettuare una visita ai due Edifici del cantiere, denominati A e B. Quello A, che si trova più a sud, ha accesso e affaccio dalla via Papa Giovanni XXIII e si presenta quasi tutto completo. L'altro, il B, posto più a nord, ha accesso dalla via Dante Alighieri, e si presenta completo solo in parte con impalcature edili e lavori di completamento in atto.

In particolare, nel presente sopralluogo si provvedevano a visionare (estraendo rilievi metrici e fotografici) gli immobili seguenti:

- Appartamento NCEU sub 46 (Ed.A Sc.B P.2 Int.7);
- Box NCEU sub 20 (Ed.A);
- Box NCEU sub 21 (Ed.A);
- Box NCEU sub 24 (Ed.A);
- Box NCEU sub 33 (Ed.A);
- Box NCEU sub 34 (Ed.A);

Alle ore 17:50 veniva chiuso il verbale.

Accesso del 06/02/2024 alle ore 14:30.

In data 06/02/2025 lo scrivente CTU ing. Alessandro Sebastianelli, insieme al custode giudiziario, l'avv. Giovanni Calvanese, si è recato in Sant'Egidio del Monte Albino alla via Papa Giovanni XXIII, sui luoghi del compendio pignorato e si rinveniva la presenza del [REDACTED]

Nel presente sopralluogo si provvedevano a visionare (estraendo rilievi metrici e fotografici) gli immobili seguenti:

- Box NCEU sub 17 (Ed.A);
- Appartamento NCEU sub 65 (Ed.B Sc.B P.T Int.4);
- Appartamento NCEU sub 63 (Ed.B Sc.B P.T Int.5);
- Appartamento NCEU sub 66 (Ed.B Sc.B P.1 Int.4);
- Appartamento NCEU sub 63 (Ed.B Sc.B P.1 Int.5).

Alle ore 18:00 veniva chiuso il verbale.

Accesso del 14/02/2024 alle ore 15:30.

In data 14/02/2025 lo scrivente CTU ing. Alessandro Sebastianelli, insieme al custode giudiziario, l'avv. Giovanni Calvanese, si è recato in Sant'Egidio del Monte Albino alla via Papa Giovanni XXIII, sui luoghi del compendio pignorato e si rinveniva la presenza del [REDACTED]

Nel presente sopralluogo si provvedevano a visionare (estraendo rilievi metrici e fotografici) gli immobili seguenti:

- Appartamento NCEU sub 63 (Ed.B Sc.A P.T Int.1);
- Appartamento NCEU sub 63 (Ed.B Sc.A P.T Int.2);
- Appartamento NCEU sub 63 (Ed.B Sc.A P.1 Int.1);
- Appartamento NCEU sub 63 (Ed.B Sc.A P.1 Int.2).

Alle ore 18:00 veniva chiuso il verbale.

Accesso del 22/02/2024 alle ore 09:00.

In data 22/02/2025 lo scrivente CTU ing. Alessandro Sebastianelli, insieme al custode giudiziario, l'avv. Giovanni Calvanese, si è recato in Sant'Egidio del Monte Albino alla via Papa Giovanni XXIII, sui luoghi del compendio pignorato e si rinveniva la presenza del [REDACTED]

Nel presente sopralluogo si provvedevano a visionare (estraendo rilievi metrici e fotografici) gli immobili seguenti:

- Appartamento NCEU sub 63 (Ed.B Sc.B P.1 Int.3);
- Appartamento NCEU sub 63 (Ed.B Sc.A P.2 Int.1-2);
- Appartamento NCEU sub 63 (Ed.B Sc.A P.2 Int.3).

Alle ore 14:00 veniva chiuso il verbale.

Accesso del 01/03/2024 alle ore 09:00.

In data 01/03/2025 lo scrivente CTU ing. Alessandro Sebastianelli, insieme al custode giudiziario, l'avv. Giovanni Calvanese, si è recato in Sant'Egidio del Monte Albino alla via Papa Giovanni XXIII, sui luoghi del compendio pignorato e si rinveniva la presenza del [REDACTED]

Nel presente sopralluogo si provvedevano a visionare (estraendo rilievi metrici e fotografici) gli immobili seguenti:

- Box NCEU sub 63 (Ed.B N. 1);

- Box NCEU sub 63 (Ed.B N. 2);
- Box NCEU sub 63 (Ed.B N. 3-4);
- Box NCEU sub 64 (Ed.B N. 5);
- Box NCEU sub 63 (Ed.B N. 6 e 6 bis);
- Box NCEU sub 63 (Ed.B N. 7);
- Box NCEU sub 63 (Ed.B N. 8);
- Box NCEU sub 63 (Ed.B N. 8 bis);
- Box NCEU sub 63 (Ed.B N. 9);
- Box NCEU sub 63 (Ed.B N. 10);
- Box NCEU sub 61 (Ed.B N. 11 e 12);
- Box NCEU sub 62 (Ed.B N. 13);
- Box NCEU sub 63 (Ed.B N. 14);
- Box NCEU sub 63 (Ed.B N. 15);
- Box NCEU sub 63 (Ed.B N. 16);
- Box NCEU sub 63 (Ed.B N. 17).

Alle ore 14:00 veniva chiuso il verbale.

Accesso del 08/03/2024 alle ore 09:00.

In data 08/03/2025 lo scrivente CTU ing. Alessandro Sebastianelli, insieme al custode giudiziario, l'avv. Giovanni Calvanese, si è recato in Sant'Egidio del Monte Albino alla via Papa Giovanni XXIII, sui luoghi del compendio pignorato e si rinveniva la presenza del [REDACTED]

Nel presente sopralluogo si provvedevano a visionare (estraendo rilievi metrici e fotografici) gli immobili seguenti:

- Appartamento NCEU sub 67 (Ed.B Sc.B P.2 Int.4-5);
- Appartamento NCEU sub 63 (Ed.B Sc.B P.T Int.3).

Alle ore 14:00 veniva chiuso il verbale.

Accesso del 03/04/2025 alle ore 10:30.

In data 03/04/2025 lo scrivente CTU ing. Alessandro Sebastianelli, insieme al custode giudiziario, l'avv. Giovanni Calvanese, si è recato in Sant'Egidio del Monte Albino alla via Papa Giovanni XXIII, sui luoghi del compendio pignorato e si rinveniva la presenza del [REDACTED]

Nel presente sopralluogo si provvedevano a visionare (estraendo rilievi metrici e fotografici) gli immobili seguenti:

- Box NCEU sub 32 (Ed.A);
- Area Urbana NCEU sub 1.

Alle ore 13:00 veniva chiuso il verbale.

Procedura Esecutiva RGE 128/2024 - Tribunale Civile Nocera Inferiore – CTU ing. Alessandro Sebastianelli

In all. 1 i verbali delle operazioni peritali.

Il CTU si è recato più volte presso il comune Sant'Egidio del Monte Albino presso l'Ufficio tecnico per estrarre documentazione edilizia.

Si è recato presso alcune agenzie immobiliari di Angri per ottenere una stima dei valori di mercato del compendio pignorato.

Si è inoltre recato inoltre presso il Notaio [REDACTED], il [REDACTED] presso la conservatoria di Salerno per estrarre copia degli atti notarili.

Ha inoltre estratto online sul sito dell'Agenzia dell'Entrate certificazioni ipocatastali e visure catastali.

5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

Al fine di verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente, lo scrivente ha acquisito telematicamente dal portale i file della produzione, di ausilio per le verifiche del caso e la redazione della perizia di stima.

Sui beni oggetto della procedura è stato riscontrato un pignoramento, a favore di [REDACTED], creditore procedente (dall'avv. [REDACTED]), per un credito quantificabile al 22/10/2024 in Euro 1 [REDACTED]

Risulta inoltre intervenuto un altro creditore: il sig. [REDACTED] (difeso dagli avv.ti [REDACTED]) per un credito quantificabile al 15/11/2024 in Euro 1 [REDACTED]

Di sotto i dettagli per il creditore procedente [REDACTED]:

- Titolo del credito del creditore procedente, sono N. 4 cambiali, ciascuna di [REDACTED] Euro a favore della [REDACTED], avallato da [REDACTED] rimaste insolute, e tre di queste protestate con Atti per Notar [REDACTED];
- La notifica del precetto del creditore procedente è stata fatta a mezzo pec: [REDACTED] in data 02/07/2024;
- La notifica del pignoramento del creditore procedente è stata fatta dall'Ufficiale Giudiziario all'indirizzo PEC: [REDACTED] in data 27/09/2024;
- La trascrizione del pignoramento a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] a r.l., (per diritto di proprietà 1/1) risulta fatta in data 08/10/2024, RP 34222 / RG 41870, per richiedente: avv. [REDACTED];

- L'istanza di vendita è stata depositata in data 06/11/2024 dall'avv. [REDACTED].

I beni in oggetto risultano pignorati per la piena proprietà, contro la [REDACTED].

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile Sostitutiva, redatta dal Notaio [REDACTED], firmata in data 28/10/2024 che comprende anche la descrizione di beni, indicazione di dati catastali e storia ipotecaria del bene.

La relazione Notarile NON soddisfa quanto richiesto cioè, NON risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (08/10/2024). Si fa infatti riferimento all'atto di permuta per Notaio [REDACTED] del 26/09/2012 rep.148511 racc. 35510.

Si è proceduto quindi, al fine di reperire gli atti di acquisto ventennali, ad analizzare i terreni su cui edificati i fabbricati comprendenti gli immobili pignorati, terreni appartenuti ai quattro proprietari di sotto:

- Sig.ra [REDACTED] (proprietaria terreni NCT F.3 p.lle: 1174, 1176, 1146, 1183, 1149 e 1148);
- Sig.ri [REDACTED] (proprietari terreni NCT F.3 p.lle: 1506 e 1150);
- Sig.ra [REDACTED] (proprietaria terreni NCT F.3 p.lle: 1177, 1180, 1184, 1175 e 1145);
- Sig.ri [REDACTED] (proprietari terreni NCT F.3 p.lle: 1181, 1178, 1510, 1185, 1509, 1508 e 1507).

I terreni di cui sopra risultano pervenuti ai loro proprietari con gli atti:

- Atto di Compravendita per Notar [REDACTED], Rep. 148266 del 20/10/1982 (all. B9);
- Atto di divisione per Notar [REDACTED], Rep. 136446 del 09/05/1977 (all. B6);
- Atto di Compravendita per [REDACTED], Rep. 137963 del 30/12/1977 (all. B8);
- Atto di Compravendita per Notar [REDACTED], Rep. 27228 del 20/10/1990 (all. B10);

di cui lo scrivente ha estratto copie. Inoltre, sono state aggiornate le ispezioni Ipotecarie e le visure catastali.

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

In base alle caratteristiche dei beni pignorati sono stati considerati n. 8 lotti.

- Lotto 1: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.la 2514 S.17 (sup. cat. mq 34);

- Lotto 2: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.Ila 2514 S.20 (sup. cat. mq 19);
- Lotto 3: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.Ila 2514 S.21 (sup. cat. mq 55);
- Lotto 4: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.Ila 2514 S.24 (sup. cat. mq 19);
- Lotto 5: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.Ila 2514 S.32 (sup. cat. mq 36);
- Lotto 6: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.Ila 2514 S.33 (sup. cat. mq 37);
- Lotto 7: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.Ila 2514 S.34 (sup. cat. mq 45);
- Lotto 8: Piena proprietà di un Appartamento in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Papa Giovanni XXIII s.n.c., piano 2, NCEU F.3 P.Ila 2514 S.46 (sup. cat. mq 118).

Lotto 1: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.Ila 2514 S.17 (sup. cat. mq 34).

Diritti reali: piena proprietà [REDACTED]

Confini:

- NORD con corsia di manovra sud (BCNC: p.Ila 2514 sub 2);
- EST con altro box (p.Ila 2514 sub 18);
- SUD con terrapieno;
- OVEST con altro box (p.Ila 2514 sub 16).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata

[REDACTED], in forza degli di permuta trascritti in favore del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino per la piena proprietà (atto Notaio [REDACTED] del 26/09/2012 e atto Notaio [REDACTED] del 28/11/2019) nonché le convenzioni edilizie con il Comune di Sant'Egidio del Monte albino, Rep. 522/2006 del 06/04/2006 e Convenzione aggiuntiva per Notaio [REDACTED] Rep. 151428, Racc. 37645 del 21/10/2014) con cui la [REDACTED] ne acquisiva il diritto di proprietà dallo stesso [REDACTED].

Non si riscontrano sostanziali difformità di sagoma dell'edificio tra lo stato dei luoghi rilevato e il foglio di mappa 3 p.Ila 2514, come in figura sottorappresentato:



Fig. 1: Vista planimetrica edificio Google map Fig. 2: Dettaglio foglio di mappa 3 p.lla 2514

Lotto 2: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.la 2514 S.20 (sup. cat. mq 19).

Diritti reali: piena proprietà [REDACTED]

Confini:

- NORD con rampa scala B (BCNC: p.la 2514 sub 9);
- EST con altro box (p.la 2514 sub 21);
- SUD con corsia di manovra sud (BCNC: p.la 2514 sub 2);
- OVEST con rampa scala B (BCNC: p.la 2514 sub 9).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata

[REDACTED] in virtù dei titoli sopra descritti per il lotto N. 1.

Non si riscontrano sostanziali difformità di sagoma dell'edificio tra lo stato dei luoghi rilevato e il foglio di mappa 3 p.la 2514, come rappresentato in figure 1 e 2 per il lotto N.1.

Lotto 3: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.la 2514 S.21 (sup. cat. mq 55).

Diritti reali: piena proprietà [REDACTED]

Confini:

- NORD con scala B (BCNC: p.la 2514 sub 9) e con altro box (p.la 2514 sub 27);
- EST con altro box (p.la 2514 sub 22);
- SUD con corsia di manovra sud (BCNC: p.la 2514 sub 2);
- OVEST con rampa scala B (BCNC: p.la 2514 sub 9) e con altro box (p.la 2514 sub 20).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata

[REDACTED] in virtù dei titoli sopra descritti per il lotto N. 1.

Non si riscontrano sostanziali difformità di sagoma dell'edificio tra lo stato dei luoghi rilevato e il foglio di mappa 3 p.lla 2514, come rappresentato in figure 1 e 2 per il lotto N.1.

Lotto 4: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.lla 2514 S.24 (sup. cat. mq 19).

Diritti reali: piena proprietà [REDACTED]

Confini:

- NORD con rampa scala A (BCNC: p.lla 2514 sub 7);
- EST con rampa scala A (BCNC: p.lla 2514 sub 7);
- SUD con corsia di manovra sud (BCNC: p.lla 2514 sub 2);
- OVEST con altro box (p.lla 2514 sub 23).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata [REDACTED] in virtù dei titoli sopra descritti per il lotto N. 1.

Non si riscontrano sostanziali difformità di sagoma dell'edificio tra lo stato dei luoghi rilevato e il foglio di mappa 3 p.lla 2514, come rappresentato in figure 1 e 2 per il lotto N.1.

Lotto 5: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.lla 2514 S.32 (sup. cat. mq 36).

Diritti reali: piena proprietà [REDACTED]

Confini:

- NORD con altri box edificio B;
- EST con altro box (p.lla 2514 sub 33);
- SUD con corsia di manovra nord (BCNC: p.lla 2514 sub 2);
- OVEST con altro box (p.lla 2514 sub 31).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata [REDACTED] in virtù dei titoli sopra descritti per il lotto N. 1.

Non si riscontrano sostanziali difformità di sagoma dell'edificio tra lo stato dei luoghi rilevato e il foglio di mappa 3 p.lla 2514, come rappresentato in figure 1 e 2 per il lotto N.1.

Lotto 6: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.lla 2514 S.33 (sup. cat. mq 37).

Diritti reali: piena proprietà [REDACTED]

Confini:

- NORD con altri box edificio B;

- EST con altro box (p.lla 2514 sub 34);
- SUD con corsia di manovra nord (BCNC: p.lla 2514 sub 2);
- OVEST con altro box (p.lla 2514 sub 32).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata

██████████ in virtù dei titoli sopra descritti per il lotto N. 1.

Non si riscontrano sostanziali difformità di sagoma dell'edificio tra lo stato dei luoghi rilevato e il foglio di mappa 3 p.lla 2514, come rappresentato in figure 1 e 2 per il lotto N.1.

Lotto 7: Piena proprietà di un Box in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Dante Alighieri s.n.c., piano S1, NCEU F.3 P.lla 2514 S.34 (sup. cat. mq 45).

Diritti reali: piena proprietà ██████████

Confini:

- NORD con altri box edificio B;
- EST con altro box (p.lla 2514 sub 35);
- SUD con corsia di manovra nord (BCNC: p.lla 2514 sub 2);
- OVEST con altro box (p.lla 2514 sub 33).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata

██████████ in virtù dei titoli sopra descritti per il lotto N. 1.

Non si riscontrano sostanziali difformità di sagoma dell'edificio tra lo stato dei luoghi rilevato e il foglio di mappa 3 p.lla 2514, come rappresentato in figure 1 e 2 per il lotto N.1.

Lotto 8: Piena proprietà di un Appartamento in Sant'Egidio del M.A. (SA) alla via Papa Giovanni XXIII s.n.c., piano 2, NCEU F.3 P.lla 2514 S.46 (sup. cat. mq 118).

Diritti reali: piena proprietà ██████████

Confini:

- NORD con pianerottolo scala B (BCNC: p.lla 2514 s. 9) e con altro apt (p.lla 2514 s.47);
- EST con viale di accesso scala B (BCNC: p.lla 2514 sub 5) e con vano ascensore scala B (BCNC: p.lla 2514 sub 9);
- SUD con altro apt (p.lla 2514 sub 36);
- OVEST con area di manovra (BCNC: p.lla 2514 sub 2).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata

██████████ in virtù dei titoli sopra descritti per il lotto N. 1.

Non si riscontrano sostanziali difformità di sagoma dell'edificio tra lo stato dei luoghi rilevato e il foglio di mappa 3 p.lla 2514, come rappresentato in figure 1 e 2 per il lotto N.1.

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

L'edificio che comprende gli immobili pignorati è ubicato in Sant'Egidio del Monte Albino e ha ingresso dalla via Papa Giovanni XXIII e dalla via Dante Alighieri. Si trova in una posizione centrale, nei paraggi vi sono svariate attività commerciali e abitazioni. Quest'area è caratterizzata da un intenso flusso veicolare, rappresentando uno dei principali collegamenti stradali tra Angri con Pagani e Nocera Inf. L'edificio dista circa 3 km dal municipio, 7 Km dal casello autostradale della A30 di Nocera-Pagani e un km da quello della A3 di Angri.

I lotti in oggetto fanno parte di un complesso edilizio costituito da due fabbricati, indicati come Edificio A ed Edificio B, costituiti da N. 28 appartamenti in totale (n. 15 per A e n. 13 per B), da svariati box auto e spazi con posti auto scoperti oltre a delle aree comuni con spazio verde attrezzato (queste ultime ancora da allestire). L'accesso all'edificio A è pedonale dalla via Papa Giovanni XXIII e carrabile (oltre che pedonale) dalla via D. Alighieri. L'accesso all'Edificio B, pedonale e carrabile, è dalla via D. Alighieri. I due edifici sono attaccati ma con relativi spazi separati da mura in cemento sul confine.

Tutti gli N. 8 lotti, oggetto della presente relazione, fanno parte dell'edificio A che è composto da N. 5 appartamenti per piano (terra, primo e secondo, per un totale di 15), oltre ai terrazzi di copertura al terzo piano, e da N. 35 box al piano seminterrato. L'edificio è con struttura portante in cemento armato, con fondazioni a platea nervata e con reticolo pilastri e travi in cemento armato e solai gettati in opera, in latero cemento e compagnature in laterizi.

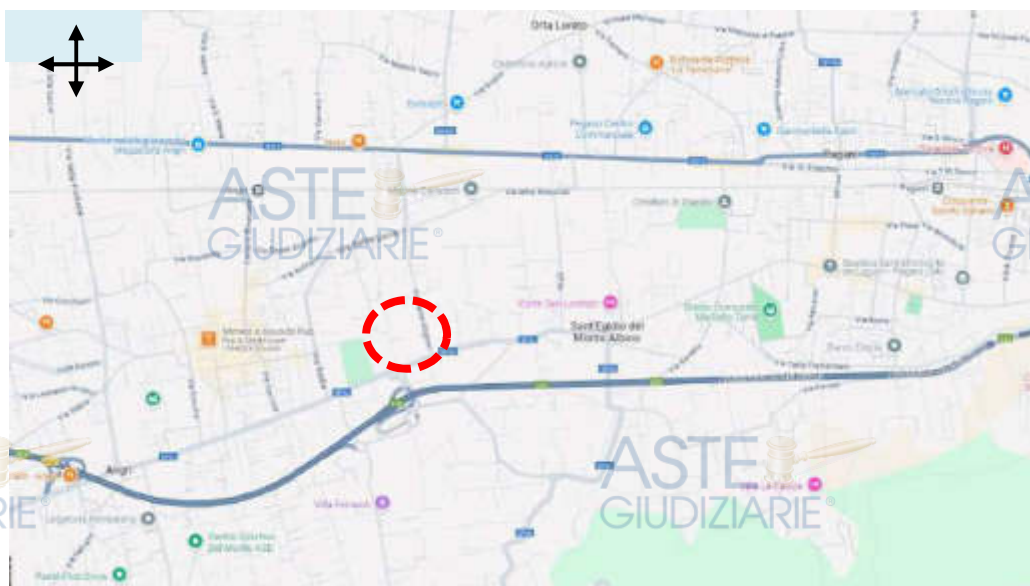


Fig. 3: Foto satellitare con indicazione ubicazione edificio con beni pignorati (cerchio rosso).

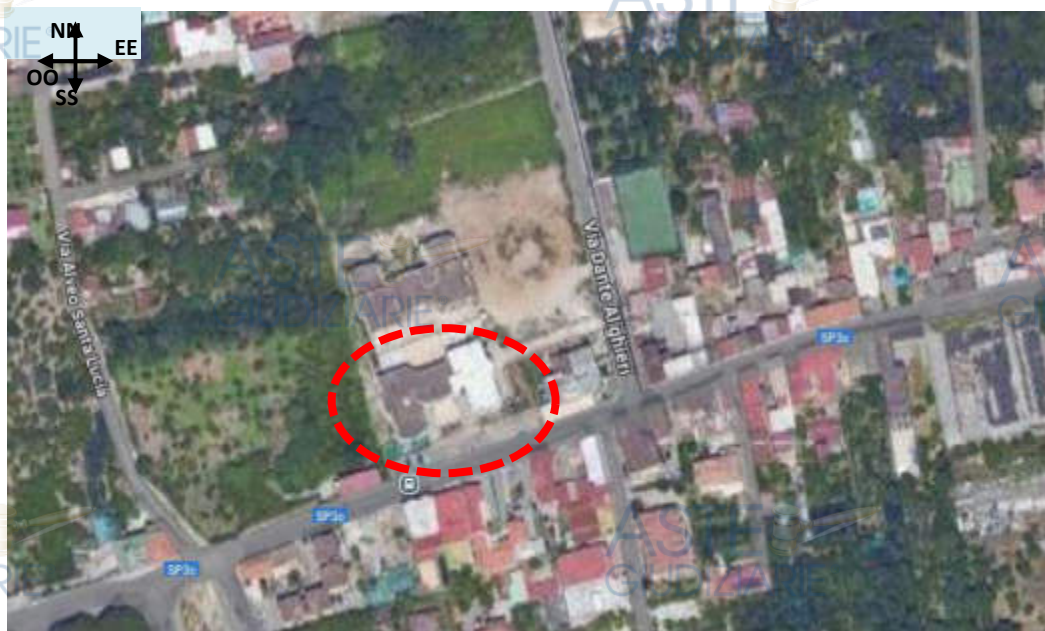


Fig. 4: Foto satellitare edificio A con beni pignorati (lotti da 1 a 8) cerchiato in rosso.



Fig. 5: Planimetria edificio con beni pignorati



Fig. 6: Foto satellitare edificio con beni pignorati



Fig. 7: Foto satellitare edificio con beni pignorati



Fig. 8: Foto satellitare edificio con beni pignorati



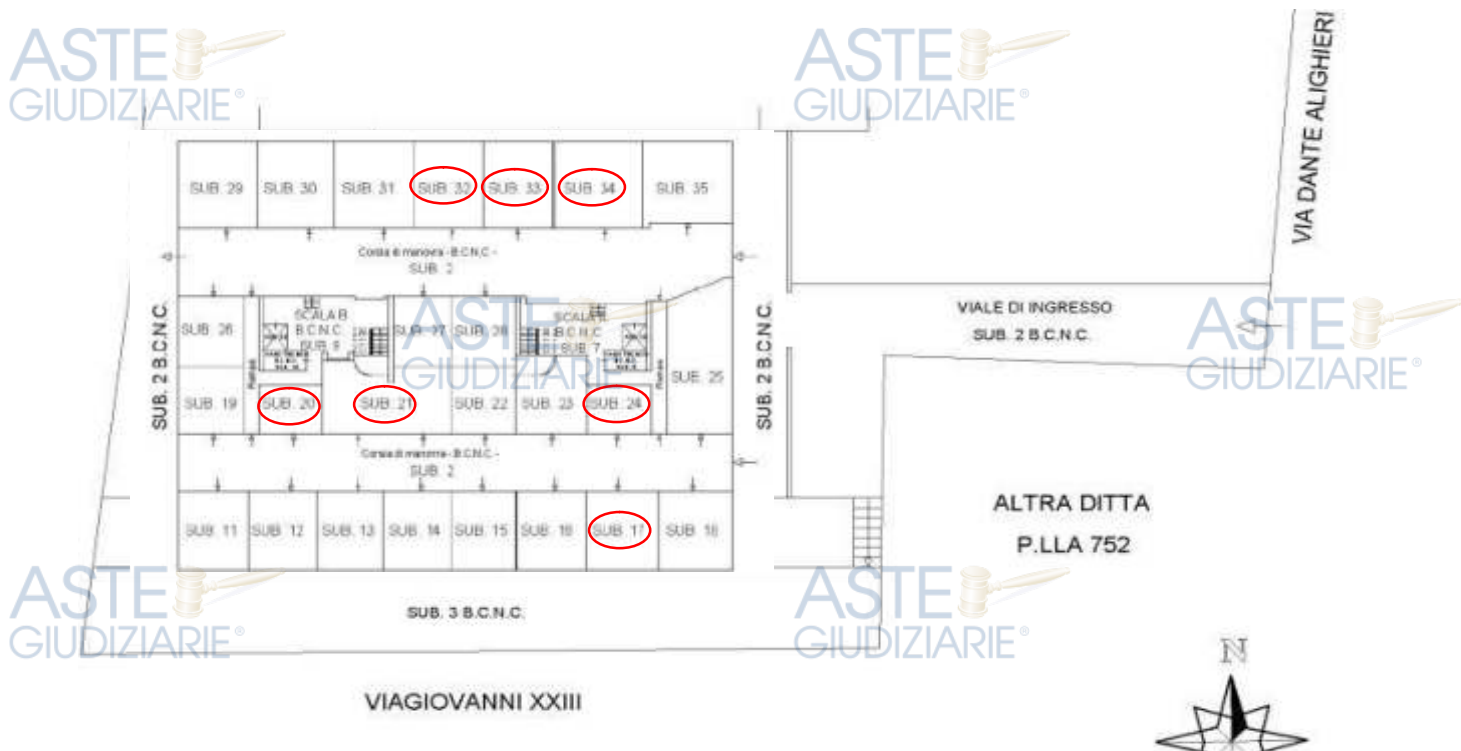


Fig. 9: Planimetria piano interrato edificio con box pignorati

L'accesso ai box dell'Edificio A è carrabile e pedonale dalla via Dante Alighieri e pedonale dalla via Papa Giovanni XXIII.

L'accesso pedonale dalla via Papa Giovanni XXIII è al momento chiuso da una transenna e non praticabile in quanto la relativa stradina (al momento in terreno) è ancora da completare. Detto viale pedonale, largo circa 1,5 m giunge ai viali dei box sottostanti l'edificio A.



Fig. 10 e 11: Foto accesso box da via Giovanni XXIII

L'accesso dalla via D. Alighieri avviene su una traversa di detta strada.



Fig. 12: Foto accesso box da via Dante Alighieri



Fig. 13: Foto accesso box da via Dante Alighieri



Fig. 14: Foto accesso box da via Dante Alighieri



Fig. 15: Foto accesso box da via Dante Alighieri

Dall'ingresso della traversa, percorsi circa 50 m vi è un doppio cancello in ferro, pedonale e carrabile. Quello carrabile è motorizzato anche se al momento del sopralluogo non era elettrificato. Superato il cancello, si percorrono circa 80 m di una stradina in terra battuta a L, dove si giunge a due ampie corsie interne all'edificio, che hanno ai lati i box. Le corsie di accesso ai box sono con pavimentazione in cemento industriale, e sono sufficientemente ampie da consentire agevolmente l'ingresso e l'uscita delle autovetture.

Nella corsia più a sud vi sono i box dei lotti 1, 2, 3 e 4; mentre in quella più a nord i lotti 5, 6 e 7.



Fig. 16: Foto accesso box Corsia SUD





Fig. 17: Foto accesso box Corsia NORD

Da dette corsie vi è infine l'accesso alle due scale dell'edificio a mezzo di porte in ferro.



Fig. 18 e 19: Foto Scala piano interrato

Lotto 1: Box NCEU F.3 P.lla 2514 S.17 (sup. cat. mq 34);

Il lotto 1 è un box-garage di forma rettangolare che ha una superficie calpestabile di 30 mq e commerciale di 34 e si trova sulla corsia sud. La porta di chiusura è una serranda in ferro al momento non motorizzata, con chiusura a chiave e larghezza di 2,82 m. La pavimentazione è in cemento industriale. Le pareti e il soffitto sono intonacati e stuccati. Vi è la predisposizione dell'impianto elettrico ma non sono presenti i cablaggi elettrici. Il box in oggetto è sufficientemente profondo e ampio da consentire il parcheggio di una autovettura di grandi dimensioni oltre eventuali

motocicli e lo stivaggio di altri oggetti. Al momento del sopralluogo nel box vi erano delle pedane in legno e dei materiali edili imballati, che occupavano poco spazio (vedi foto).



Fig. 20: Foto box sub 17 Lotto 1



Fig. 21: Foto box sub 17 Lotto 1



Fig. 22: Foto box sub 17 Lotto 1

Calcolo superfici:

La superficie utile è pari alla:

- superficie utile calpestabile (fatta quindi esclusione mura interne)

La superficie commerciale è pari alla somma delle:

- superficie del vano, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione.

La superficie sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Di sotto il dettaglio in forma tabellare:

Unità / pertinenza	Superficie utile mq	Superficie commerciale mq
Box sub 17	29,4	33,9

Si può pertanto riassumere:

- Superficie interna utile netta calpestabile box lotto 1: 29,4 mq;
- Superficie commerciale box lotto 1: 33,9 mq $\approx$ 34 mq.

Qui di sotto sono rappresentati i grafici del compendio pignorato del lotto 1, in relazione alle misurazioni fatte durante il sopralluogo.

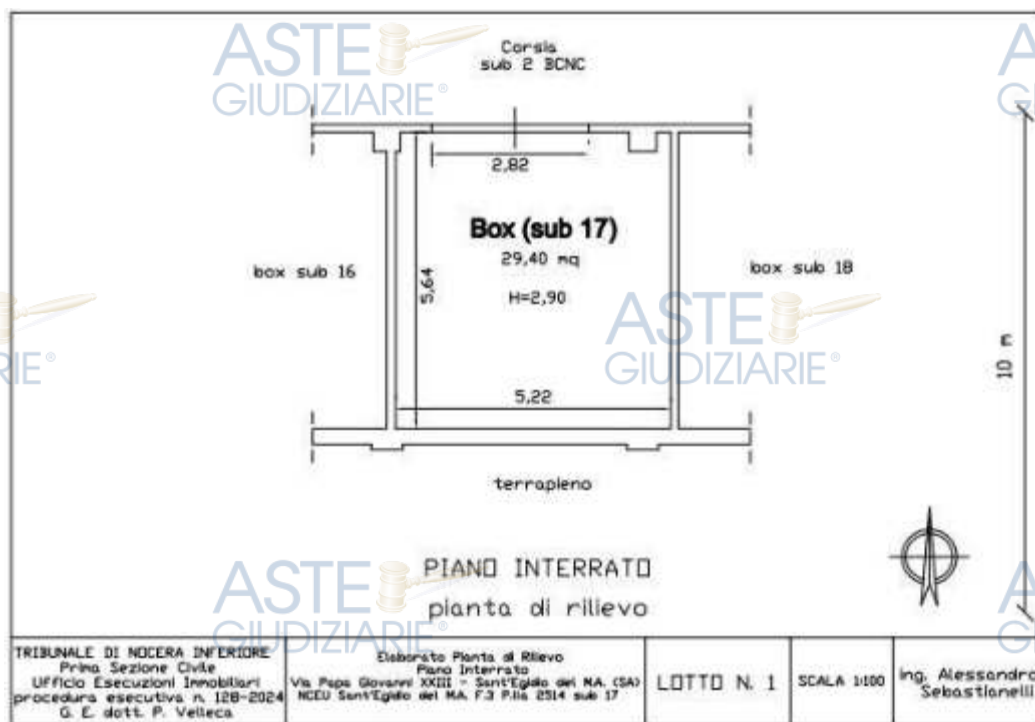


Fig. 23: Planimetria stato di rilievo lotto 1

Attestazione di Prestazione Energetica

Il box in oggetto del pignoramento NON rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Lotto 2: Box NCEU F.3 P.lla 2514 S.20 (sup. cat. mq 19);



Fig. 24: Foto box sub 20 Lotto 2



Fig. 25: Foto box sub 20 Lotto 2

Il lotto 2 è un box-garage di forma rettangolare che ha una superficie calpestabile di 16 mq e commerciale di 19 e si trova sulla corsia sud. Non vi è porta di chiusura. La pavimentazione è in cemento industriale. Le pareti e il soffitto sono intonacati e stuccati. Vi è la predisposizione dell'impianto elettrico ma non sono presenti i cablaggi elettrici. Il box in oggetto ha una profondità limitata (3,48 m) e consentirebbe il parcheggio di una autovettura di piccole dimensioni oltre eventuali altri oggetti. Al momento del sopralluogo il box era vuoto.

Calcolo superfici:

La superficie utile è pari alla:

- superficie utile calpestabile (fatta quindi esclusione mura interne)

La superficie commerciale è pari alla somma delle:

- superficie del vano, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione.

La superficie sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Di sotto il dettaglio in forma tabellare:

Unità / pertinenza	Superficie utile mq	Superficie commerciale mq
Box sub 20	15,6	19,3

Si può pertanto riassumere:

- Superficie interna utile netta calpestabile box lotto 2: 15,6 mq;
- Superficie commerciale box lotto 2: 19,3 mq $\approx$ 19 mq.

Qui di sotto sono rappresentati i grafici del compendio pignorato del lotto 2, in relazione alle misurazioni fatte durante il sopralluogo.

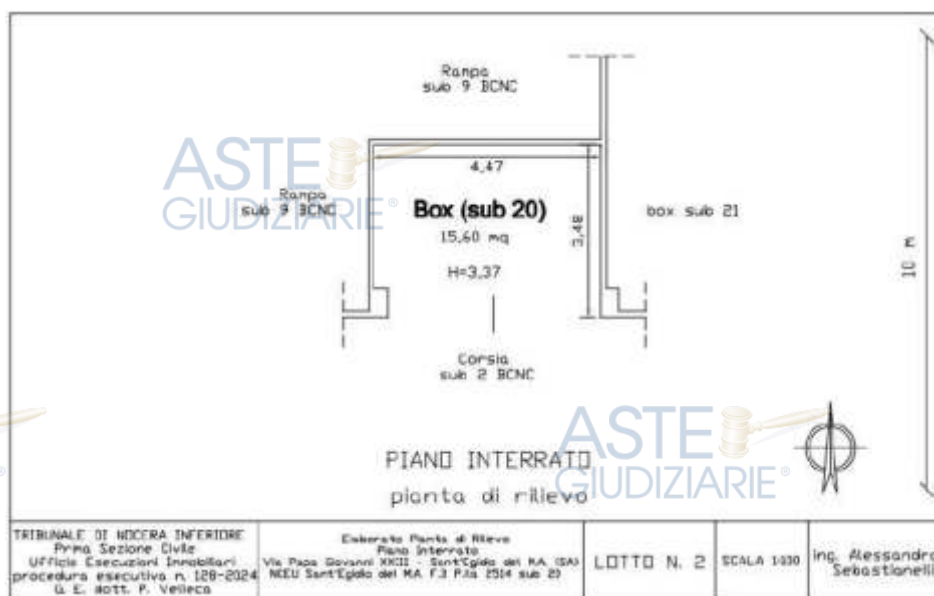


Fig. 26: Planimetria stato di rilievo lotto 2

Attestazione di Prestazione Energetica

Il box in oggetto del pignoramento NON rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Lotto 3: Box NCEU F.3 P.III 2514 S.21 (sup. cat. mq 55);

Il lotto 3 è un box-garage doppio di forma rettangolare che ha una superficie calpestabile di 49 mq e commerciale di 55 e si trova sulla corsia sud. Vi sono due porte di chiusura con due serrande in ferro al momento non motorizzate, con chiusura a chiave e larghezza di 2,82 m ciascuna. La pavimentazione è in cemento industriale. Le pareti e il soffitto sono intonacati e stuccati. Vi è la predisposizione dell'impianto elettrico ma non sono presenti i cablaggi elettrici. Il box doppio in oggetto è sufficientemente profondo e consentirebbe il parcheggio di due autovetture di grandi dimensioni oltre eventuali motocicli e lo stivaggio di altri oggetti.

Vi è all'interno del box l'attraversamento di una conduttura condominiale di acque reflue. Al momento del sopralluogo nel box vi era un'automobile momentaneamente parcheggiata (vedi foto).



Fig. 27: Foto box sub 21 Lotto 3



Fig. 28: Foto box sub 21 Lotto 3



Fig. 29: Foto box sub 21 Lotto 3



Fig. 30: Foto box sub 21 Lotto 3

Calcolo superfici:

Procedura Esecutiva RGE 128/2024 - Tribunale Civile Nocera Inferiore – CTU ing. Alessandro Sebastianelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La superficie utile è pari alla:

- superficie utile calpestabile (fatta quindi esclusione mura interne)

La superficie commerciale è pari alla somma delle:

- superficie del vano, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione.

La superficie sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Di sotto il dettaglio in forma tabellare:

Unità / pertinenza	Superficie utile mq	Superficie commerciale mq
Box sub 21	49,6	55,2

Si può pertanto riassumere:

- Superficie interna utile netta calpestabile box lotto 3: 49,6 mq;
- Superficie commerciale box lotto 3: 55,2 mq $\approx$ 55 mq.

Qui di sotto sono rappresentati i grafici del compendio pignorato del lotto 3, in relazione alle misurazioni fatte durante il sopralluogo.

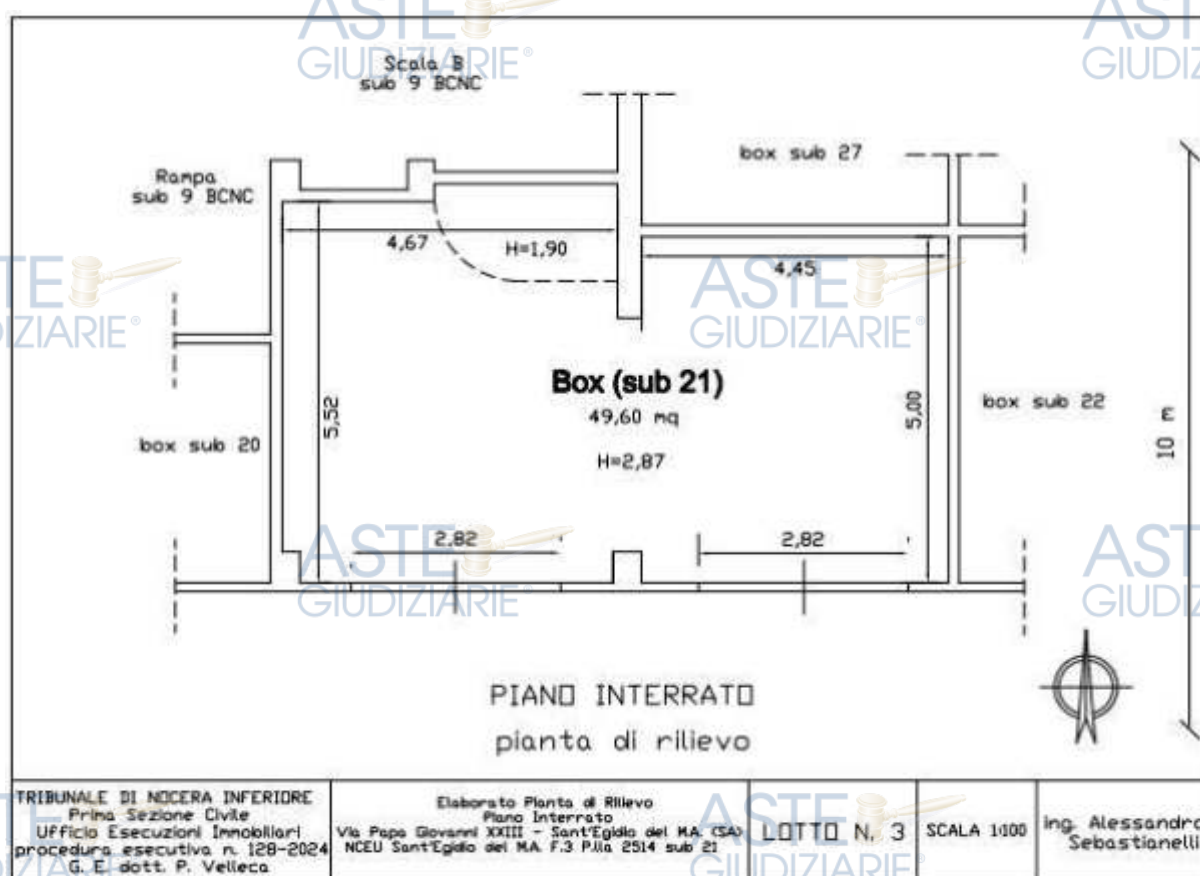


Fig. 31: Planimetria stato di rilievo lotto 3

Attestazione di Prestazione Energetica

Il box in oggetto del pignoramento NON rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Lotto 4: Box NCEU F.3 P.III 2514 S.24 (sup. cat. mq 19);

Il lotto 4 è un box-garage di forma rettangolare che ha una superficie calpestabile di 16 mq e commerciale di 19. Non vi è porta di chiusura. La pavimentazione è in cemento industriale. Le pareti e il soffitto sono intonacati e stuccati. Vi è la predisposizione dell'impianto elettrico ma non sono presenti i cablaggi elettrici. L'immobile in oggetto ha una profondità limitata (3,48 m) e consentirebbe il parcheggio di una autovettura di piccole dimensioni oltre eventuali altri oggetti. Al momento del sopralluogo il box era vuoto.



Fig. 32: Foto box sub 24 Lotto 4



Fig. 33: Foto box sub 24 Lotto 4

Calcolo superfici:

La superficie utile è pari alla:

- superficie utile calpestabile (fatta quindi esclusione mura interne)

La superficie commerciale è pari alla somma delle:

- superficie del vano, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione.

La superficie sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Di sotto il dettaglio in forma tabellare:

Unità / pertinenza	Superficie utile mq	Superficie commerciale mq
Box sub 24	16,3	19,4

Si può pertanto riassumere:

- Superficie interna utile netta calpestabile box lotto 4: 16,3 mq;
- Superficie commerciale box lotto 4: 19,4 mq $\approx$ 19 mq.

Qui di sotto sono rappresentati i grafici del compendio pignorato del lotto 4, in relazione alle misurazioni fatte durante il sopralluogo.

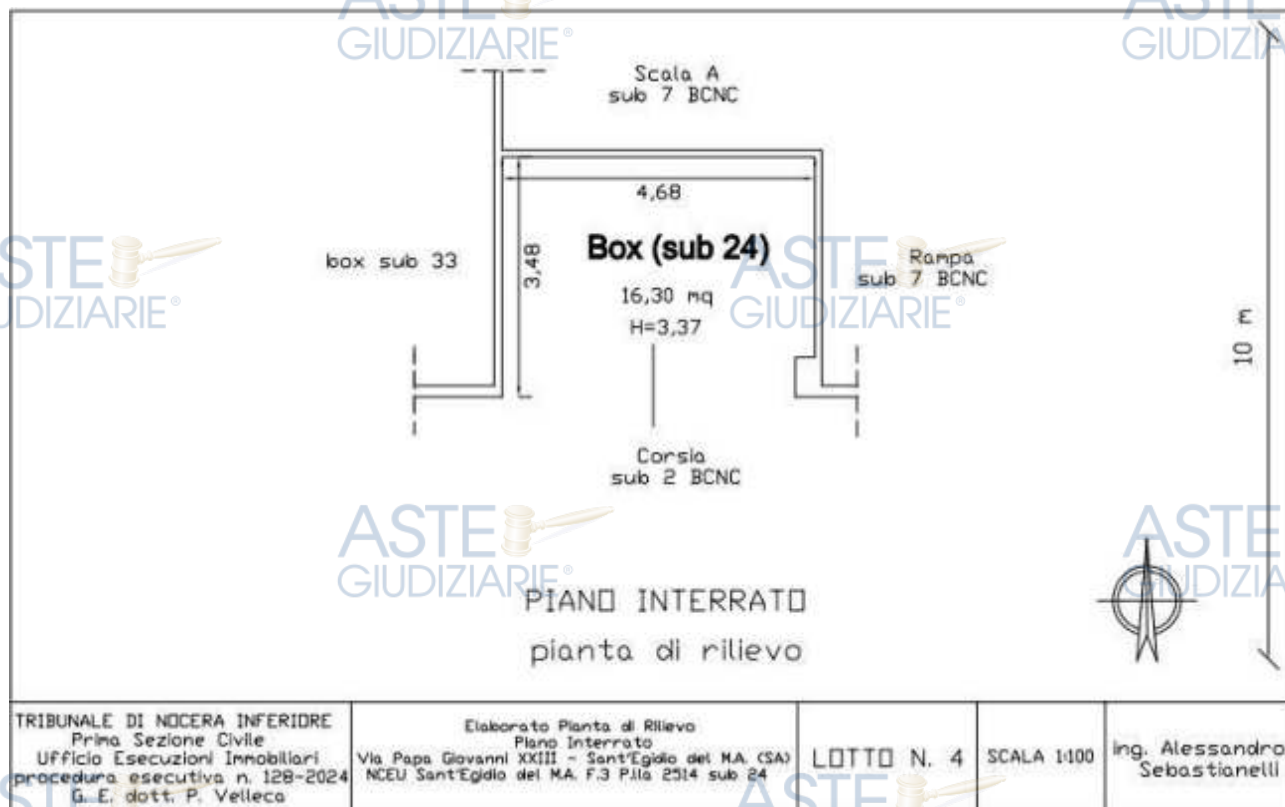


Fig. 34: Planimetria stato di rilievo appartamento lotto 4

Attestazione di Prestazione Energetica

Il box in oggetto del pignoramento NON rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Lotto 5: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.32 (sup. cat. mq 36);

Il lotto 5 è un box-garage di forma rettangolare che ha una superficie calpestabile di 32 mq e commerciale di 36 e si trova sulla corsia nord. La porta di chiusura è una serranda in ferro al momento non motorizzata, con chiusura a chiave e larghezza di 2,82 m. La pavimentazione è in cemento industriale. Le pareti e il soffitto sono intonacati e stuccati. Vi è la predisposizione dell'impianto elettrico ma non sono presenti i cablaggi elettrici. Il box in oggetto è sufficientemente

profondo e consentirebbe il parcheggio di una autovettura di grandi dimensioni oltre eventuali motocicli e lo stivaggio di altri oggetti.

Vi è all'interno del box l'attraversamento di una conduttura condominiale di acque reflue.

Al momento del sopralluogo il box era vuoto.



Fig. 35: Foto box sub 32 Lotto 5



Fig. 36: Foto box sub 32 Lotto 5



Fig. 37: Foto box sub 32 Lotto 5

Calcolo superfici:

La superficie utile è pari alla:

- superficie utile calpestabile (fatta quindi esclusione mura interne)

La superficie commerciale è pari alla somma delle:

- superficie del vano, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione.

La superficie sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Di sotto il dettaglio in forma tabellare:

Unità / pertinenza	Superficie utile mq	Superficie commerciale mq
Box sub 32	31,6	35,8

Si può pertanto riassumere:

- Superficie interna utile netta calpestabile box lotto 5: 31,6 mq;
- Superficie commerciale box lotto 5: 35,8 mq $\approx$ 36 mq.

Qui di sotto sono rappresentati i grafici del compendio pignorato del lotto 5, in relazione alle misurazioni fatte durante il sopralluogo.

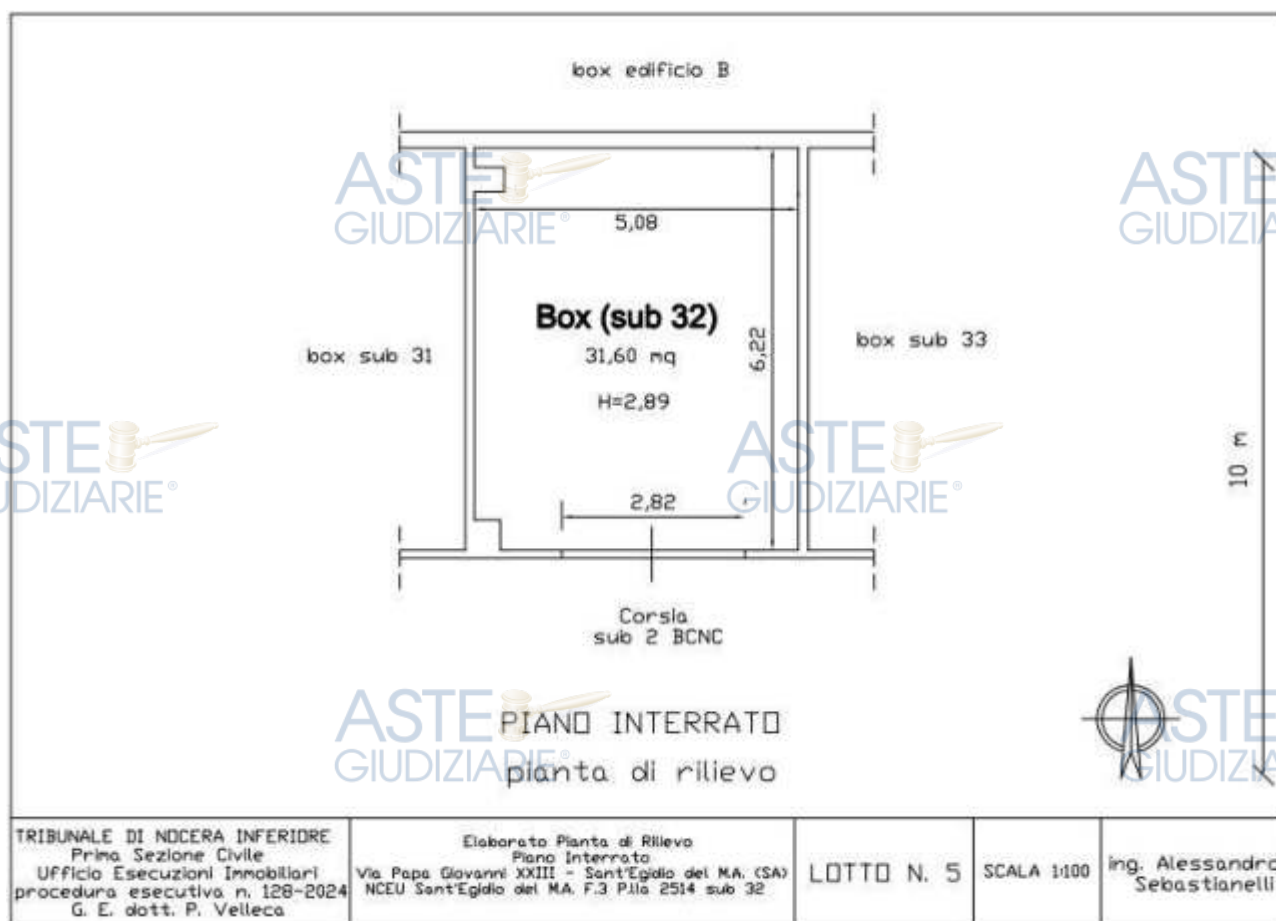


Fig. 38: Planimetria stato di rilievo lotto 5

Attestazione di Prestazione Energetica

Il box in oggetto del pignoramento NON rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Lotto 6: Box NCEU F.3 P.Illa 2514 S.33 (sup. cat. mq 37);

Il lotto 6 è un box-garage di forma rettangolare che ha una superficie calpestabile di 32 mq e commerciale di 37 e si trova sulla corsia nord. La porta di chiusura è una serranda in ferro al momento non motorizzata, con chiusura a chiave e larghezza di 2,82 m. La pavimentazione è in cemento industriale. Le pareti e il soffitto sono intonacati e stuccati. Vi è la predisposizione dell'impianto elettrico ma non sono presenti i cablaggi elettrici. Il box in oggetto è sufficientemente profondo e consentirebbe il parcheggio di una autovettura di grandi dimensioni oltre eventuali motocicli e lo stivaggio di altri oggetti. Al momento del sopralluogo nel box vi erano dei materiali edili e una cisterna in ferro, che occupavano poco spazio (vedi foto).



Fig. 39: Foto box sub 33 Lotto 6



Fig. 40: Foto box sub 33 Lotto 6



Fig. 41: Foto box sub 33 Lotto 6



Fig. 42: Foto box sub 33 Lotto 6

Calcolo superfici:

La superficie utile è pari alla:

- superficie utile calpestabile (fatta quindi esclusione mura interne)

La superficie commerciale è pari alla somma delle:

- superficie del vano, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione.

La superficie sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Di sotto il dettaglio in forma tabellare:

Unità / pertinenza	Superficie utile mq	Superficie commerciale mq
Box sub 33	32,5	36,7

Si può pertanto riassumere:

- Superficie interna utile netta calpestabile box lotto 6: 32,5 mq;
- Superficie commerciale box lotto 6: 36,7 mq $\approx$ 37 mq.

Qui di sotto sono rappresentati i grafici del compendio pignorato del lotto 6, in relazione alle misurazioni fatte durante il sopralluogo.

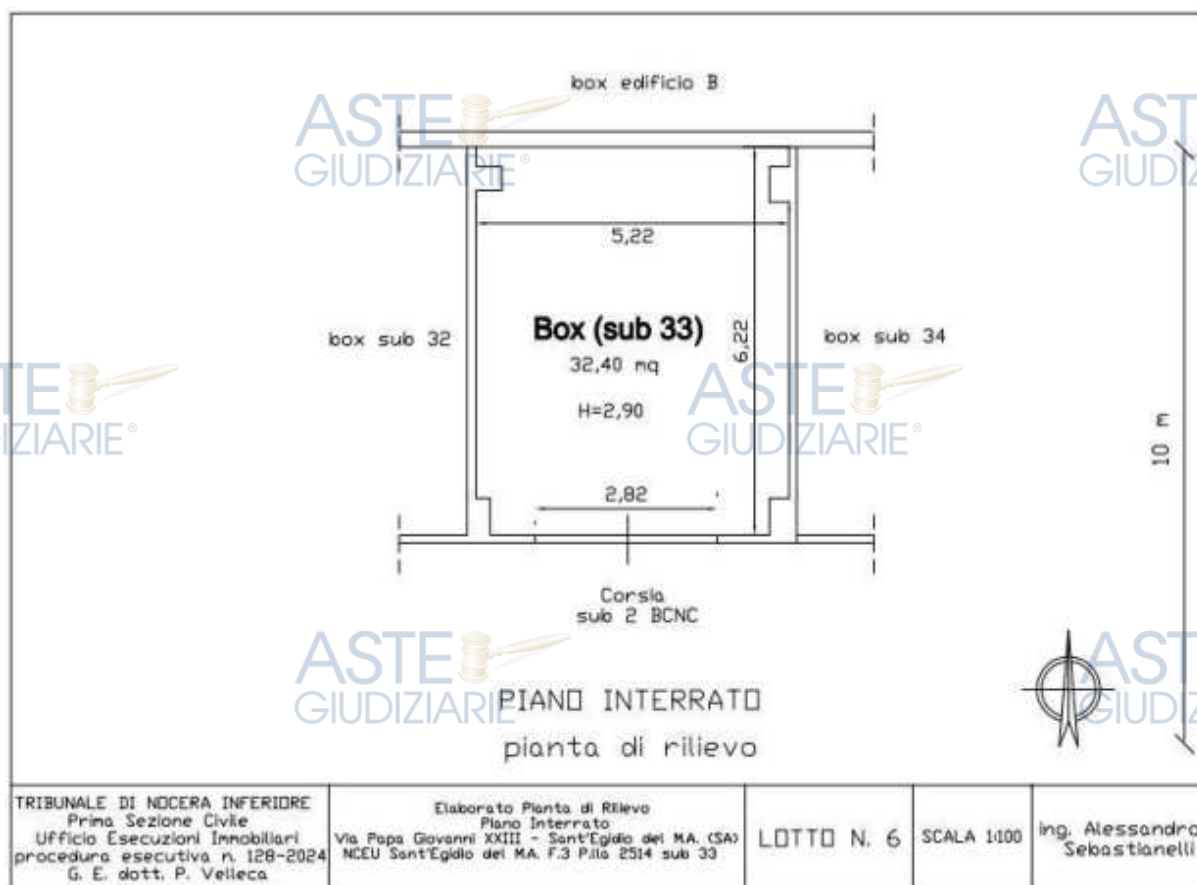


Fig. 43: Planimetria stato di rilievo lotto 6

Attestazione di Prestazione Energetica

Il box in oggetto del pignoramento NON rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Lotto 7: Box NCEU F.3 P.IIIa 2514 S.34 (sup. cat. mq 45);

Il lotto 7 è un box-garage di forma rettangolare che ha una superficie calpestabile di 40 mq e commerciale di 45 e si trova sulla corsia nord. La porta di chiusura è una serranda in ferro al momento non motorizzata, con chiusura a chiave e larghezza di 2,82 m. La pavimentazione è in cemento industriale. Le pareti e il soffitto sono intonacati e stuccati. Vi è la predisposizione dell'impianto elettrico ma non sono presenti i cablaggi elettrici. Il box in oggetto è sufficientemente profondo e consentirebbe il parcheggio di una autovettura di grandi dimensioni e una di piccole (da considerare la posizione del pilastro centrale) oltre eventuali motocicli e lo stivaggio di altri oggetti. Al momento del sopralluogo nel box vi erano due automobili e dei materiali edili (questi ultimi occupavano poco spazio, vedi foto).



Fig. 44: Foto box sub 34 Lotto 7



Fig. 45: Foto box sub 34 Lotto 7



Fig. 46: Foto box sub 34 Lotto 7



Fig. 47: Foto box sub 34 Lotto 7

Calcolo superfici:

La superficie utile è pari alla:

- superficie utile calpestabile (fatta quindi esclusione mura interne)

La superficie commerciale è pari alla somma delle:

- superficie del vano, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione.

La superficie sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Di sotto il dettaglio in forma tabellare:

Unità / pertinenza	Superficie utile mq	Superficie commerciale mq
Box sub 34	40,1	45,4

Si può pertanto riassumere:

- Superficie interna utile netta calpestabile box lotto 7: 40,1 mq;
- Superficie commerciale box lotto 7: 45,4 mq $\approx$ 45 mq.

Qui di sotto sono rappresentati i grafici del compendio pignorato del lotto 7, in relazione alle misurazioni fatte durante il sopralluogo.

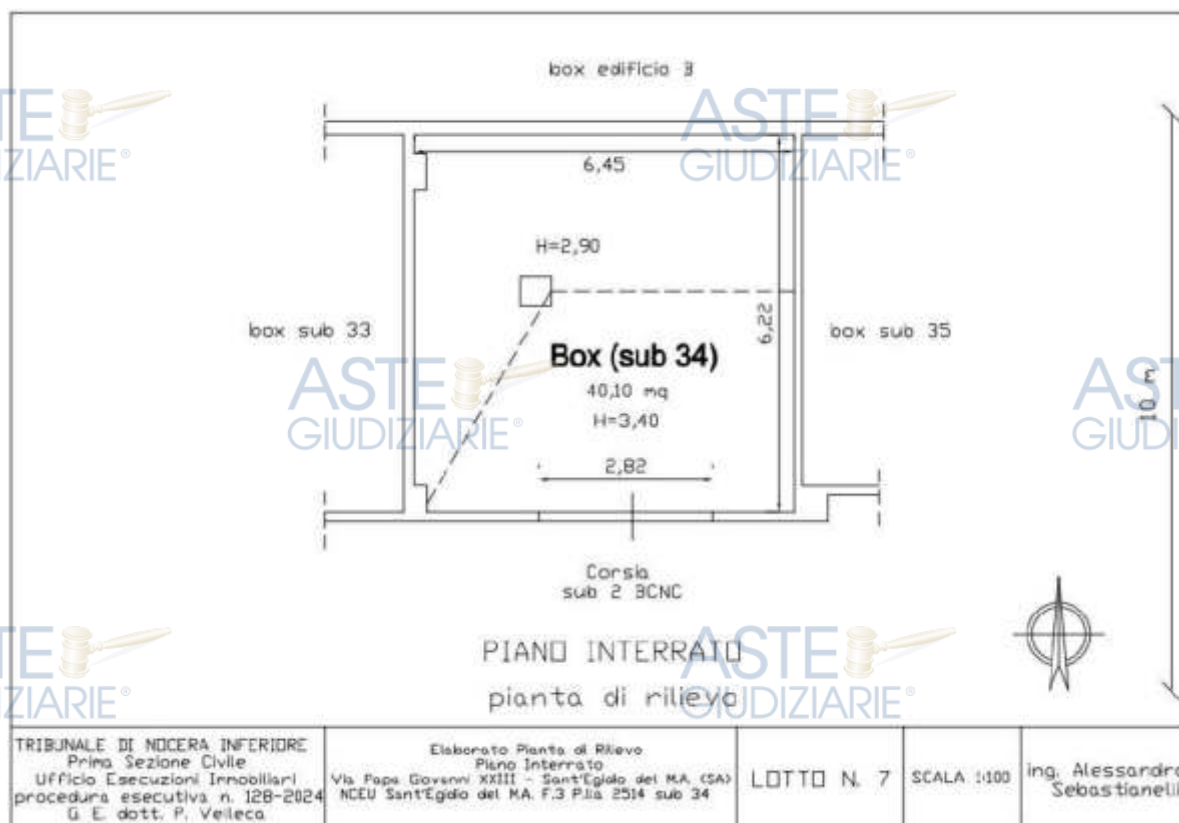


Fig. 48: Planimetria stato di rilievo lotto 7

Attestazione di Prestazione Energetica

Il box in oggetto del pignoramento NON rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Lotto 8: Appartamento NCEU F.3 P.Ila 2514 S.46 (sup. cat. mq 118);

L'immobile ha accesso sia dalla via D. Alighieri, la stessa considerata per l'accesso ai box dei lotti da 1 a 7, che dalla via Papa G. XXIII.

L'immobile in oggetto, un appartamento per civile abitazione, è situato al secondo piano nella scala B interno 7 dell'edificio A. La scala B è quella che si trova sulla sinistra, entrando nell'edificio. Il fabbricato è composto dal piano seminterrato, dove vi sono i box, e dai piani terra, primo e secondo, con cinque appartamenti per piano, oltre ai terrazzi di copertura, al secondo piano. Nella scala B vi sono tre appartamenti per piano, nella A ve ne sono due per piano.



Fig. 49: Ingresso dell'edificio del compendio pignorato da via Papa Giovanni XXIII

All'ingresso principale dell'edificio A, quello dalla via Papa G. XXIII, come da elaborato planimetrico, vi è un parcheggio per automobili (Sub 3 B.C.N.C.) in terra battuta; quindi, nella parte centrale vi è un'area di passaggio (Sub 4 B.C.N.C.) che dà accesso ai viali delle due scale dell'edificio scala B (Sub 5 B.C.N.C.) e scala A (Sub 6 B.C.N.C.). Il viale di accesso alla scala B ha un'apertura e ai lati due terrazzi, pertinenze esclusive di due immobili, separati da un muretto con

una ringhiera in ferro. La pavimentazione di queste aree è in stampato industriale con resina. Vi sono inoltre le predisposizioni per le lampade di illuminazione, che non sono installate (sono visibili i corrugati con i cavi elettrici).

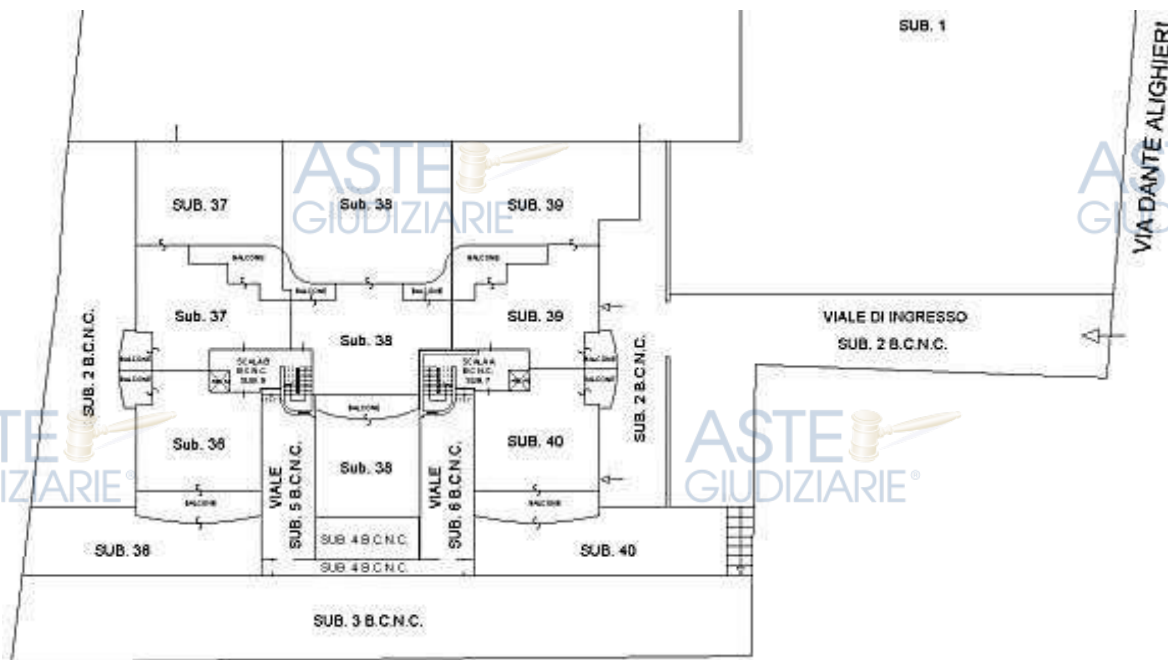


Fig. 50: Planimetria piano interrato edificio con box pignorati



Fig. 51 e 52: Ingresso dell'edificio del compendio pignorato da via Giovanni XXIII

Attraversato detto viale si giunge a un portoncino in ferro e vetro, preceduto da un gradino, con alla sinistra l'impianto citofonico. Si accede quindi all'interno della scala. Alla destra vi è la rampa di scale che porta ai piani superiori e a quello inferiore, dove vi sono i box. Le scale sono rivestite in marmo e dotate di passamano e ringhiera in ferro smaltato. La pavimentazione dei piani è in mattonelle in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e rifinite a stucco e pittate con tempera di

colore bianco. Sul lato sinistro del pianerottolo vi è un vano per l'ascensore, al momento non presente, la cui apertura è coperta da un pannello di compensato.



Fig. 53: Rampa scale edificio



Fig. 54: Pianerottolo secondo Piano



Fig. 55: Pianerottolo secondo Piano



Fig. 56: Pianerottolo secondo Piano – vano ascensore

L'insieme della scala e delle parti comuni interne si presenta in ottimo stato di conservazione.

Salendo la scala al secondo piano troviamo tre appartamenti. Quello pignorato del lotto 8 ha ingresso con porta caposcala a sinistra, vicina al vano ascensore.

L'appartamento si compone di ingresso, un soggiorno doppio, una camera, una cucina abitabile, due bagni e due balconi.

L'intero appartamento è dotato di doppi serramenti, quelli interni in alluminio e vetro, quelli esterni con napoletane in ferro di tipo blindato, dotati di serratura con chiave, entrambi di colore bianco. In tutto l'appartamento interno la pavimentazione è mancante delle mattonelle, con la sola

realizzazione del massetto. Non vi sono inoltre le porte interne, che facevano probabilmente parte di alcuni materiali edili imballati, presenti all'interno dell'appartamento al momento del sopralluogo. Le pareti sono intonacate e stuccate ma non pittate. Vi è la predisposizione per i radiatori in tutte le camere ma senza gli elementi riscaldanti. Vi è inoltre la predisposizione per la caldaia anche se non presente. L'impianto elettrico è sottotraccia e appare completo, ad eccezione dei due bagni, ove mancanti prese e pulsantiere. Vi sono le predisposizioni per le lampade di emergenza in tutte le stanze ma senza gli elementi finali. Varcando la porta caposcala blindata, si accede a un ampio ingresso dove a sinistra vi è una finestra.



Fig. 57 e 58: Locale ingresso appartamento secondo piano lotto 8

A destra vi è una piccola nicchia-ripostiglio dove presente il quadro elettrico.



Fig. 59 e 60: Locale ingresso appartamento lotto 8

A destra vi è un salone doppio, con una finestra e una portafinestra di un balcone esposto a ovest.



Fig. 61 e 62: Locale salone appartamento lotto 8



Fig. 63 e 64: Balcone 2 appartamento lotto 8

Nella parte del salone prossima all'ingresso vi è un piccolo disimpegno che dà accesso a una camera, due bagni e la cucina.



Fig. 65 e 66: Locale letto appartamento lotto 8

La cucina presenta la predisposizione degli attacchi necessari. Vi è una portafinestra che dà accesso a un ampio balcone che si affaccia a sud.



Fig. 67 e 68: Locale cucina appartamento lotto 8

Dei due bagni, il bagno 2, confinante con la cucina, ha una portafinestra che dà accesso allo stesso balcone della cucina. In questo bagno sono presenti solo gli attacchi per l'acqua e gli scarichi. Il bagno 1 (confinante con camera letto) ha invece una finestra, sono presenti gli attacchi di acqua e gli scarichi e vi è posato un piatto doccia. I pavimenti dei bagni, come quelli di tutta la casa non presentano mattonelle ma solo il massetto. Le pareti, inoltre, si presentano grezze (intonacate ma non stuccate) fino a una certa altezza, tale da consentire il rivestimento delle piastrelle.



Fig. 69: Locale WC 1 appartamento lotto 8

Fig. 70: Locale WC 2 appartamento lotto 8

I balconi hanno pavimentazione in gres porcellanato e passamani in acciaio smaltato con rivestimento sgocciolatoio sopra il muretto realizzato in laterizi. Una limitata area del balcone più grande non ha il fugante tra le mattonelle. I balconi presentano nelle giunzioni (una per ogni balcone) degli spazi di circa 7 cm che devono essere chiusi.



Fig. 71 e 72: Balcone 1 appartamento lotto 8

L'impianto fognario è convogliato in fogna pubblica. Vi è impianto citofonico. L'impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento è con caldaia (da installarsi) e con radiatori (da installarsi). Le rifiniture utilizzate, per quanto limitate, sono di ottima qualità. L'altezza delle stanze è pari a 2,70 m. Non si hanno informazioni in merito alla conformità degli impianti, anche se l'immobile ha l'abitabilità.

L'immobile ha esposizione (e affaccio) su tre lati: Sud, Ovest e parzialmente a Est,

L'appartamento versa nel complesso in ottimo stato di conservazione e di manutenzione (non è mai stato abitato) per gli interni, l'esterno dell'edificio, in condizioni ottime (è abitato da un paio di anni).

Calcolo superfici: La superficie sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). Di sotto il dettaglio in forma tabellare:

Locale	Superficie interna singoli vani mq
Ingresso	16,1
Salone	33,0
Camera	17,6
Cucina	14,6
WC 1	4,5
WC 2	4,4
TOT APT INT (sup utile)	90,3

La superficie commerciale è pari alla somma delle:

- superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- quote percentuali (o ponderate) delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), misurate fino al contorno esterno; nonché quelle di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.), al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione.

La superficie utile è pari alla:

- superficie utile calpestabile dei vani interni (fatta quindi esclusione mura interne e perimetrali, balconi, terrazzi e di sue pertinenze).

Unità / pertinenza	Superficie utile mq	Superficie commerciale mq
Appartamento interno (escluso aree scoperte)	90,3	107,5
Balcone 1	24,2	7,3
Balcone 2	9,2	2,8
Totale compendio		117,6

Per il calcolo delle superfici commerciali sono stati considerati i seguenti coefficienti:

- Muri perimetrali e in comune con scala: calcolati con incidenza del 100% per uno spessore massimo di 50 cm;
- Muri in comune con altre unità immobiliari: calcolati con incidenza del 50%
- Balconi 1 e 2: calcolati con un'incidenza del 30%, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza calcolata al 10%.

Si può pertanto riassumere:

- Superficie interna utile netta calpestabile appartamento: 90,3 mq;
- Superficie interna commerciale appartamento: 107,5 mq;
- Totale superficie comm. compendio pignorato (compresi balconi): 117,6 $\approx$ 118 mq.

Dotazioni condominiali/comuni: sono le aree di accesso, lo spazio antistante verde, le aree di corte comune circostanti l'edificio, la cassa delle scale di accesso, tutte le aree indicate nell'elaborato planimetrico come BCNC.

Qui di sotto sono rappresentati i grafici del compendio pignorato lotto 8, in relazione alle misurazioni fatte durante il sopralluogo.

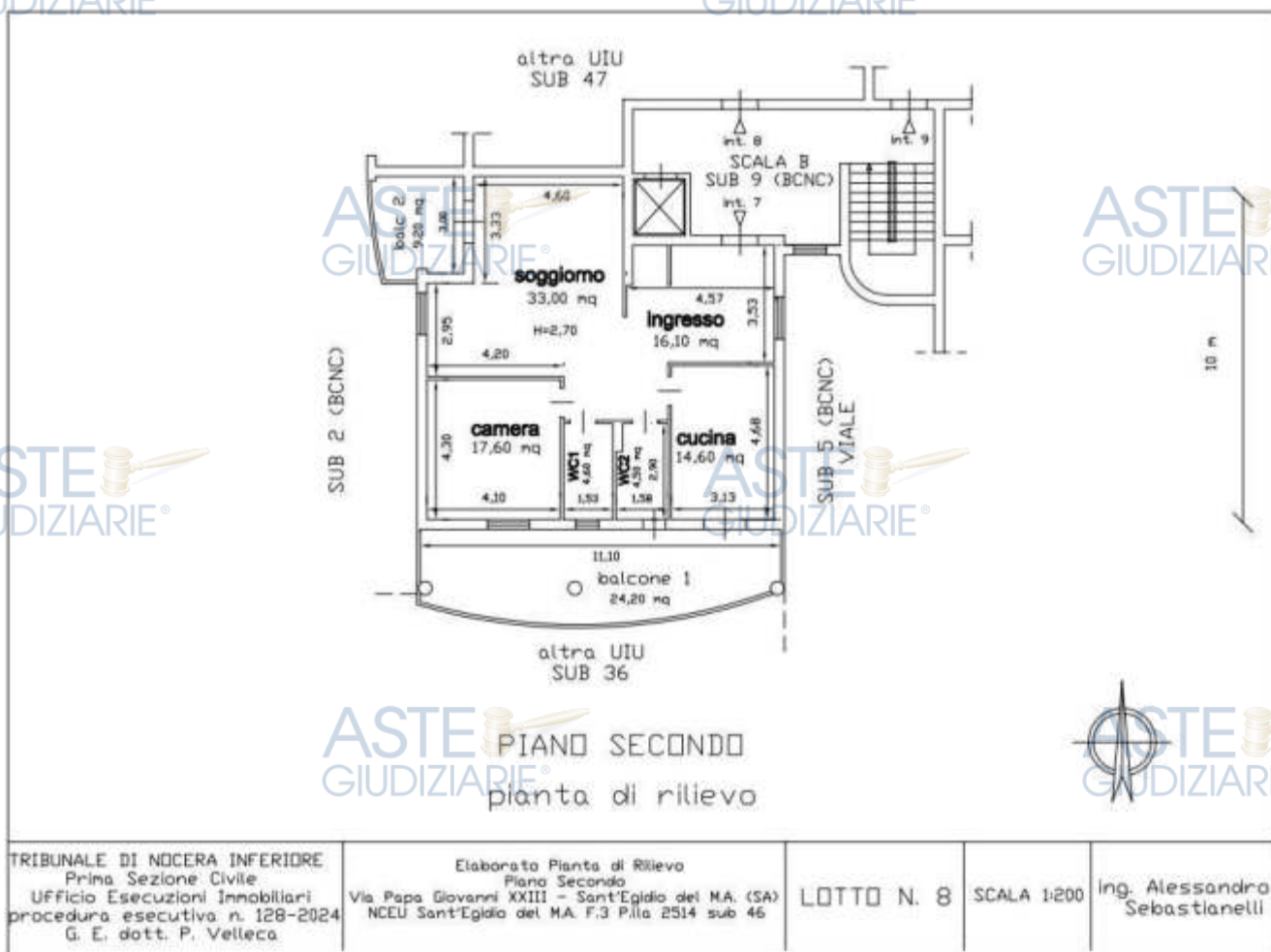


Fig. 73: Planimetria stato di rilievo appartamento lotto 8

Attestazione di Prestazione Energetica

L'appartamento oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Per l'immobile in oggetto era disponibile nella documentazione edilizia presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Egidio del M.A.

L'APE risultava emesso da un tecnico abilitato in data 05/02/2021 e con data di scadenza 05/02/2031. La classe Energetica indicata è: A3 e EP gl, nren: 20.2290 kWh/mq anno;
N. progr. di trasmissione Regione Campania: AENGR-489044-10/02/2021 11.45.13.283

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

Lotto 1: Box NCEU F.3 P.IIIa 2514 S.17 (sup. cat. mq 34):

Analisi catasto Fabbricati

L'appartamento pignorato è allibrato in Catasto Fabbricati del comune di Sant'Egidio del Monte Albino con il seguente identificativo, riportato sotto in forma sintetica per visure fatte il 23/01/2025 (all. D9):

Unità immobiliare dal 07/04/2021

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514	17	C/6	10	29 m²	Totale: 34 m²	Euro 50,92
Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. SNC Piano S1							
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2021 Pratica n. SA0042457 in atti dal 07/04/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11660.1/2021)							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I317 - Foglio 3 - Particella 2514							

Situazione degli intestati dal 27/02/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/07/2020

Di seguito si riportano le variazioni catastali intervenute:

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/07/2020

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514	17	C/6	10	29 m²	Totale: 34 m²	Euro 50,92
Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. SNC Piano S1							
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 16/07/2020 Pratica n. SA0107316 in atti dal 17/07/2020 COSTITUZIONE (n. 1785.1/2020)							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/02/2020

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514		F/6				
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 27/02/2020 Pratica n. SA0029787 in atti dal 27/02/2020 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SA0029772 DEL 27/02/2020 (n. 29772.1/2020)							

Per il dettaglio precedenti intestatari si rimanda alla visione del documento in allegato.

Analisi catasto Terreni

La particella di terreno su cui insiste l'immobile è al catasto terreni identificata con Foglio 3 p.IIIa 2514 e risulta alla data della visura, 23/01/2025 nella classe di "ENTE URBANO" con la superficie di 8.314 mq (all. D17 e D18).

Area di enti urbani e promiscui dal 27/02/2020

CATASTO TERRENI - SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
3	2514	-	ENTE URBANO	83 14		
DATI DERIVANTI DA: Tipo Mappale del 27/02/2020 Pratica n. SA0029772 in atti dal 27/02/2020 presentato il 27/02/2020 (n. 29772.2/2020)						
Annotazioni: COMPRENDE IL FG. 3 N. 1146,1148,1149,1150,1174,1175,1176,1177,1178,1180,1181,1183,1184,1185,1506,1507,1508,1509,1510						

Area di enti urbani e promiscui dal 27/02/2020

CATASTO TERRENI - SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
3	2514	-	ENTE URBANO	03 32		
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:3 Particella:1145						

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/12/1977

CATASTO TERRENI - SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
3	1145	-	AGRUMETO 2	03 32	Euro 14,49 L. 28.054	Euro 4,63 L. 8.964
DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 30/12/1977 in atti dal 18/11/1980 (n. 11180)						
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:3 Particella:1178 ; Foglio:3 Particella:1179						

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/09/1980

CATASTO TERRENI - SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
3	1145	-	AGRUMETO 2	10 57	L. 89.317	L. 28.539
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/09/1980 in atti dal 18/11/1980 (n. 9280)						
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:3 Particella:359 ; Foglio:3 Particella:1141 ; Foglio:3 Particella:1142 ; Foglio:3 Particella:1143 ; Foglio:3 Particella:1144 ; Foglio:3 Particella:1146 ; Foglio:3 Particella:1147 ; Foglio:3 Particella:1148 ; Foglio:3 Particella:1149 ;						

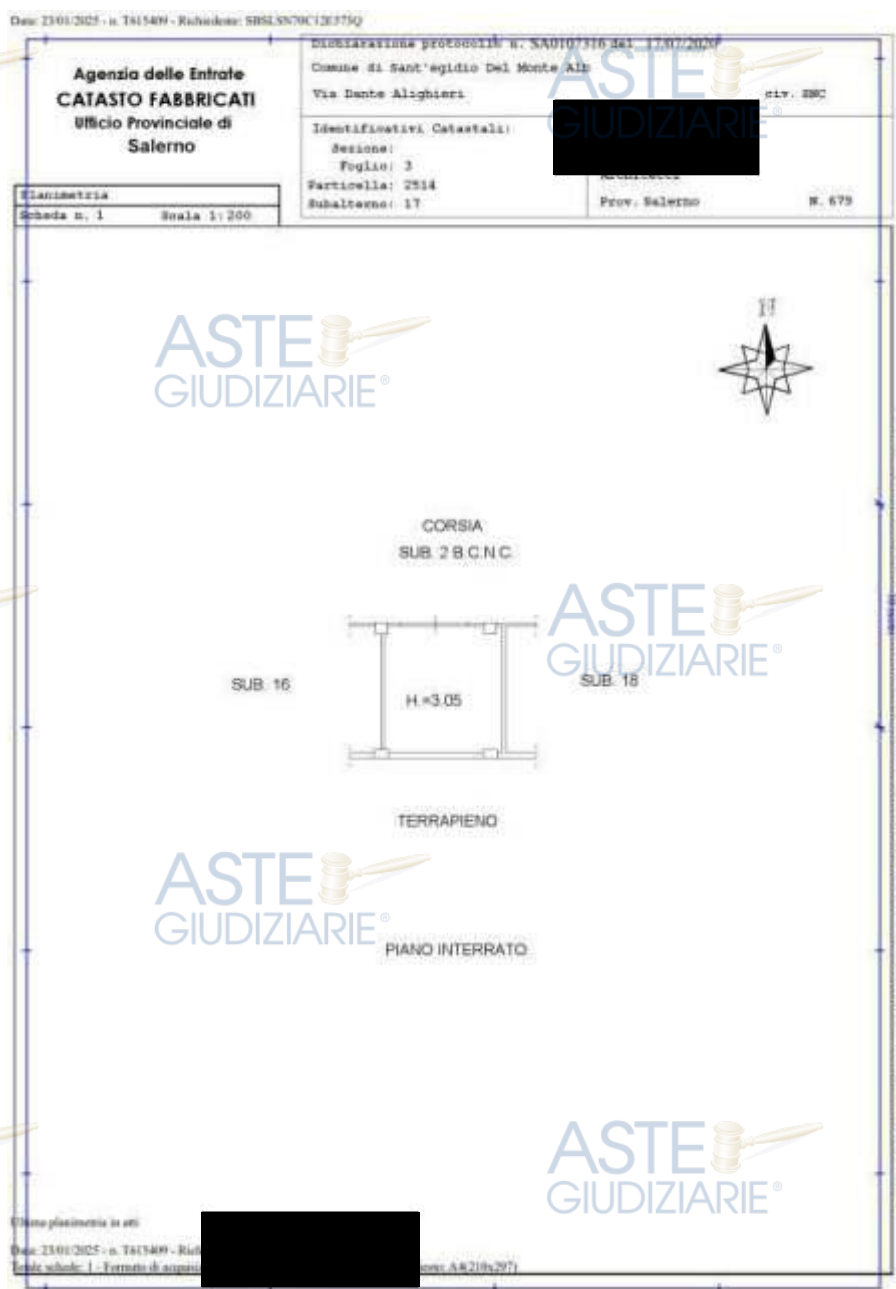
Pertanto, l'attuale particella 2514 Essa ha avuto origine e ha inglobato le particelle che sono state soppresses: F. 3 p.lla 1145, 1146, 1148, 1149, 1150, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1180, 1181, 1183, 1184, 1185, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510.

Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento nella relativa nota di trascrizione, con le risultanze catastali. Il negozio di acquisto è composto da due atti: Atto di permuta per Notar [REDACTED] del 26.09.2012 rep./racc. 148511/35510 e atto di permuta per [REDACTED] del 28.11.2019, rep./racc. 32288/19473. Detti atti riportano i mappali dei terreni permutati su cui edificati gli edifici che comprendono i beni pignorati.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

A seguire è riportata la planimetria catastale dell'immobile (all. D1).

Non vi sono difformità tra planimetria catastale e lo stato di rilievo a meno dell'altezza del locale rilevata, che di fatto è 2,90 m e non 3,05 m.



In all. D19 e D20 i fogli di mappa attuale e pregresso al 01/01/2014 del Foglio 3, p.lla 2514.

Di sotto riportato l'elaborato planimetrico (in All. D21) dell'edificio che comprende il compendio pignorato, per i piani terra e seminterrato:

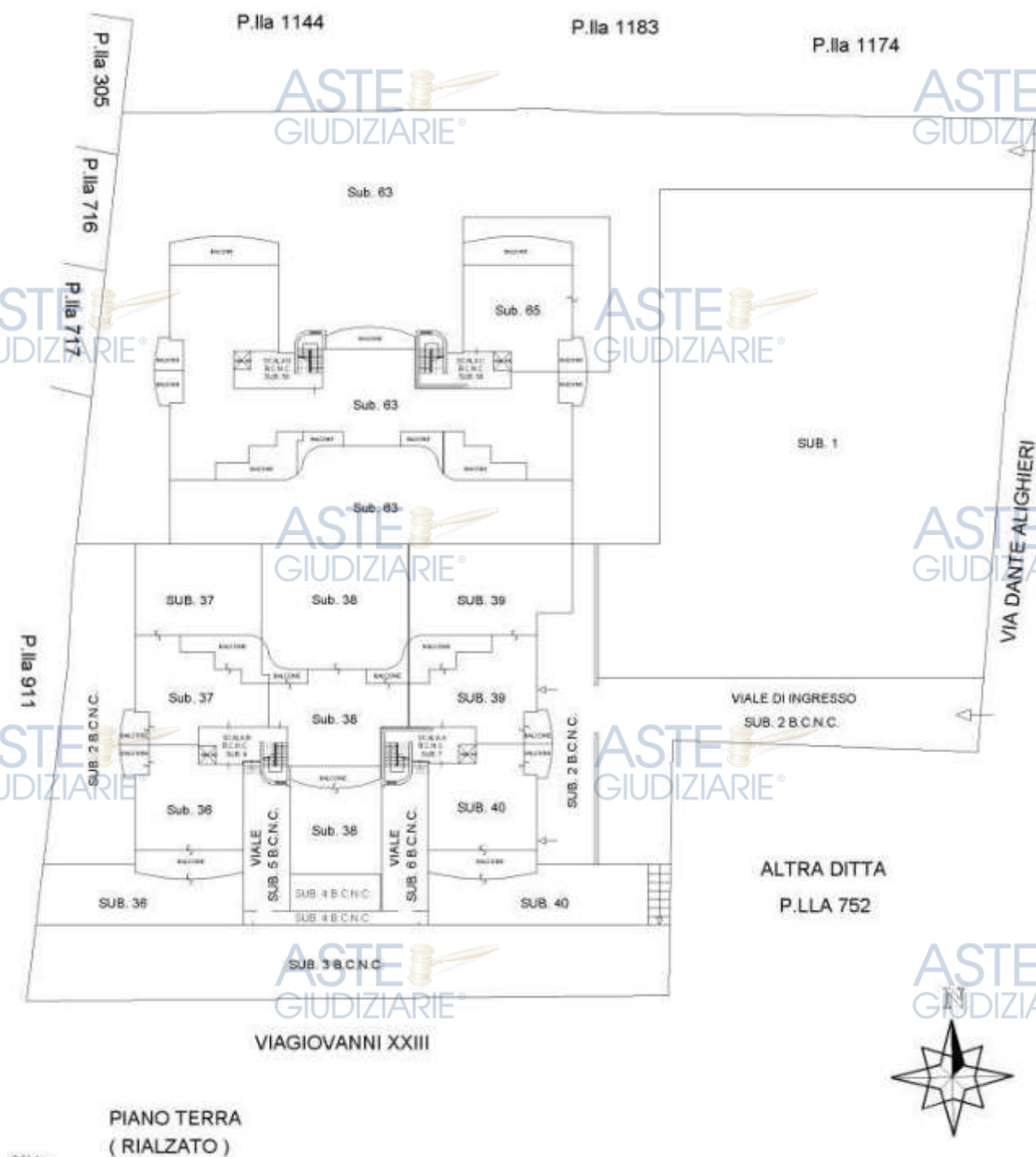


Fig. 75: Elaborato planimetrico piano terra edificio compendio pignorato

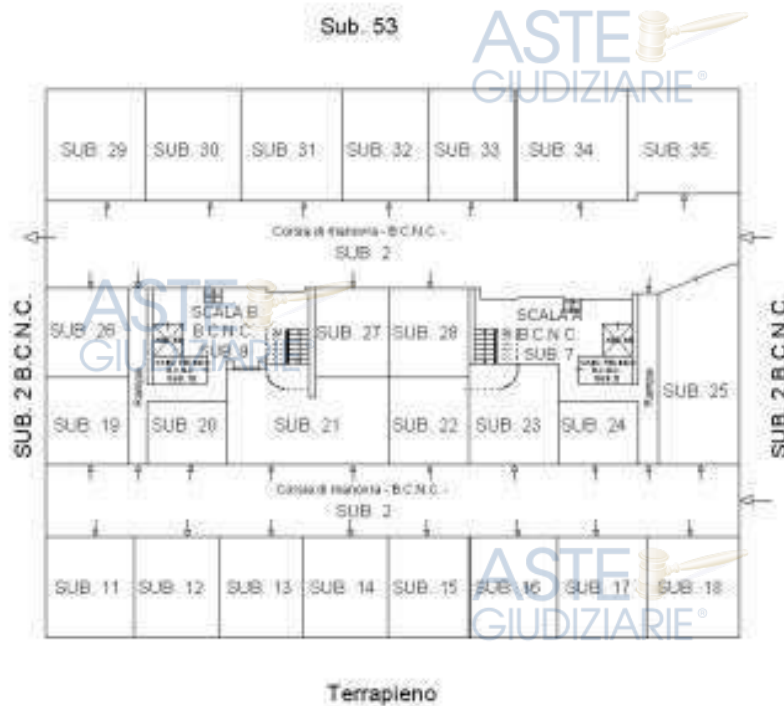


Fig. 76: Elaborato planimetrico piano interrato edificio compendio pignorato

L'edificio A, che comprende i box pignorati e l'appartamento, è costituito quindi dai seguenti subalterni:

- Sub 1: Bene comune non censibile, lo spazio destinato alle opere di urbanizzazione;
- Sub 2: B.C.N.C. i viali esterni d'ingresso e di accesso ai box e le due corsie interne per i box;
- Sub 3: B.C.N.C. area parcheggio esterna;
- Sub 4: B.C.N.C. area comune (per cassonetti e altro);
- Sub 5 e 6: B.C.N.C. viali accesso esterni alle due scale B e A
- Sub 7 e 9: B.C.N.C. rampe e aree scale piano interrato scale A e B
- Sub 8 e 10: B.C.N.C. vani tecnici piano interrato scale A e B
- Sub relativi ai box e alle unità immobiliari.

Lotto 2: Box NCEU F.3 P.IIa 2514 S.20 (sup. cat. mq 19);

Analisi catasto Fabbricati

L'appartamento pignorato è allibrato in Catasto Fabbricati del comune di Sant'Egidio del Monte Albino con il seguente identificativo, riportato sotto in forma sintetica per visure fatte il 23/01/2025 (all. D10):

Unità immobiliare dal 07/04/2021

CATASTO FABBRICATI – SANT’EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514	20	C/6	10	17 m²	Totale: 19 m²	Euro 29,85
Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. SNC Piano S1							
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2021 Pratica n. SA0042457 in atti dal 07/04/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11660.1/2021							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I317 - Foglio 3 - Particella 2514							

Situazione degli intestati dal 27/02/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/07/2020

Di seguito si riportano le variazioni catastali intervenute:

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/07/2020

CATASTO FABBRICATI – SANT’EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514	20	C/6	10	17 m²	Totale: 19 m²	Euro 29,85
Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. SNC Piano S1							
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 16/07/2020 Pratica n. SA0107316 in atti dal 17/07/2020 COSTITUZIONE (n. 1785.1/2020)							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I317 - Foglio 3 - Particella 2514							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/02/2020

CATASTO FABBRICATI – SANT’EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514		F/6				
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 27/02/2020 Pratica n. SA0029787 in atti dal 27/02/2020 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SA0029772 DEL 27/02/2020 (n. 29772.1/2020)							

Per il dettaglio precedenti intestatari si rimanda alla visione del documento in allegato.

Analisi catasto Terreni

La particella di terreno su cui insiste l’immobile è al catasto terreni identificata con Foglio 3 p.lla 2514 e risulta alla data della visura, 23/01/2025 nella classe di “ENTE URBANO” con la superficie di 8.314 mq (all. D17 e D18). Vedi quanto riportato per il lotto N. 1.

Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento nella relativa nota di trascrizione, con le risultanze catastali. Il negozio di acquisto è composto da due atti: Atto di permuta per Notar [REDACTED] del 26.09.12 rep./racc. 148511/35510 e atto di permuta per [REDACTED] 28.11.2019, rep./racc. 32288/19473. Detti atti riportano i mappali dei terreni permutati su cui edificati gli edifici che comprendono i beni pignorati.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

A seguire è riportata la planimetria catastale dell'immobile (all. D2).

Non vi sono difformità tra planimetria catastale e lo stato di rilievo a meno della mancanza della saracinesca d'ingresso e relativi tramezzi laterali di appoggio del telaio della porta, oltre dell'altezza del locale rilevata, che di fatto è 3,37 m e non 3,50 m.

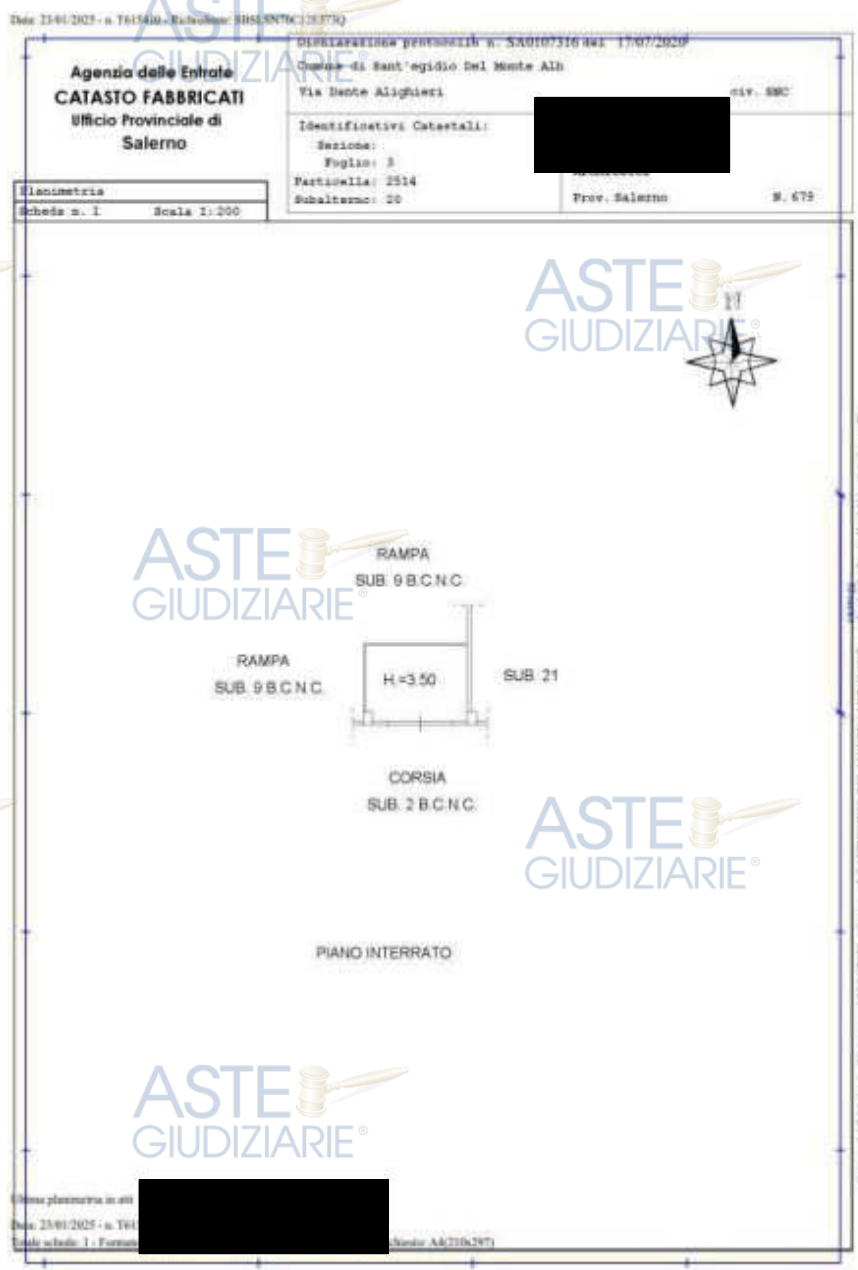


Fig. 77: Planimetria catastale compendio pignorato lotto 2

Dette opere edili di completamento (saracinesca di apertura e tramezzi laterali) andrebbero pertanto considerate e il relativo costo sarà decurtato dal valore finale.

In all. D19 e D20 i fogli di mappa attuale e pregresso al 01/01/2014 del Foglio 3, p.lla 2514.

Riportato l'elaborato planimetrico (in All. D21) dell'edificio che comprende il compendio pignorato, per i piani terra e seminterrato, che è lo stesso descritto per il lotto 1.

Lotto 3: Box NCEU F.3 P.Ila 2514 S.21 (sup. cat. mq 55);

Analisi catasto Fabbricati

L'appartamento pignorato è allibrato in Catasto Fabbricati del comune di Sant' Egidio del Monte Albino con il seguente identificativo, riportato sotto in forma sintetica per visure fatte il 23/01/2025 (all. D11):

Unità immobiliare dal 07/04/2021

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514	21	C/6	10	50 m²	Totale: 55 m²	Euro 87,80
Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. SNC Piano S1							
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2021 Pratica n. SA0042457 in atti dal 07/04/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11660.1/2021							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I317 - Foglio 3 - Particella 2514							

Situazione degli intestati dal 27/02/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/07/2020

Di seguito si riportano le variazioni catastali intervenute:

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/07/2020

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514	21	C/6	10	50 m²	Totale: 55 m²	Euro 87,80
Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. SNC Piano S1							
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 16/07/2020 Pratica n. SA0107316 in atti dal 17/07/2020 COSTITUZIONE (n. 1785.1/2020)							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I317 - Foglio 3 - Particella 2514							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/02/2020

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514		F/6				
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 27/02/2020 Pratica n. SA0029787 in atti dal 27/02/2020 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SA0029772 DEL 27/02/2020 (n. 29772.1/2020)							

Per il dettaglio precedenti intestatari si rimanda alla visione del documento in allegato.

Analisi catasto Terreni

La particella di terreno su cui insiste l'immobile è al catasto terreni identificata con Foglio 3 p.lla 2514 e risulta alla data della visura, 23/01/2025 nella classe di "ENTE URBANO" con la superficie di 8.314 mq (all. D17 e D18). Vedi quanto riportato per il lotto N. 1.

Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento nella relativa nota di trascrizione, con le risultanze catastali. Il negozio di acquisto è composto da due atti: Atto di permuta per Notar [REDACTED] del 26.09.12 rep./racc. 148511/35510 e atto di permuta per [REDACTED] del 28.11.2019, rep./racc. 32288/19473. Detti atti riportano i mappali dei terreni permutati su cui edificati gli edifici che comprendono i beni pignorati.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

A seguire è riportata la planimetria catastale dell'immobile (all. D3).

Non vi sono difformità tra planimetria catastale e lo stato di rilievo a meno dell'altezza del locale rilevata, che di fatto è 2,87 e non 3,05 m.

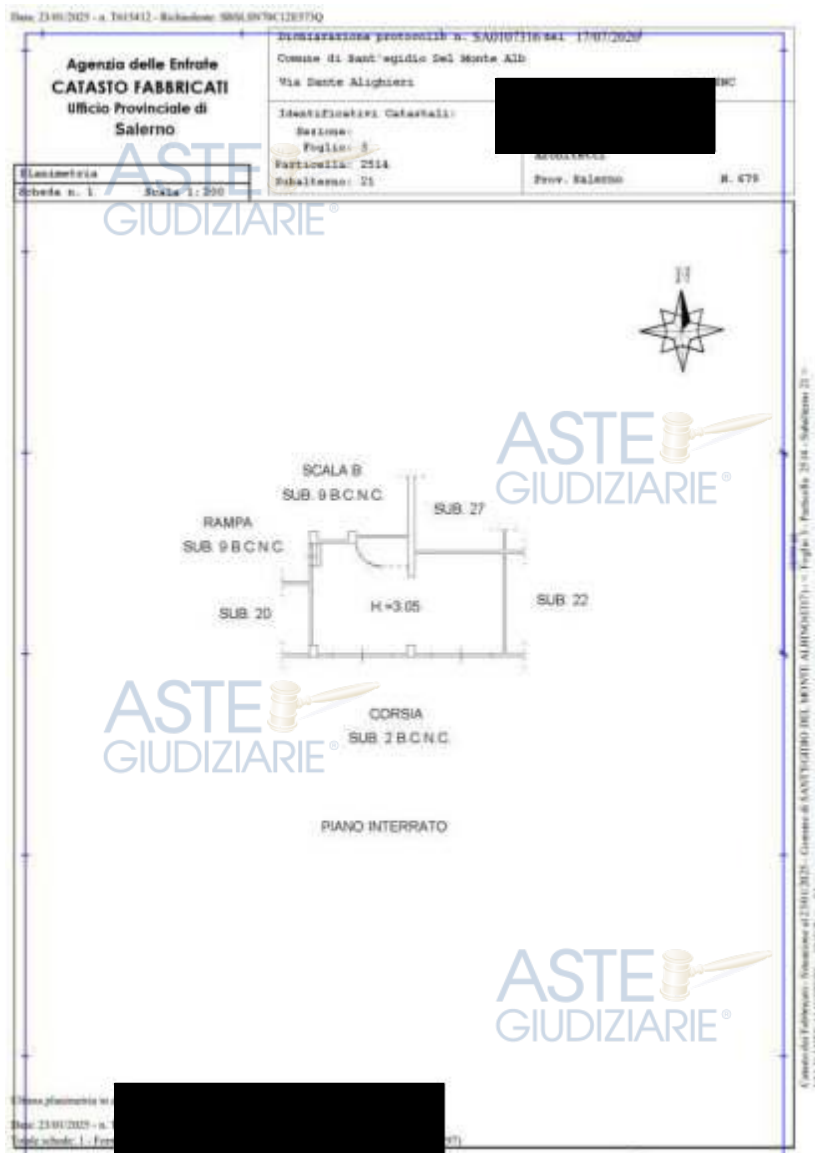


Fig. 78: Planimetria catastale compendio pignorato lotto 3

In all. D19 e D20 i fogli di mappa attuale e pregresso al 01/01/2014 del Foglio 3, p.lla 2514.

Riportato l'elaborato planimetrico (in All. D21) dell'edificio che comprende il compendio pignorato, per i piani terra e seminterrato, che è lo stesso descritto per il lotto 1.

Lotto 4: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.24 (sup. cat. mq 19):

Analisi catasto Fabbricati

L'appartamento pignorato è allibrato in Catasto Fabbricati del comune di Sant' Egidio del Monte Albino con il seguente identificativo, riportato sotto in forma sintetica per visure fatte il 23/01/2025 (all. D12):

Unità immobiliare dal 07/04/2021

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514	24	C/6	10	16 m²	Totale: 19 m²	Euro 28,10
Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. SNC Piano S1							
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2021 Pratica n. SA0042457 in atti dal 07/04/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11660.1/2021							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I317 - Foglio 3 - Particella 2514							

Situazione degli intestati dal 27/02/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/07/2020

Di seguito si riportano le variazioni catastali intervenute:

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/07/2020

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514	24	C/6	10	16 m²	Totale: 19 m²	Euro 28,10
Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. SNC Piano S1							
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 16/07/2020 Pratica n. SA0107316 in atti dal 17/07/2020 COSTITUZIONE (n. 1785.1/2020)							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I317 - Foglio 3 - Particella 2514							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/02/2020

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514		F/6				
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 27/02/2020 Pratica n. SA0029787 in atti dal 27/02/2020 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SA0029772 DEL 27/02/2020 (n. 29772.1/2020)							

Per il dettaglio precedenti intestatari si rimanda alla visione del documento in allegato.

Analisi catasto Terreni

La particella di terreno su cui insiste l'immobile è al catasto terreni identificata con Foglio 3 p.lla 2514 e risulta alla data della visura, 23/01/2025 nella classe di "ENTE URBANO" con la superficie di 8.314 mq (all. D17 e D18). Vedi quanto riportato per il lotto N. 1.

Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento nella relativa nota di trascrizione, con le risultanze catastali. Il negozio di acquisto è composto da due atti: Atto di permuta per Notar [REDACTED] del 26.09.12 rep./racc. 148511/35510 e atto di permuta per Notaio [REDACTED] del 28.11.2019, rep./racc. 32288/19473. Detti atti riportano i mappali dei terreni permutati su cui edificati gli edifici che comprendono i beni pignorati.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

A seguire è riportata la planimetria catastale dell'immobile (all. D4).

Non vi sono difformità tra planimetria catastale e lo stato di rilievo a meno dell'altezza del locale rilevata, che di fatto è 3,37 e non 3,50 m.



Fig. 79: Planimetria catastale compendio pignorato lotto 4

Dette opere edili di completamento (saracinesca di apertura e tramezzi laterali) andrebbero pertanto considerate e il relativo costo sarà decurtato dal valore finale.

In all. D19 e D20 i fogli di mappa attuale e pregresso al 01/01/2014 del Foglio 3, p.lla 2514.

Riportato l'elaborato planimetrico (in All. D21) dell'edificio che comprende il compendio pignorato, per i piani terra e seminterrato, che è lo stesso descritto per il lotto 1.

Lotto 5: Box NCEU F.3 P.lla 2514 S.32 (sup. cat. mq 36):

Analisi catasto Fabbricati

L'appartamento pignorato è allibrato in Catasto Fabbricati del comune di Sant' Egidio del Monte Albino con il seguente identificativo, riportato sotto in forma sintetica per visure fatte il 23/01/2025 (all. D13):

Unità immobiliare dal 07/04/2021

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514	32	C/6	10	32 m²	Totale: 36 m²	Euro 56,19
Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. SNC Piano S1							
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2021 Pratica n. SA0042457 in atti dal 07/04/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11660.1/2021							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I317 - Foglio 3 - Particella 2514							

Situazione degli intestati dal 27/02/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	0 [REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/07/2020

Di seguito si riportano le variazioni catastali intervenute:

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/07/2020

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514	32	C/6	10	32 m²	Totale: 36 m²	Euro 56,19
Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. SNC Piano S1							
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 16/07/2020 Pratica n. SA0107316 in atti dal 17/07/2020 COSTITUZIONE (n. 1785.1/2020)							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I317 - Foglio 3 - Particella 2514							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/02/2020

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514		F/6				
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 27/02/2020 Pratica n. SA0029787 in atti dal 27/02/2020 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SA0029772 DEL 27/02/2020 (n. 29772.1/2020)							

Per il dettaglio precedenti intestatari si rimanda alla visione del documento in allegato.

Analisi catasto Terreni

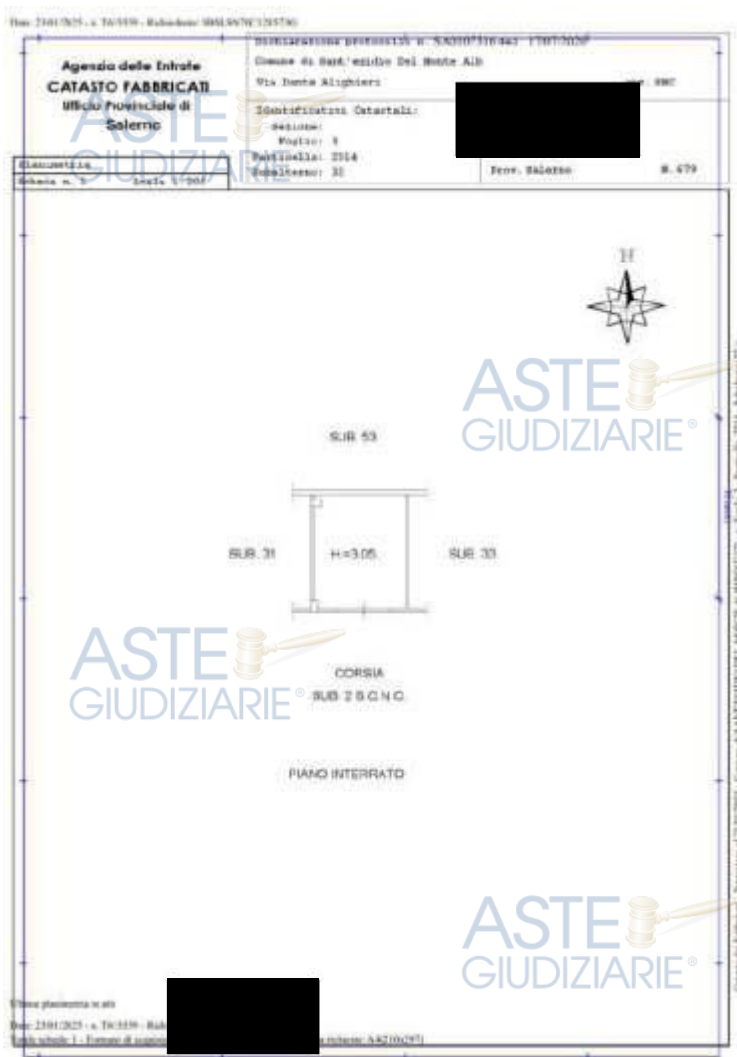
La particella di terreno su cui insiste l'immobile è al catasto terreni identificata con Foglio 3 p.lla 2514 e risulta alla data della visura, 23/01/2025 nella classe di "ENTE URBANO" con la superficie di 8.314 mq (all. D17 e D18). Vedi quanto riportato per il lotto N. 1.

Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento nella relativa nota di trascrizione, con le risultanze catastali. Il negozio di acquisto è composto da due atti: Atto di permuta per Notar [REDACTED] del 26.09.12 rep./racc. 148511/35510 e atto di permuta per [REDACTED] del 28.11.2019, rep./racc. 32288/19473. Detti atti riportano i mappali dei terreni permutati su cui edificati gli edifici che comprendono i beni pignorati.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

A seguire è riportata la planimetria catastale dell'immobile (all. D5).

Non vi sono difformità tra planimetria catastale e lo stato di rilievo a meno dell'altezza del locale rilevata, che di fatto è 2,89 e non 3,05 m.



In all. D19 e D20 i fogli di mappa attuale e pregresso al 01/01/2014 del Foglio 3, p.lla 2514.

Riportato l'elaborato planimetrico (in All. D21) dell'edificio che comprende il compendio pignorato, per i piani terra e seminterrato, che è lo stesso descritto per il lotto 1.

Lotto 6: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.33 (sup. cat. mq 37):

Analisi catasto Fabbricati

L'appartamento pignorato è allibrato in Catasto Fabbricati del comune di Sant' Egidio del Monte Albino con il seguente identificativo, riportato sotto in forma sintetica per visure fatte il 23/01/2025 (all. D14):

Unità immobiliare dal 07/04/2021

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514	33	C/6	10	32 m ²	Totale: 37 m ²	Euro 87,80
Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. SNC Piano S1							
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2021 Pratica n. SA0042457 in atti dal 07/04/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11660.1/2021							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I317 - Foglio 3 - Particella 2514							

Situazione degli intestati dal 27/02/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/07/2020

Di seguito si riportano le variazioni catastali intervenute:

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/07/2020

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514	33	C/6	10	32 m ²	Totale: 37 m ²	Euro 56,19
Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. SNC Piano S1							
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 16/07/2020 Pratica n. SA0107316 in atti dal 17/07/2020 COSTITUZIONE (n. 1785.1/2020)							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I317 - Foglio 3 - Particella 2514							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/02/2020

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514		F/6				
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 27/02/2020 Pratica n. SA0029787 in atti dal 27/02/2020 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SA0029772 DEL 27/02/2020 (n. 29772.1/2020)							

Per il dettaglio precedenti intestatari si rimanda alla visione del documento in allegato.

Analisi catasto Terreni

La particella di terreno su cui insiste l'immobile è al catasto terreni identificata con Foglio 3 p.lla 2514 e risulta alla data della visura, 23/01/2025 nella classe di "ENTE URBANO" con la superficie di 8.314 mq (all. D17 e D18). Vedi quanto riportato per il lotto N. 1.

Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento nella relativa nota di trascrizione, con le risultanze catastali. Il negozio di acquisto è composto da due atti: Atto di permuta per Notar [REDACTED] del 26.09.12 rep./racc. 148511/35510 e atto di permuta per Notaio [REDACTED] del 28.11.2019, rep./racc. 32288/19473. Detti atti riportano i mappali dei terreni permutati su cui edificati gli edifici che comprendono i beni pignorati.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

A seguire è riportata la planimetria catastale dell'immobile (all. D6).

Non vi sono difformità tra planimetria catastale e lo stato di rilievo a meno dell'altezza del locale rilevata, che di fatto è 2,90 e non 3,05 m.

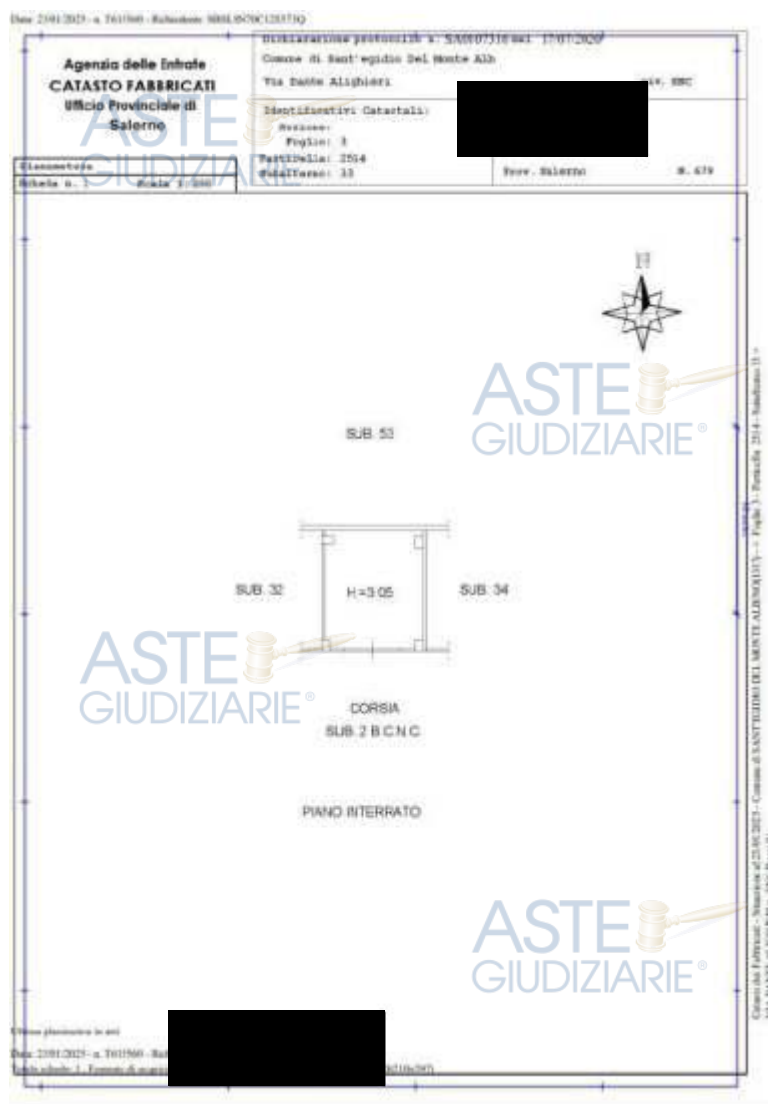


Fig. 81: Planimetria catastale compendio pignorato lotto 6

In all. D19 e D20 i fogli di mappa attuale e pregresso al 01/01/2014 del Foglio 3, p.lla 2514.

Riportato l'elaborato planimetrico (in All. D21) dell'edificio che comprende il compendio pignorato, per i piani terra e seminterrato, che è lo stesso descritto per il lotto 1.

Lotto 7: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.34 (sup. cat. mq 45):

Analisi catasto Fabbricati

L'appartamento pignorato è allibrato in Catasto Fabbricati del comune di Sant' Egidio del Monte Albino con il seguente identificativo, riportato sotto in forma sintetica per visure fatte il 23/01/2025 (all. D15):

Unità immobiliare dal 07/04/2021

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514	34	C/6	10	40 m ²	Totale: 45 m ²	Euro 70,24
Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. SNC Piano S1							
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2021 Pratica n. SA0042457 in atti dal 07/04/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11660.1/2021							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I317 - Foglio 3 - Particella 2514							

Situazione degli intestati dal 27/02/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/07/2020

Di seguito si riportano le variazioni catastali intervenute:

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/07/2020

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514	34	C/6	10	40 m ²	Totale: 45 m ²	Euro 70,24
Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. SNC Piano S1							
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 16/07/2020 Pratica n. SA0107316 in atti dal 17/07/2020 COSTITUZIONE (n. 1785.1/2020)							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I317 - Foglio 3 - Particella 2514							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/02/2020

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514		F/6				
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 27/02/2020 Pratica n. SA0029787 in atti dal 27/02/2020 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SA0029772 DEL 27/02/2020 (n. 29772.1/2020)							

Per il dettaglio precedenti intestatari si rimanda alla visione del documento in allegato.

Analisi catasto Terreni

Procedura Esecutiva RGE 128/2024 - Tribunale Civile Nocera Inferiore – CTU ing. Alessandro Sebastianelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La particella di terreno su cui insiste l'immobile è al catasto terreni identificata con Foglio 3 p.lla 2514 e risulta alla data della visura, 23/01/2025 nella classe di "ENTE URBANO" con la superficie di 8.314 mq (all. D17 e D18). Vedi quanto riportato per il lotto N. 1.

Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento nella relativa nota di trascrizione, con le risultanze catastali. Il negozio di acquisto è composto da due atti: Atto di permuta per Notar [REDACTED] del 26.09.12 rep./racc. 148511/35510 e atto di permuta per [REDACTED] del 28.11.2019, rep./racc. 32288/19473. Detti atti riportano i mappali dei terreni permutati su cui edificati gli edifici che comprendono i beni pignorati.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

A seguire è riportata la planimetria catastale dell'immobile (all. D7).

Non vi sono difformità tra planimetria catastale e lo stato di rilievo a meno dell'altezza del locale rilevata, che di fatto è compresa tra 2,90 e 3,40 m e non 3,05 e 3,50 m.

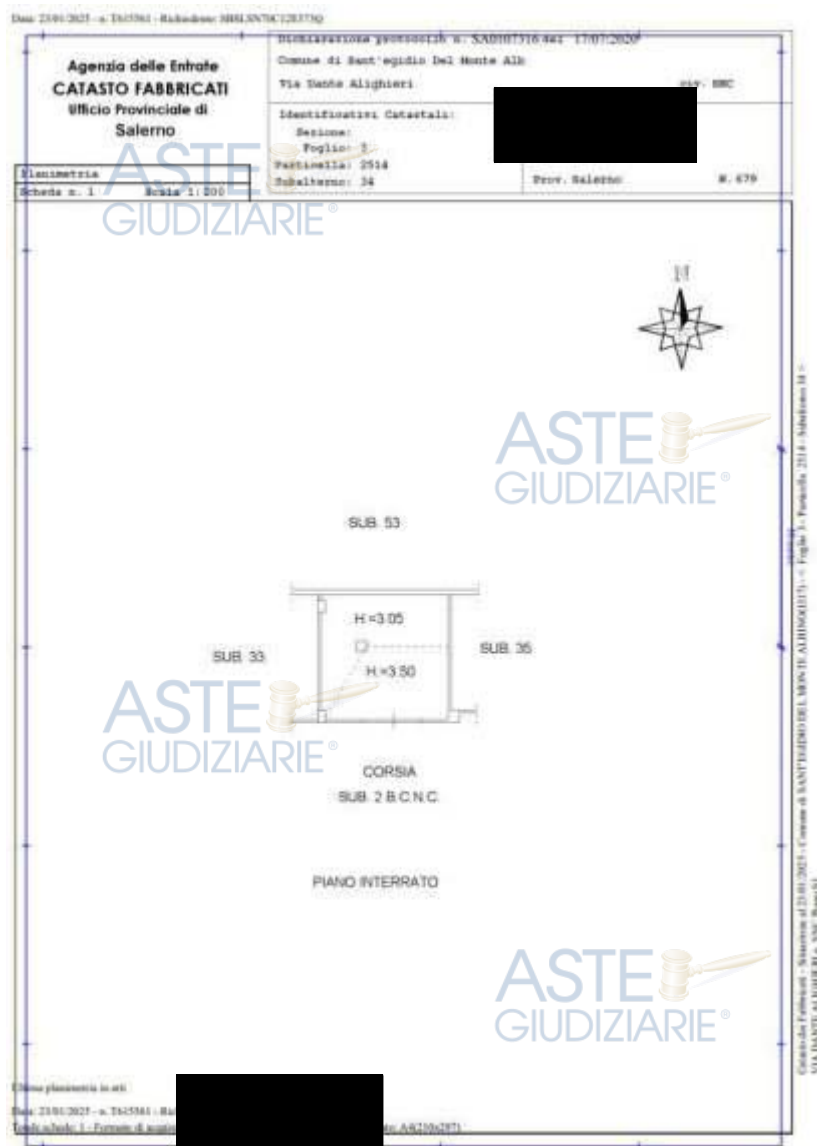


Fig. 82: Planimetria catastale compendio pignorato lotto 7

In all. D19 e D20 i fogli di mappa attuale e pregresso al 01/01/2014 del Foglio 3, p.lla 2514.

Riportato l'elaborato planimetrico (in All. D21) dell'edificio che comprende il compendio pignorato, per i piani terra e seminterrato, che è lo stesso descritto per il lotto 1.

Lotto 8: Appartamento NCEU F.3 P.lla 2514 S.46 (sup. cat. mq 118):

Analisi catasto Fabbricati

L'appartamento pignorato è allibrato in Catasto Fabbricati del comune di Sant' Egidio del Monte Albino con il seguente identificativo, riportato sotto in forma sintetica per visure fatte il 23/01/2025 (all. D16):

Unità immobiliare dal 07/04/2021

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514	46	A/2	3	5,5 vani	Totale: 118 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 109 m ²	Euro 426,08
Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. SNC Piano S1							
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2021 Pratica n. SA0042457 in atti dal 07/04/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11660.1/2021							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I317 - Foglio 3 - Particella 2514							

Situazione degli intestati dal 27/02/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/07/2020

Di seguito si riportano le variazioni catastali intervenute:

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/07/2020

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514	46	A/2	3	5,5 vani	Totale: 118 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 109 m ²	Euro 426,08
Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. SNC Piano S1							
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 16/07/2020 Pratica n. SA0107316 in atti dal 17/07/2020 COSTITUZIONE (n. 1785.1/2020							
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I317 - Foglio 3 - Particella 2514							

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/02/2020

CATASTO FABBRICATI – SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (Codice: I317)							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	2514		F/6				
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 27/02/2020 Pratica n. SA0029787 in atti dal 27/02/2020 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SA0029772 DEL 27/02/2020 (n. 29772.1/2020)							

Per il dettaglio precedenti intestatari si rimanda alla visione del documento in allegato.

Analisi catasto Terreni

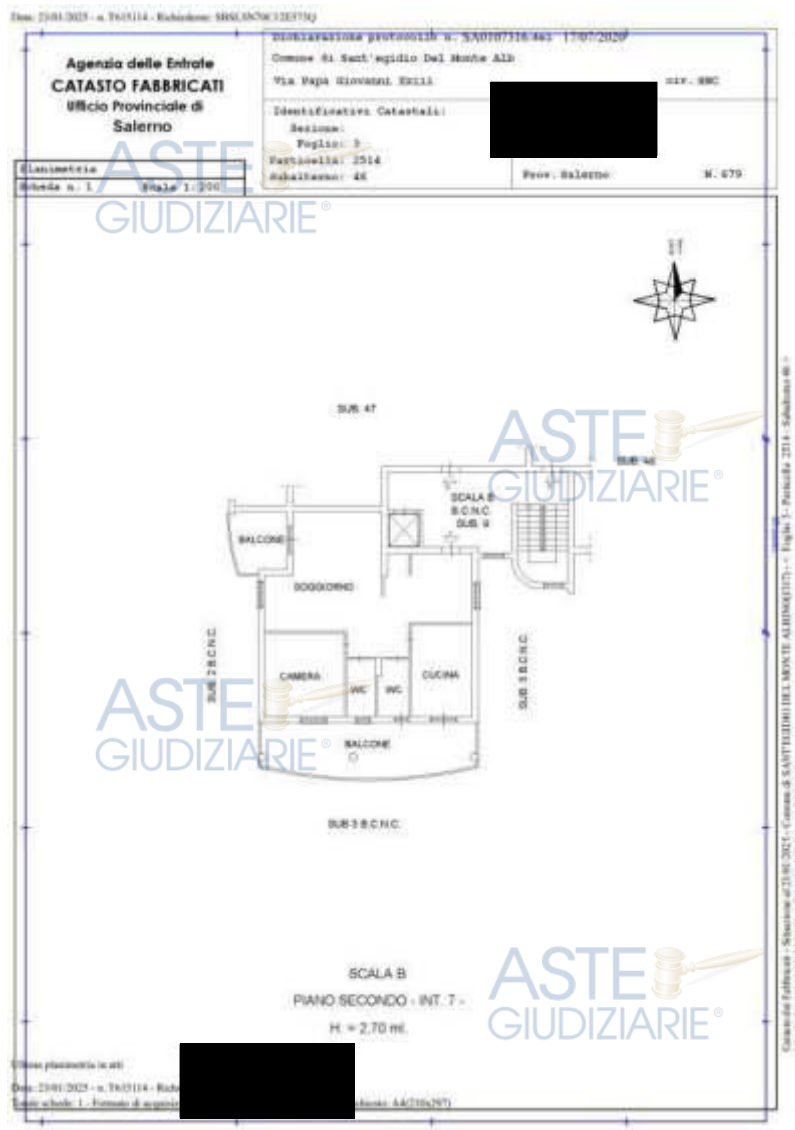
La particella di terreno su cui insiste l'immobile è al catasto terreni identificata con Foglio 3 p.lla 2514 e risulta alla data della visura, 23/01/2025 nella classe di "ENTE URBANO" con la superficie di 8.314 mq (all. D17 e D18). Vedi quanto riportato per il lotto N. 1.

Vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento nella relativa nota di trascrizione, con le risultanze catastali. Il negozio di acquisto è composto da due atti: Atto di permuta per Notar [REDACTED] del 26.09.12 rep. /racc. 148511/35510 e atto di permuta per [REDACTED] del 28.11.2019, rep. /racc. 32288/19473. Detti atti riportano i mappali dei terreni permutati su cui edificati gli edifici che comprendono i beni pignorati.

Non risultano inoltre variazioni catastali intervenute successivamente alla trascrizione dei dati del pignoramento.

A seguire è riportata la planimetria catastale dell'immobile (all. D8).

Non vi sono difformità tra planimetria catastale e lo stato di rilievo.



In all. D19 e D20 i fogli di mappa attuale e pregresso al 01/01/2014 del Foglio 3, p.lla 2514.

Di sotto riportato l'elaborato planimetrico (in All. D21) dell'edificio che comprende il compendio pignorato, per il piano terra e il piano secondo:

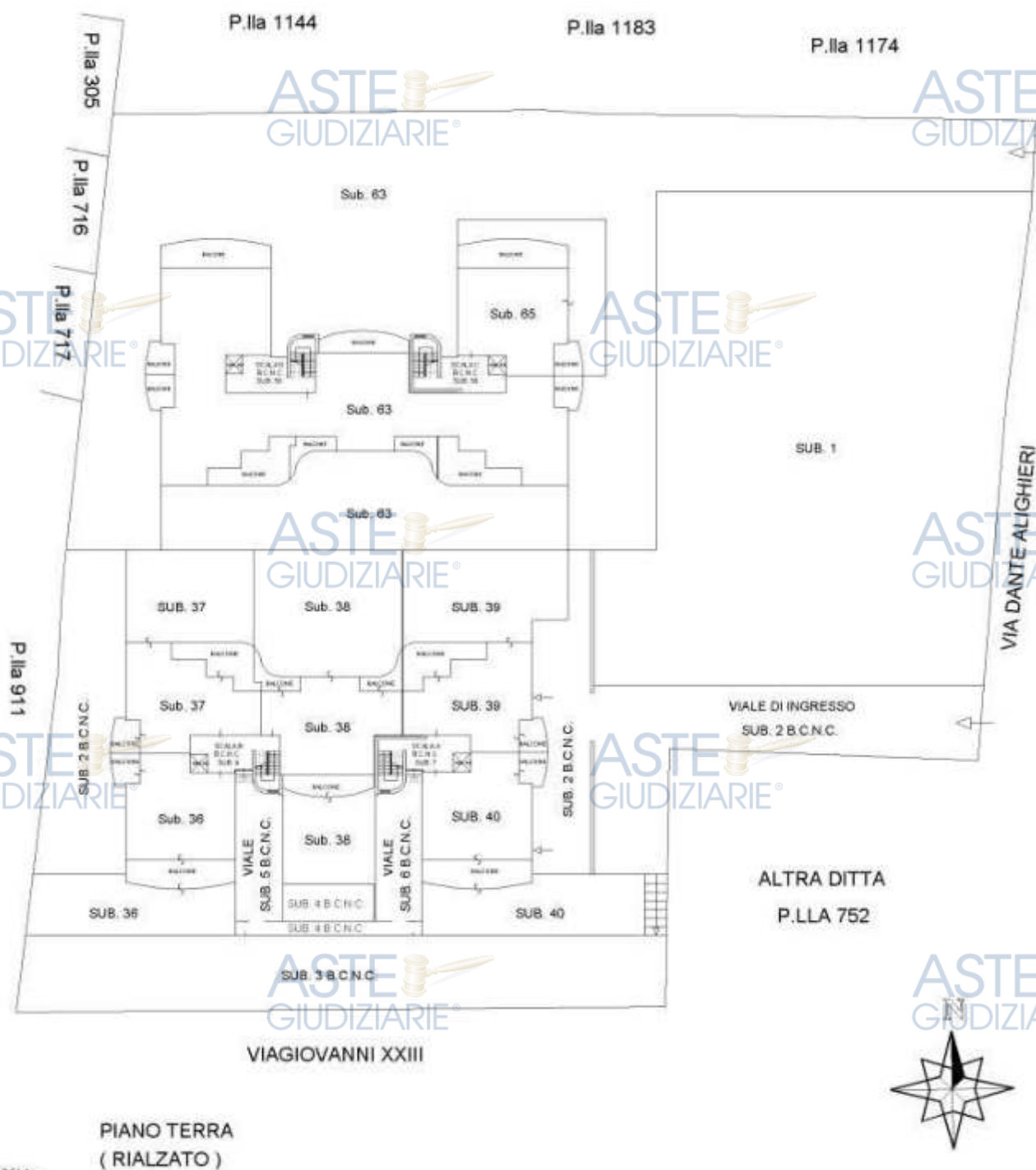


Fig. 84: Elaborato planimetrico piano terra edificio compendio pignorato

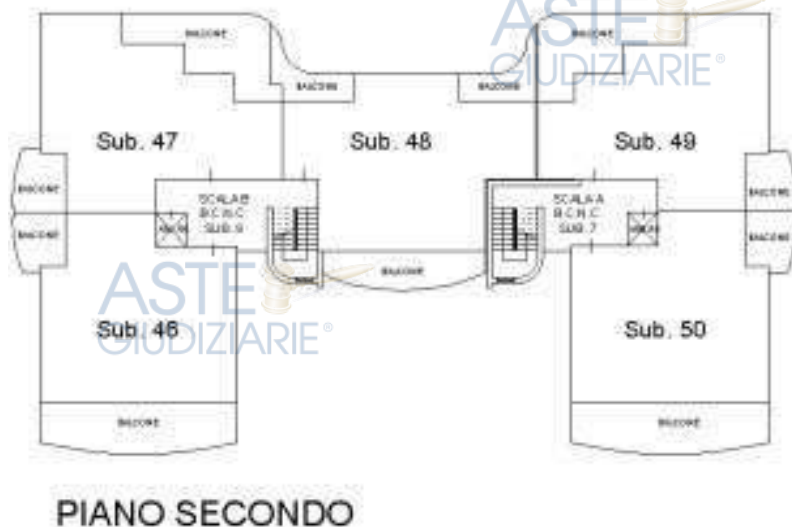


Fig. 85: Elaborato planimetrico piano secondo edificio compendio pignorato lotto 8

Per il dettaglio dei sub dell'elaborato planimetrico si rimanda quanto scritto per il lotto N.1.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

Lotto 1: Box NCEU F.3 P.lla 2514 S.17 (sup. cat. mq 34);

Piena ed esclusiva proprietà di un Box al piano seminterrato in un edificio di più piani (seminterrato, terra, primo, secondo e terzo), ubicato nel comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Dante Alighieri snc. L'accesso all'edificio è pedonale dalla via Papa Giovanni XXIII e carrabile (oltre che pedonale) dalla via D. Alighieri. L'ingresso carrabile al piano seminterrato dell'edificio avviene attraversando un viale comune esterno munito di un cancello, quindi accedendo a due corsie interne all'edificio, che hanno ai lati N. 21 box di diversa metratura. Il box in oggetto si trova sulla corsia più a sud si compone di un unico ambiente di parcheggio con un'ampia porta saracinesca d'ingresso avvolgibile in alluminio, della larghezza di 2,82 m.

L'immobile confina a NORD con corsia di manovra sud (BCNC: p.lla 2514 sub 2), a EST con altro box (p.lla 2514 sub 18), a SUD con terrapieno e a OVEST con altro box (p.lla 2514 sub 16).

È riportato in NCEU di Sant'Egidio del Monte Albino, in ditta [REDACTED] al foglio 3 p.lla 2514, sub 17, cat. C6, consistenza 29 mq, superficie catastale 34 mq. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno dell'altezza, di fatto inferiore a quanto indicato in planimetria.

Giusta relazione peritale del CTU ing. Alessandro Sebastianelli depositata in atti il 14/09/2025, l'unità immobiliare risulta costruita con i titoli edilizi: Permesso di costruire n. 20/2011 rilasciato in data 19 aprile 2011, prorogato al 20 agosto 2012 e al 20 ottobre 2012; S.C.I.A. prot. n. 09285 dell'11/07/2013; S.C.I.A. prot. n. 12642 del 07/09/2017; S.C.I.A. prot. n. 1047 del 21/01/2021; S.C.I.A. prot. n. 2473 del 16/02/2021.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza indicata nei grafici della planimetria secondo dette licenze edilizie.

L'immobile, ultimato presumibilmente nel 2021, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione e non risulta mai utilizzato. All'immobile in oggetto potrebbero gravare delle spese dovute alla possibile ripartizione di oneri urbanistici e per la realizzazione della cabina elettrica, infatti, se non venissero ultimati i lavori di urbanizzazione e di posa in opera della cabina, da parte della [REDACTED] addebitarsi in solido ai proprietari delle unità immobiliari del relativo edificio. Gravano, inoltre, delle spese condominiali insolute.

L'immobile risulta pervenuto al debitore esecutato, la [REDACTED] per la piena proprietà in virtù dell'Atto di convenzione Edilizia del 06/04/2006 Rep. N.522/2006: accordo per cessione di proprietà su area edilizia residenziale (all. B3) e dell'Atto di convenzione Edilizia per Notar [REDACTED] del 21/10/2014 Rep. N. 151428 (all. B4). I terreni su cui edificati gli immobili sono prevenuti al [REDACTED] e per esso, per gli atti di convenzione sopracitati, alla [REDACTED], con Atto di permuta per Notar [REDACTED], Rep. 148511 e Racc. 35510 del 26/09/2012 (in all. B1) e con Atto di permuta per Notar [REDACTED], Rep. 32288 e Racc. 19473 del 28/11/2019 (in all B2).

PREZZO-BASE arrotondato, piena proprietà lotto N. 1: valore commerciale decurtato degli oneri per le spese sopra descritte, oltre all'applicazione di ulteriore decurtazione del 5% per assenza di garanzia: € 34.400,00 (diconsi trentaquattromilaquattrocento/00).

Lotto 2: Box NCEU F.3 P.Ila 2514 S.20 (sup. cat. mq 19):

Piena ed esclusiva proprietà di un Box al piano seminterrato in un edificio di più piani (seminterrato, terra, primo, secondo e terzo), ubicato nel comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Dante Alighieri snc. L'accesso all'edificio è pedonale dalla via Papa Giovanni XXIII e carrabile (oltre che pedonale) dalla via D. Alighieri. L'ingresso carrabile al piano seminterrato dell'edificio avviene attraversando un viale comune esterno munito di un cancello, quindi accedendo a due corsie interne all'edificio, che hanno ai lati N. 21 box di diversa metratura. Il box in oggetto si trova sulla corsia più a sud si compone di un unico ambiente di parcheggio con

un'ampia apertura (non vi è la porta saracinesca d'ingresso e i tramezzi di appoggio laterali del telaio porta).

L'immobile confina a NORD con rampa scala B (BCNC: p.lla 2514 sub 9); a EST con altro box (p.lla 2514 sub 21); a SUD con corsia di manovra sud (BCNC: p.lla 2514 sub 2); e a OVEST con rampa scala B (BCNC: p.lla 2514 sub 9);

È riportato in NCEU di Sant'Egidio del Monte Albino, in ditta [REDACTED], al foglio 3 p.lla 2514, sub 20, cat. C6, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno dell'altezza, di fatto inferiore a quanto indicato in planimetria.

Giusta relazione peritale del CTU ing. Alessandro Sebastianelli depositata in atti il 14/09/2025, l'unità immobiliare risulta costruita con i titoli edilizi: Permesso di costruire n. 20/2011 rilasciato in data 19 aprile 2011, prorogato al 20 agosto 2012 e al 20 ottobre 2012; S.C.I.A. prot. n. 09285 dell'11/07/2013; S.C.I.A. prot. n. 12642 del 07/09/2017; S.C.I.A. prot. n. 1047 del 21/01/2021; S.C.I.A. prot. n. 2473 del 16/02/2021.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza indicata nei grafici della planimetria secondo dette licenze edilizie.

L'immobile, ultimato presumibilmente nel 2021, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione e non risulta mai utilizzato. All'immobile in oggetto potrebbero gravare delle spese dovute alla possibile ripartizione di oneri urbanistici e per la realizzazione della cabina elettrica; infatti, se non venissero ultimati i lavori di urbanizzazione e di posa in opera della cabina, da parte della [REDACTED] potrebbero addebitarsi in solido ai proprietari delle unità immobiliari del relativo edificio. In aggiunta sono da considerare le spese per posa saracinesca e tramezzi laterali del telaio porta.

L'immobile risulta pervenuto al debitore esecutato, la [REDACTED] per la piena proprietà in virtù dell'Atto di convenzione Edilizia del 06/04/2006 Rep. N.522/2006: accordo per cessione di proprietà su area edilizia residenziale (all. B3) e dell'Atto di convenzione Edilizia per Notar [REDACTED] del 21/10/2014 Rep. N. 151428 (all. B4). I terreni su cui edificati gli immobili sono prevenuti al [REDACTED] e per esso, per gli atti di convenzione sopracitati, alla [REDACTED], con Atto di permuta per Notar [REDACTED], Rep. 148511 e Racc. 35510 del 26/09/2012 (in all. B1) e con Atto di permuta per Notar [REDACTED], Rep. 32288 e Racc. 19473 del 28/11/2019 (in all B2).

PREZZO-BASE arrotondato, piena proprietà lotto N. 2: valore commerciale decurtato degli oneri per le spese sopra descritte, oltre all'applicazione di ulteriore decurtazione del 5% per assenza di garanzia: € 19.300,00 (diconsi diciannovemilatrecento/00).

Lotto 3: Box NCEU F.3 P.lla 2514 S.21 (sup. cat. mq 55):

Piena ed esclusiva proprietà di un box doppio al piano seminterrato in un edificio di più piani (seminterrato, terra, primo, secondo e terzo), ubicato nel comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Dante Alighieri snc. L'accesso all'edificio è pedonale dalla via Papa Giovanni XXIII e carrabile (oltre che pedonale) dalla via D. Alighieri. L'ingresso carrabile al piano seminterrato dell'edificio avviene attraversando un viale comune esterno munito di un cancello, quindi accedendo a due corsie interne all'edificio, che hanno ai lati N. 21 box di diversa metratura. Il box in oggetto si trova sulla corsia più a sud si compone di due ambienti di parcheggio uniti, ognuno con propria ampia porta saracinesca d'ingresso avvolgibile in alluminio, della larghezza di 2,82 m. L'immobile confina a NORD con scala B (BCNC: p.lla 2514 sub 9) e con altro box (p.lla 2514 sub 27), a EST con altro box (p.lla 2514 sub 22), a SUD con corsia di manovra sud (BCNC: p.lla 2514 sub 2), a OVEST con rampa scala B (BCNC: p.lla 2514 sub 9) e con altro box (p.lla 2514 sub 20). È riportato in NCEU di Sant'Egidio del Monte Albino, in ditta [REDACTED] IA [REDACTED] al foglio 3 p.lla 2514, sub 21, cat. C6, consistenza 50 mq, superficie catastale 55 mq. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno dell'altezza, di fatto inferiore a quanto indicato in planimetria.

Giusta relazione peritale del CTU ing. Alessandro Sebastianelli depositata in atti il 14/09/2025, l'unità immobiliare risulta costruita con i titoli edilizi: Permesso di costruire n. 20/2011 rilasciato in data 19 aprile 2011, prorogato al 20 agosto 2012 e al 20 ottobre 2012; S.C.I.A. prot. n. 09285 dell'11/07/2013; S.C.I.A. prot. n. 12642 del 07/09/2017; S.C.I.A. prot. n. 1047 del 21/01/2021; S.C.I.A. prot. n. 2473 del 16/02/2021.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza indicata nei grafici della planimetria secondo dette licenze edilizie.

L'immobile, ultimato presumibilmente nel 2021, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione e non risulta mai utilizzato. All'immobile in oggetto potrebbero gravare delle spese dovute alla possibile ripartizione di oneri urbanistici e per la realizzazione della cabina elettrica; infatti, se non venissero ultimati i lavori di urbanizzazione e di posa in opera della cabina, da parte della [REDACTED] potrebbero addebitarsi in solido ai proprietari delle unità immobiliari del relativo edificio. Gravano, inoltre, delle spese condominiali insolute.

L'immobile risulta pervenuto al debitore esecutato, la [REDACTED] per la piena proprietà in virtù dell'Atto di convenzione Edilizia del 06/04/2006 Rep. N.522/2006: accordo per cessione di proprietà su area edilizia residenziale (all. B3) e dell'Atto di convenzione Edilizia per Notar [REDACTED] del 21/10/2014 Rep. N. 151428 (all. B4). I terreni su cui edificati gli immobili sono prevenuti al [REDACTED] e per esso, per gli

atti di convenzione sopracitati, alla [REDACTED], con Atto di permuta per Notar [REDACTED], Rep. 148511 e Racc. 35510 del 26/09/2012 (in all. B1) e con Atto di permuta per Notar [REDACTED], Rep. 32288 e Racc. 19473 del 28/11/2019 (in all B2).

PREZZO-BASE arrotondato, piena proprietà lotto N. 3: valore commerciale decurtato degli oneri per le spese sopra descritte, oltre all'applicazione di ulteriore decurtazione del 5% per assenza di garanzia: € 51.500,00 (diconsi cinquantunomilacinquecento/00).

Lotto 4: Box NCEU F.3 P.lla 2514 S.24 (sup. cat. mq 19):

Piena ed esclusiva proprietà di un Box al piano seminterrato in un edificio di più piani (seminterrato, terra, primo, secondo e terzo), ubicato nel comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Dante Alighieri snc. L'accesso all'edificio è pedonale dalla via Papa Giovanni XXIII e carrabile (oltre che pedonale) dalla via D. Alighieri. L'ingresso carrabile al piano seminterrato dell'edificio avviene attraversando un viale comune esterno munito di un cancello, quindi accedendo a due corsie interne all'edificio, che hanno ai lati N. 21 box di diversa metratura. Il box in oggetto si trova sulla corsia più a sud si compone di un unico ambiente di parcheggio con un'ampia apertura (non vi è la porta saracinesca d'ingresso e i tramezzi di appoggio laterali del telaio porta). L'immobile confina a NORD con rampa scala A (BCNC: p.lla 2514 sub 7), a EST con rampa scala A (BCNC: p.lla 2514 sub 7), a SUD con corsia di manovra sud (BCNC: p.lla 2514 sub 2), a OVEST con altro box (p.lla 2514 sub 23);

È riportato in NCEU di Sant'Egidio del Monte Albino, in ditta [REDACTED], al foglio 3 p.lla 2514, sub 24, cat. C6, consistenza 16 mq, superficie catastale 19 mq. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno dell'altezza, di fatto inferiore a quanto indicato in planimetria.

Giusta relazione peritale del CTU ing. Alessandro Sebastianelli depositata in atti il 14/09/2025, l'unità immobiliare risulta costruita con i titoli edilizi: Permesso di costruire n. 20/2011 rilasciato in data 19 aprile 2011, prorogato al 20 agosto 2012 e al 20 ottobre 2012; S.C.I.A. prot. n. 09285 dell'11/07/2013; S.C.I.A. prot. n. 12642 del 07/09/2017; S.C.I.A. prot. n. 1047 del 21/01/2021; S.C.I.A. prot. n. 2473 del 16/02/2021.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza indicata nei grafici della planimetria secondo dette licenze edilizie.

L'immobile, ultimato presumibilmente nel 2021, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione e non risulta mai utilizzato. All'immobile in oggetto potrebbero gravare delle spese dovute alla possibile ripartizione di oneri urbanistici e per la realizzazione della cabina elettrica; infatti, se non venissero ultimati i lavori di urbanizzazione e di posa in opera della cabina, da parte della [REDACTED] potrebbero addebitarsi in solido ai proprietari delle unità immobiliari

del relativo edificio. In aggiunta sono da considerare le spese per posa saracinesca e tramezzi laterali del telaio porta.

L'immobile risulta pervenuto al debitore esecutato, la [REDACTED] per la piena proprietà in virtù dell'Atto di convenzione Edilizia del 06/04/2006 Rep. N.522/2006: accordo per cessione di proprietà su area edilizia residenziale (all. B3) e dell'Atto di convenzione Edilizia per Notar A [REDACTED] del 21/10/2014 Rep. N. 151428 (all. B4). I terreni su cui edificati gli immobili sono prevenuti al [REDACTED] e per esso, per gli atti di convenzione sopracitati, alla [REDACTED], con Atto di permuta per Notar [REDACTED], Rep. 148511 e Racc. 35510 del 26/09/2012 (in all. B1) e con Atto di permuta per Notar [REDACTED], Rep. 32288 e Racc. 19473 del 28/11/2019 (in all B2).

PREZZO-BASE arrotondato, piena proprietà lotto N. 4: valore commerciale decurtato degli oneri per le spese sopra descritte, oltre all'applicazione di ulteriore decurtazione del 5% per assenza di garanzia: € 19.300,00 (diconsi diciannovemilatrecento/00).

Lotto 5: Box NCEU F.3 P.lla 2514 S.32 (sup. cat. mq 36);

Piena ed esclusiva proprietà di un Box al piano seminterrato in un edificio di più piani (seminterrato, terra, primo, secondo e terzo), ubicato nel comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Dante Alighieri snc. L'accesso all'edificio è pedonale dalla via Papa Giovanni XXIII e carrabile (oltre che pedonale) dalla via D. Alighieri. L'ingresso carrabile al piano seminterrato dell'edificio avviene attraversando un viale comune esterno munito di un cancello, quindi accedendo a due corsie interne all'edificio, che hanno ai lati N. 21 box di diversa metratura. Il box in oggetto si trova sulla corsia più a Nord e si compone di un unico ambiente di parcheggio con un'ampia porta saracinesca d'ingresso avvolgibile in alluminio, della larghezza di 2,82 m.

L'immobile confina a NORD con altri box edificio B, a EST con altro box (p.lla 2514 sub 33), a SUD con corsia di manovra nord (BCNC: p.lla 2514 sub 2), a OVEST con altro box (p.lla 2514 sub 31);

È riportato in NCEU di Sant'Egidio del Monte Albino, in ditta [REDACTED], al foglio 3 p.lla 2514, sub 32, cat. C6, consistenza 32 mq, superficie catastale 36 mq. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno dell'altezza, di fatto inferiore a quanto indicato in planimetria.

Giusta relazione peritale del CTU ing. Alessandro Sebastianelli depositata in atti il 14/09/2025, l'unità immobiliare risulta costruita con i titoli edilizi: Permesso di costruire n. 20/2011 rilasciato in data 19 aprile 2011, prorogato al 20 agosto 2012 e al 20 ottobre 2012; S.C.I.A. prot. n. 09285 dell'11/07/2013; S.C.I.A. prot. n. 12642 del 07/09/2017; S.C.I.A. prot. n. 1047 del 21/01/2021; S.C.I.A. prot. n. 2473 del 16/02/2021.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza indicata nei grafici della planimetria secondo dette licenze edilizie.

L'immobile, ultimato presumibilmente nel 2021, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione e non risulta mai utilizzato. All'immobile in oggetto potrebbero gravare delle spese dovute alla possibile ripartizione di oneri urbanistici e per la realizzazione della cabina elettrica; infatti, se non venissero ultimati i lavori di urbanizzazione e di posa in opera della cabina, da parte della [REDACTED] debitrice, potrebbero addebitarsi in solido ai proprietari delle unità immobiliari del relativo edificio. Gravano, inoltre, delle spese condominiali insolute.

L'immobile risulta pervenuto al debitore esecutato, la [REDACTED] per la piena proprietà in virtù dell'Atto di convenzione Edilizia del 06/04/2006 Rep. N.522/2006: accordo per cessione di proprietà su area edilizia residenziale (all. B3) e dell'Atto di convenzione Edilizia per Notar [REDACTED] del 21/10/2014 Rep. N. 151428 (all. B4). I terreni su cui edificati gli immobili sono prevenuti al [REDACTED] e per esso, per gli atti di convenzione sopracitati, alla [REDACTED], con Atto di permuta per Notar [REDACTED], Rep. 148511 e Racc. 35510 del 26/09/2012 (in all. B1) e con Atto di permuta per Notar [REDACTED], Rep. 32288 e Racc. 19473 del 28/11/2019 (in all B2).

PREZZO-BASE arrotondato, piena proprietà lotto N. 5: valore commerciale decurtato degli oneri per le spese sopra descritte, oltre all'applicazione di ulteriore decurtazione del 5% per assenza di garanzia: € 35.500,00 (diconsi trentacinquemilacinquecento/00).

Lotto 6: Box NCEU F.3 P.Ila 2514 S.33 (sup. cat. mq 37):

Piena ed esclusiva proprietà composta di un Box al piano seminterrato in un edificio di più piani (seminterrato, terra, primo, secondo e terzo), ubicato nel comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Dante Alighieri snc. L'accesso all'edificio è pedonale dalla via Papa Giovanni XXIII e carrabile (oltre che pedonale) dalla via D. Alighieri. L'ingresso carrabile al piano seminterrato dell'edificio avviene attraversando un viale comune esterno munito di un cancello, quindi accedendo a due corsie interne all'edificio, che hanno ai lati N. 21 box di diversa metratura. Il box in oggetto si trova sulla corsia più a Nord e si compone di un unico ambiente di parcheggio con un'ampia porta saracinesca d'ingresso avvolgibile in alluminio, della larghezza di 2,82 m.

L'immobile confina a NORD con altri box edificio B, a EST con altro box (p.Ila 2514 sub 34), a SUD con corsia di manovra nord (BCNC: p.Ila 2514 sub 2), a OVEST con altro box (p.Ila 2514 sub 32);

È riportato in NCEU di Sant'Egidio del Monte Albino, in ditta [REDACTED] [REDACTED], al foglio 3 p.Ila 2514, sub 33, cat. C6, consistenza 32 mq, superficie catastale 37 mq.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno dell'altezza, di fatto inferiore a quanto indicato in planimetria.

Giusta relazione peritale del CTU ing. Alessandro Sebastianelli depositata in atti il 14/09/2025, l'unità immobiliare risulta costruita con i titoli edilizi: Permesso di costruire n. 20/2011 rilasciato in data 19 aprile 2011, prorogato al 20 agosto 2012 e al 20 ottobre 2012; S.C.I.A. prot. n. 09285 dell'11/07/2013; S.C.I.A. prot. n. 12642 del 07/09/2017; S.C.I.A. prot. n. 1047 del 21/01/2021; S.C.I.A. prot. n. 2473 del 16/02/2021.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza indicata nei grafici della planimetria secondo dette licenze edilizie.

L'immobile, ultimato presumibilmente nel 2021, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione e non risulta mai utilizzato. All'immobile in oggetto potrebbero gravare delle spese dovute alla possibile ripartizione di oneri urbanistici e per la realizzazione della cabina elettrica, infatti, se non venissero ultimati i lavori di urbanizzazione e di posa in opera della cabina, da parte della [REDACTED], potrebbero addebitarsi in solido ai proprietari delle unità immobiliari del relativo edificio. Gravano, inoltre, delle spese condominiali insolute.

L'immobile risulta pervenuto al debitore esecutato, la [REDACTED] per la piena proprietà in virtù dell'Atto di convenzione Edilizia del 06/04/2006 Rep. N.522/2006: accordo per cessione di proprietà su area edilizia residenziale (all. B3) e dell'Atto di convenzione Edilizia per Notar [REDACTED] del 21/10/2014 Rep. N. 151428 (all. B4). I terreni su cui edificati gli immobili sono prevenuti al Comune di Sant'Egidio del Monte Albino e per esso, per gli atti di convenzione sopracitati, alla [REDACTED], con Atto di permuta per Notar [REDACTED], Rep. 148511 e Racc. 35510 del 26/09/2012 (in all. B1) e con Atto di permuta per Notar [REDACTED], Rep. 32288 e Racc. 19473 del 28/11/2019 (in all B2).

PREZZO-BASE arrotondato, piena proprietà lotto N. 6: valore commerciale decurtato degli oneri per le spese sopra descritte, oltre all'applicazione di ulteriore decurtazione del 5% per assenza di garanzia: € 36.000,00 (diconsi trentaseimila/00).

Lotto 7: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.34 (sup. cat. mq 45):

Piena ed esclusiva proprietà di un Box al piano seminterrato in un edificio di più piani (seminterrato, terra, primo, secondo e terzo), ubicato nel comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Dante Alighieri snc. L'accesso all'edificio è pedonale dalla via Papa Giovanni XXIII e carrabile (oltre che pedonale) dalla via D. Alighieri. L'ingresso carrabile al piano seminterrato dell'edificio avviene attraversando un viale comune esterno munito di un cancello, quindi accedendo a due corsie interne all'edificio, che hanno ai lati N. 21 box di diversa metratura. Il box

in oggetto si trova sulla corsia più a Nord e si compone di un unico ambiente di parcheggio con un'ampia porta saracinesca d'ingresso avvolgibile in alluminio, della larghezza di 2,82 m.

L'immobile confina a NORD con altri box edificio B, a EST con altro box (p.la 2514 sub 35), a SUD con corsia di manovra nord (BCNC: p.la 2514 sub 2), a OVEST con altro box (p.la 2514 sub 33).

È riportato in NCEU di Sant'Egidio del Monte Albino, in ditta [REDACTED] [REDACTED] al foglio 3 p.la 2514, sub 34, cat. C6, consistenza 40 mq, superficie catastale 45 mq.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a meno dell'altezza, di fatto inferiore a quanto indicato in planimetria.

Giusta relazione peritale del CTU ing. Alessandro Sebastianelli depositata in atti il 14/09/2025, l'unità immobiliare risulta costruita con i titoli edilizi: Permesso di costruire n. 20/2011 rilasciato in data 19 aprile 2011, prorogato al 20 agosto 2012 e al 20 ottobre 2012; S.C.I.A. prot. n. 09285 dell'11/07/2013; S.C.I.A. prot. n. 12642 del 07/09/2017; S.C.I.A. prot. n. 1047 del 21/01/2021; S.C.I.A. prot. n. 2473 del 16/02/2021.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza indicata nei grafici della planimetria secondo dette licenze edilizie.

L'immobile, ultimato presumibilmente nel 2021, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione e non risulta mai utilizzato. All'immobile in oggetto potrebbero gravare delle spese dovute alla possibile ripartizione di oneri urbanistici e per la realizzazione della cabina elettrica, infatti, se non venissero ultimati i lavori di urbanizzazione e di posa in opera della cabina, da parte della [REDACTED] debitrice, potrebbero addebitarsi in solido ai proprietari delle unità immobiliari del relativo edificio. Gravano, inoltre, delle spese condominiali insolute.

L'immobile risulta pervenuto al debitore esecutato, la [REDACTED] per la piena proprietà in virtù dell'Atto di convenzione Edilizia del 06/04/2006 Rep. N.522/2006: accordo per cessione di proprietà su area edilizia residenziale (all. B3) e dell'Atto di convenzione Edilizia per Notar [REDACTED] del 21/10/2014 Rep. N. 151428 (all. B4). I terreni su cui edificati gli immobili sono prevenuti al [REDACTED] e per esso, per gli atti di convenzione sopracitati, alla [REDACTED], con Atto di permuta per Notar [REDACTED], Rep. 148511 e Racc. 35510 del 26/09/2012 (in all. B1) e con Atto di permuta per Notar [REDACTED], Rep. 32288 e Racc. 19473 del 28/11/2019 (in all B2).

PREZZO-BASE arrotondato, piena proprietà lotto N. 7: valore commerciale decurtato degli oneri per le spese sopra descritte, oltre all'applicazione di ulteriore decurtazione del 5% per assenza di garanzia: € 40.300,00 (diconsi quarantamila trecento/00).

Lotto 8: Appartamento NCEU F.3 P.la 2514 S.46 (sup. cat. mq 118);

Piena ed esclusiva proprietà di un appartamento al piano secondo in un edificio di più piani (seminterrato, terra, primo, secondo e terzo), ubicato nel comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA) alla via Papa Giovanni XXIII snc. L'accesso all'edificio è pedonale dalla via Papa Giovanni XXIII e carrabile (oltre che pedonale) dalla via D. Alighieri. L'edificio è composto da M. 21 box nel piano seminterrato e N. 5 appartamenti per piano. Al terzo piano vi sono dei terrazzi di copertura, di proprietà aliena.

L'appartamento in oggetto si trova al secondo piano e si compone di ingresso, ampio salone, una camera da letto, cucina e due bagni. A servizio del salone, vi è un balcone che si affaccia lato ovest, mentre dalla cucina e da un bagno si accede a un'ampia balconata sul lato sud.

L'appartamento confina a NORD con pianerottolo scala B (BCNC: p.lla 2514 sub 9) e con altro apt (p.lla 2514 sub 47); a EST con viale di accesso scala B (BCNC: p.lla 2514 sub 5) e con vano ascensore scala B (BCNC: p.lla 2514 sub 9); a SUD con altro apt (p.lla 2514 sub 36); a OVEST con area di manovra (BCNC: p.lla 2514 sub 2).

È riportato in NCEU di Sant'Egidio del Monte Albino, in ditta [REDACTED] [REDACTED] al foglio 3 p.lla 2514, sub 46, cat. A2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 118 mq (totale aree scoperte 109 mq), indirizzo VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. SNC Scala B Interno 7 Piano 2. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Giusta relazione peritale del CTU ing. Alessandro Sebastianelli depositata in atti il 14/09/2025, l'unità immobiliare risulta costruita con i titoli edilizi: Permesso di costruire n. 20/2011 rilasciato in data 19 aprile 2011, prorogato al 20 agosto 2012 e al 20 ottobre 2012; S.C.I.A. prot. n. 09285 dell'11/07/2013; S.C.I.A. prot. n. 12642 del 07/09/2017; S.C.I.A. prot. n. 1047 del 21/01/2021; S.C.I.A. prot. n. 2473 del 16/02/2021.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza indicata nei grafici della planimetria secondo dette licenze edilizie.

L'immobile, ultimato presumibilmente nel 2021, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione e non risulta mai abitato. All'immobile in oggetto potrebbero gravare delle spese dovute alla possibile ripartizione di oneri urbanistici e per la realizzazione della cabina elettrica; infatti, se non venissero ultimati i lavori di urbanizzazione e di posa in opera della cabina, da parte della [REDACTED] debitrice, potrebbero addebitarsi in solido ai proprietari delle unità immobiliari del relativo edificio. Gravano, inoltre, delle spese condominiali insolute. Da considerare inoltre le spese per posa in opera pavimentazione, assente in tutto l'appartamento, e completamento rivestimenti pareti bagni e posa in opera sanitari che sono assenti, oltre alla caldaia e termosifoni.

L'immobile risulta pervenuto al debitore esecutato, la [REDACTED] per la piena proprietà in virtù dell'Atto di convenzione Edilizia del 06/04/2006 Rep. N.522/2006:

accordo per cessione di proprietà su area edilizia residenziale (all. B3) e dell'Atto di convenzione Edilizia per Notar [REDACTED] del 21/10/2014 Rep. N. 151428 (all. B4). I terreni su cui edificati gli immobili sono prevenuti al [REDACTED] e per esso, per gli atti di convenzione sopracitati, alla [REDACTED], con Atto di permuta per Notar [REDACTED], Rep. 148511 e Racc. 35510 del 26/09/2012 (in all. B1) e con Atto di permuta per Notar [REDACTED], Rep. 32288 e Racc. 19473 del 28/11/2019 (in all B2). PREZZO-BASE arrotondato, piena proprietà lotto N. 8: valore commerciale decurtato degli oneri per le spese sopra descritte, oltre all'applicazione di ulteriore decurtazione del 5% per assenza di garanzia: € 224.100,00. (diconsi duecentoventiquattromilacento/00).

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

I beni oggetto della procedura sono allibrati al NCEU del comune di Sant'Egidio del Monte Albino alla particella 2514 del Foglio 3.

Alla data del 2012 e fino al 27/02/2020, in cui è stato fatto il tipo mappale, la particella era costituita da N. 20 particelle di terreno, che appartenevano a N. 4 proprietari così di seguito indicati:

Proprietà	Terreno p.lla	mq
[REDACTED]	1174	862
	1176	1510
	1146	550
	1183	83
	1149	440
	1148	440
[REDACTED]	1506	909
	1150	440
[REDACTED]	1177	94
	1180	177
	1184	80
	1175	298
	1145	332
[REDACTED]	1181	1118
	1178	422
	1510	105
	1185	87
	1509	19
	1508	32
	1507	316

- Con Atto di permuta per Notar [REDACTED], Rep. 148511 e Racc. 35510 del 26/09/2012 (in all. B1) i primi tre dei quattro proprietari sopra elencati, cioè la sig.ra [REDACTED], i coniugi sigg. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], permutavano i loro terreni, sopra indicati, con delle unità immobiliari a costruirsi, a favore del [REDACTED], e in virtù di due convenzioni, del 2006 e del 2014, a favore della [REDACTED] che avrebbe appunto realizzato in detti appezzamenti delle unità immobiliari, comprese quelle promesse in permuta.

Le relative Note di trascrizione: la Nota RP.30774 RG.38094 dell'11.10.12, la Nota RP.30775 RG.38095 dell'11.10.12 e la Nota RP.30776 RG.38096 del'11.10.12 riportano la cessione dei terreni dei relativi proprietari al [REDACTED] del [REDACTED] e la cessione dei terreni su cui insiste l'edificio [REDACTED] ai futuri proprietari cui sono state attribuite le unità immobiliari permutate.

- Con atto di permuta per [REDACTED], Rep. 32288 e Racc. 19473 del 28/11/2019 (in all B2) il quarto dei proprietari sopra elencati, cioè i coniugi sigg. [REDACTED] e [REDACTED], permutavano i loro terreni, sopra indicati, con delle unità immobiliari a costruirsi, a favore del [REDACTED], e in virtù di due convenzioni, del 2006 e del 2014, a favore della [REDACTED] che avrebbe appunto realizzato in detti appezzamenti delle unità immobiliari, comprese quelle promesse in permuta.

La relativa Nota di trascrizione: la Nota RP.39609 RG.51636 del 30.12.19 riporta la cessione dei terreni dei relativi proprietari al [REDACTED] e la cessione dei terreni su cui insiste l'edificio dalla [REDACTED] ai futuri proprietari cui sono state attribuite le unità immobiliari permutate.

I terreni di cui sopra risultano pervenuti ai loro proprietari con gli atti di sotto:

- Atto di Compravendita per Notar [REDACTED], Rep. 148266 del 20/10/1982 (all. B9);
 - Atto di divisione per Notar [REDACTED], Rep. 136446 del 09/05/1977 (all. B6);
 - Atto di rettifica compravendita per [REDACTED], Rep. 137963 del 30/12/1977 (all. B7);
 - Atto di Compravendita per Notar [REDACTED], Rep. 27228 del 20/10/1990 (all. B10);
- come da schema sotto dettagliato:

Proprietà	Terreno p.lla	Tipo atto	Notaio	data	Rep
[REDACTED]	1174	Atto di compravendita	[REDACTED]	20/10/1982	148266
	1176	Atto di compravendita	[REDACTED]	20/10/1982	148266
	1146	Atto di compravendita	[REDACTED]	20/10/1982	148266
	1183	Atto di compravendita	[REDACTED]	20/10/1982	148266
	1149	Atto di divisione	[REDACTED]	09/05/1977	136446
	1148	Atto di compravendita	[REDACTED]	20/10/1982	148266
[REDACTED]	1506	Atto di compravendita	[REDACTED]	18/10/1990	27228
	1150	Atto di compravendita	[REDACTED]	18/10/1990	27228
[REDACTED]	1177	Atto di compravendita	[REDACTED]	30/12/1977	137963
	1180	Atto di compravendita	[REDACTED]	30/12/1977	137963
	1184	Atto di compravendita	[REDACTED]	30/12/1977	137963
	1175	Atto di compravendita	[REDACTED]	30/12/1977	137963
	1145	Atto di compravendita	[REDACTED]	30/12/1977	137963
[REDACTED]	1181	Atto di compravendita	[REDACTED]	18/10/1990	27228
	1178	Atto di compravendita	[REDACTED]	18/10/1990	27228
	1510	Atto di compravendita	[REDACTED]	18/10/1990	27228
	1185	Atto di compravendita	[REDACTED]	18/10/1990	27228
	1509	Atto di compravendita	[REDACTED]	18/10/1990	27228
	1508	Atto di compravendita	[REDACTED]	18/10/1990	27228
	1507	Atto di compravendita	[REDACTED]	18/10/1990	27228

Estratti inoltre:

- Atto di convenzione Edilizia del 06/04/2006 Rep. N.522/2006 (accordo per cessione di proprietà su area edilizia residenziale) - (all. B3);
- Atto di convenzione Edilizia [REDACTED] del 21/10/2014 Rep. N. 151428 (all. B4);

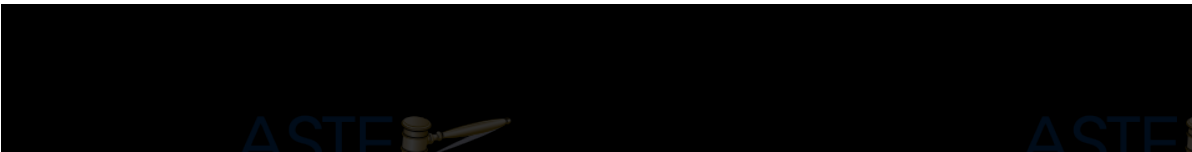
Con dette convenzioni il [REDACTED] cedeva il diritto di proprietà, a favore della [REDACTED], delle particelle dei terreni definiti negli atti di cui sopra (Notar [REDACTED], Rep. 148511 e Racc. 35510 del 26/09/2012 e Notar [REDACTED] Rep. 32288 e Racc. 19473 del 28/11/2019). Venivano inoltre definite in tale documento le modalità e accordate le condizioni che regolano il rapporto tra il [REDACTED] e [REDACTED].

Estratto infine l'atto:

- Atto di identificazione catastale per Notar [REDACTED], Rep. 137963 del 04/03/2021(all. B5); nel presente atto venivano identificati al catasto gli immobili la cui proprietà è stata trasferita alla [REDACTED].

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

Il fabbricato A cui fanno parte i lotti pignorati è stato edificato con i seguenti titoli:

- 
- S.C.I.A. prot. n. 09285 dell'11/07/2013 (per variazioni costruzione) – All. E2;
- S.C.I.A. prot. n. 12642 del 07/09/2017 (per completamento opere non realizzate con SCIA del 2013) – All. E3;
- S.C.I.A. prot. n.1047 del 21/01/2021 (per completamento costruzione) – All. E4;
- S.C.I.A. prot. n.2473 del 16/02/2021 (per agibilità fabbricato A) – All. E5;
- S.C.I.A. prot. n. 18067 del 21/11/2024 (per realizzazione Cabina Elettrica e completamento opere urbanizzazione) – All. E6;

In aggiunta sono stati estratti i seguenti documenti:

- Autorizzazione Vincolo paesaggistico n. 41/2009 del 18/05/2009 – All. E7;
- Trasmissione evidenza pagamento Oneri Urbanizzazione e Fidejussione p. n. 5270 del 07/04/2011 – All. E8;
- Comunicazione Fine Lavori prot. n. 2189 del 10/02/2021 – All. E9;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 09/2023 del 15/03/2023 – All. E10;
- Piano regolatore part. terreni e vincoli del 05/04/2006 - All. E11;

In allegato M1-M15 le tavole relative alle licenze edilizie

Dalla consultazione del Permesso a Costruire N. 20-2011, si è rilevato che gli oneri di Urbanizzazione erano stati determinati in due aliquote, una di Euro 5.366,00 e un'altra di Euro 180.000,00, quest'ultima con Fidejussione a garanzia della realizzazione delle Opere di


parco verde attrezzato, prospiciente sulla via Dante Alighieri.

Risulta che il primo importo di 5.366,00 Euro è stato pagato in data 08/04/2011 e fatta per il secondo importo una polizza Fidejussoria valevole dal 28/03/2011 al 28/03/2013, tuttavia non rinnovata (vedi all. E8).

Pertanto, qualora detti lavori di Urbanizzazione non dovessero essere completati, l'onere del pagamento della seconda aliquota, di Euro 180.000,00 potrebbe gravare in solido sui condomini in misura proporzionale ai millesimi di proprietà.

Il piano regolatore generale, per l'aspetto urbanistico, prevede:

- Le p.lle 1174, 1175 e 1145 del Fg. 3 ricadono per la maggiore consistenza in zona Omogenea C3 (area espansione residenziale pubblica) e per minore in zona Omogenea F1 (Verde di rispetto stradale);
- Le p.lle 1178, 1510, 1148, 1149, 1150 del Fg. 3 ricadono parte in zona Omogenea C3 (area espansione residenziale pubblica) e parte in zona Omogenea F1 (Verde di rispetto stradale);
- Le p.lle 1176, 1177, 1146, 1180, 1181, 1506, 1507, 1508, 1183, 1184, 1185 del Fg. 3 ricadono parte in zona Omogenea C3 (area espansione residenziale pubblica).

Vedi all. E11 per dettagli.

Si può concludere che i beni pignorati che fanno parte del fabbricato A sono regolari sotto il profilo



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

Da quanto riscontrato nei sopralluoghi peritali, gli immobili dei lotti in oggetto (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8) sono nel possesso della

Valore congruo stimato per l'affitto, come in risposta al quesito 12, si può ritenere pari a quanto indicato:

- Lotto 1: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.17 (sup. cat. mq 43): Euro 125,00 mensili;
- Lotto 2: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.20 (sup. cat. mq 19): Euro 85,00 mensili;
- Lotto 3: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.21 (sup. cat. mq 55): Euro 170,00 mensili;
- Lotto 4: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.24 (sup. cat. mq 19): Euro 85,00 mensili;
- Lotto 5: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.32 (sup. cat. mq 36): Euro 125,00 mensili;
- Lotto 6: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.33 (sup. cat. mq 37): Euro 125,00 mensili;
- Lotto 7: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.34 (sup. cat. mq 45): Euro 125,00 mensili;
- Lotto 8: Appartamento NCEU F.3 P.la 2514 S.46 (sup. cat. mq 118): Euro 610,00 mensili;

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

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali ulteriori: non riscontrate
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Vedi quanto descritto in risposta al quesito N.6 in merito agli oneri di Urbanizzazione, non richiesti dal Comune, salvo la



- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici, paesaggistici, archeologici,

architettonici, ambientali:

- Dal sito SITAP Vincoli, la zona ove presente il fabbricato che comprende i lotti pignorati ricade in Area Vincoli ex artt. 136 e 157 Statali, per la tutela del paesaggio e dei beni culturali (vedi all. H1);
- Dal CDU per i terreni cui fanno parte i lotti (vedi all. E11), rilevati i vincoli:
 - Vincolo Sismico S = 9 ai sensi del DM 07/03/1981 e ordinanza del Consiglio dei ministri 20/03/2003 n. 3274, pubblicato sul supplemento ordinario della gazzetta ufficiale del 08/05/2003 n. 105;
 - Vincolo Paesistico, ai sensi del D lgs n. 42 del 22/01/2004 ex d. lgs n. 490/9 come da DM 21/10/1968 pubblicato sulla GU del 16/11/1968 n. 292;
- Esiste un condominio formalmente costituito, amministrato dal sig. Antonio Cavaliere per i cui dettagli si rimanda alla risposta al quesito N.11.

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

Dall'ispezione ipotecaria fatta dallo scrivente agli immobili pignorati (All, C6-C13), e ai quattro nominativi intestatari nel ventennio precedente al pignoramento, (due di questi in comunione con i

aggiunta e come già rilevato dalla relazione notarile presente agli atti, queste le formalità giudiziali presenti relative all'immobile in oggetto, che saranno cancellate o comunque regolarizzate nella procedura, per i lotti da 1 a 7:

Lotto 1: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.17 (sup. cat. mq 34);

Lotto 2: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.20 (sup. cat. mq 19);

Lotto 3: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.21 (sup. cat. mq 55);

Lotto 4: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.24 (sup. cat. mq 19);

Lotto 5: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.32 (sup. cat. mq 36);

Lotto 6: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.33 (sup. cat. mq 37);

Lotto 7: Box NCEU F.3 P.la 2514 S.34 (sup. cat. mq 45).

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/10/2024 - Registro Particolare 34222 Registro Generale 41870

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. DEL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 4294/2024 del 27/09/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA):

Procedura Esecutiva RGE 128/2024 - Tribunale Civile Nocera Inferiore – CTU ing. Alessandro Sebastianelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- F. 3 p.lla 2514 SUB 1;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 17;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 20;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 21;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 24;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 32;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 33;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 34;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 46;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 61;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 62;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 63;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 64;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 65;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 66;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 67.

A FAVORE DI: [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1000/1000

CONTRO: [REDACTED] DI 1000/1000

Lotto 8: Appartamento NCEU F.3 P.lla 2514 S.46 (sup. cat. mq 118):

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/2024 - Registro Particolare 3811 Registro Generale 36333
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 57/2024 del 14/01/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA): F. 3 p.lla 2514 SUB 46
A FAVORE DI: [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/1
CONTRO: [REDACTED] LA QUOTA DI 1/1
- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/10/2024 - Registro Particolare 34222 Registro Generale 41870
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. DEL TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 4294/2024 del 27/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SANT'EGIDIO DEL MONTE ALBINO (SA):
 - F. 3 p.lla 2514 SUB 1;
 - F. 3 p.lla 2514 SUB 17;

- F. 3 p.lla 2514 SUB 20;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 21;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 24;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 32;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 33;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 34;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 46;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 61;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 62;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 63;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 64;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 65;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 66;
- F. 3 p.lla 2514 SUB 67.

A FAVORE DI: [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1000/1000

CONTRO: [REDACTED] LA QUOTA DI 1000/1000

Estrate le note più significative (All. C14-C30).

Per i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile ci si attiene alle disposizioni dell'Agenzia delle Entrate secondo la tabella di sotto, da applicare in funzione del prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Formalità pregiudizievoli	Imposta ipotecaria con valori ≤ €40.000,00	Imposta ipotecaria con valori > €40.000,00	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria
Ipoteca volontaria a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo				€ 35,00
Ipoteca volontaria iscritta in assenza delle agevolazioni fiscali		0,50% base imp. (1)	€ 59,00	€ 35,00
	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale		0,50% base imp. (1)	€ 59,00	€ 35,00
	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca legale		0,50% base imp. (1)	€ 59,00	€ 35,00
	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00
trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti; sequestri; domande giudiziali; ect.)	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00
(1) nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti. (Circolare agenzia delle Entrate 8/E del 04.03.2015)				
Tabella 1 - oneri di cancellazioni formalità pregiudizievoli				

Fig. 86: Tabella oneri per cancellazione formalità

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

Dai documenti esaminati risulta che l'area sulla quale insistono i beni pignorati non ricade su suolo demaniale (titolo di proprietà ultraventennale per il suolo edificatorio).

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

Dai documenti esaminati risulta che l'area sulla quale insiste il bene pignorato non è gravata da censo, livello o uso civico o altri pesi od oneri a favore di soggetto pubblico o privato.

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

Per l'edificio che comprende i lotti pignorati in oggetto, come indicato in alcuni rogiti visionati della compravendita delle unità immobiliari, gli acquirenti soci della [REDACTED], avevano acconsentito a dare mandato per la redazione del regolamento del condominio e tabelle millesimali alla cooperativa stessa. Tuttavia, in data 11/04/2023 è stata indetta tra i residenti dello stabile A un'assemblea condominiale ed è stato approvato un regolamento, formalmente costituito il condominio ed eletto quale amministratore uno dei soci condomini, il sig. [REDACTED]. Il sig. [REDACTED] su richiesta dello scrivente ha fornito a mezzo PEC in data 10/09/25 le seguenti informazioni:

- I beni 2 e 4 (box individuati al NCEU F.3 p.lla 2514 Sub 20 e 24) sarebbero stati destinati dalla [REDACTED] ad area di manovra per la corsia di accesso ai garage del BCNC F.3 p.lla 2514 Sub 2;
- Il condominio ha sopperito a diverse opere per mancanze della [REDACTED] (allacci utenze idriche ed energetiche, citofoni) oltre ad altre opere in corso di realizzazione (copertura cancello via Dante Alighieri e ascensore scala B) pertanto, sui beni oggetto della procedura gravano delle spese scadute e non pagate;
- Il condominio non ha procedimenti giudiziari e/o cause in corso alla data odierna;
- Resoconti documentali per le spese, regolamento condominiale e tabelle millesimali;
- Per i beni immobiliari esistono quattro tabelle millesimali:
 - Tab A Millesimi di Proprietà Area Garage;
 - Tab B Millesimi di Proprietà Generale;
 - Tab B Millesimi Scala B;
 - Tab C Millesimi Ascensore Scala B.

Nota: In merito alla presunta destinazione dei beni 2 e 4 ad area di manovra garage, lo scrivente CTU precisa che detta informazione non si evince da alcun documento. I box in oggetto sono delle

unità immobiliari individuate e regolari per aspetto edilizio, catastale e ipotecario. È stata chiesta a mezzo PEC evidenza di detta documentazione, senza tuttavia riceverne riscontro.

Di sottoelencati, per ogni lotto, i millesimi relativi e le spese:

Lotto 1: Box NCEU F.3 P.IIIa 2514 S.17 (sup. cat. mq 43):

- Tab A Millesimi di Proprietà Area Garage: 38,93;
- Tab A Millesimi di Proprietà Generale: 4,38;
- Stima spese condominiali ordinarie: 68,16 Euro/anno;
- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: 88,21 Euro;

Lotto 2: Box NCEU F.3 P.IIIa 2514 S.20 (sup. cat. mq 19):

- Tab A Millesimi di Proprietà Area Garage: 22,82;
- Tab A Millesimi di Proprietà Generale: 2,57;
- Stima spese condominiali ordinarie: circa 40,00 Euro/anno (valore non fornito dal condominio ma ricavato in proporzione ai millesimi);

Lotto 3: Box NCEU F.3 P.IIIa 2514 S.21 (sup. cat. mq 55):

- Tab A Millesimi di Proprietà Area Garage: 67,14;
- Tab A Millesimi di Proprietà Generale: 7,55;
- Stima spese condominiali ordinarie: 93,96 Euro/anno;
- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: 119,08 Euro;

Lotto 4: Box NCEU F.3 P.IIIa 2514 S.24 (sup. cat. mq 19):

- Tab A Millesimi di Proprietà Area Garage: 21,48;
- Tab A Millesimi di Proprietà Generale: 2,42;
- Stima spese condominiali ordinarie: circa 40,00 Euro/anno (valore non fornito dal condominio ma ricavato in proporzione ai millesimi);

Lotto 5: Box NCEU F.3 P.IIIa 2514 S.32 (sup. cat. mq 36):

- Tab A Millesimi di Proprietà Area Garage: 42,95;
- Tab A Millesimi di Proprietà Generale: 4,83;
- Stima spese condominiali ordinarie: 71,88 Euro/anno;
- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: 92,65 Euro;

Lotto 6: Box NCEU F.3 P.IIIa 2514 S.33 (sup. cat. mq 37):

- Tab A Millesimi di Proprietà Area Garage: 42,95;
- Tab A Millesimi di Proprietà Generale: 4,83;
- Stima spese condominiali ordinarie: 71,88 Euro/anno;
- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: 92,65 Euro;

Lotto 7: Box NCEU F.3 P.IIIa 2514 S.34 (sup. cat. mq 45):

- Tab A Millesimi di Proprietà Area Garage: 53,69;
- Tab A Millesimi di Proprietà Generale: 6,04;
- Stima spese condominiali ordinarie: 81,60 Euro/anno;
- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: 104,30 Euro;

Lotto 8: Appartamento NCEU F.3 P.IIIa 2514 S.46 (sup. cat. mq 118):

- Tab A Millesimi di Proprietà Generale: 55,44;
- Stima spese condominiali ordinarie: 240,00 Euro/anno;
- Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: 4.453,50 Euro;

Si evidenzia che al momento attuale non vi sono spazi verdi ma che, qualora venissero creati, andrebbero considerate le spese per l'opportuna manutenzione.

Le spese di gestione sarebbero quindi per:

- Energia elettrica (per cancello elettrico e illuminazione interna ed esterna e aree comuni);
- Pulizia e manutenzione spazi verdi e aree comuni.

Negli allegati F1-F5 la corrispondenza scambiata, spese pendenti, verbale di costituzione condominio, regolamento e tabelle millesimali.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Secondo le valutazioni immobiliari di Tecnoborsa e gli standard di valutazione internazionale (i.v.s.: international valuation standard) i tre principali metodi estimativi sono:

1. metodo di confronto diretto (market approach): basato sulle effettive rilevazioni di dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari;
2. metodo finanziario (income approach): capitalizzando la redditività degli immobili;
3. metodo di costo (cost approach): determina il valore di mercato attraverso la somma del valore di ricostruzione (eventualmente deprezzato) e il valore di mercato del terreno come se fosse edificabile.

Nella presente stima utilizzeremo i primi due metodi, essendo l'ultimo poco adatto alla tipologia del nostro immobile.

1) Metodo del confronto diretto: Stima Sintetico – Comparativa.

Il valore commerciale dell'immobile può ottenersi dalla moltiplicazione dei tre fattori:

$$V = sc * vu * cm \quad \text{con :}$$

- sc è la sommatoria della superficie commerciale in mq;
- vu è il valore unitario commerciale espresso in €/mq;

- cm è il coefficiente di merito (o di correzione) dell'immobile, che considereremo solo per il lotto N. 8, l'appartamento, per eventuale utilizzo dei valori forniti dai borsini delle quotazioni web.

Il valore unitario commerciale si può ottenere come valore medio della consultazione di quotazioni database immobiliari online con quello desunto da un'indagine di mercato condotta presso le locali agenzie immobiliari.

Lo scrivente si è recato personalmente nel mese di giugno 2025 presso tre agenzie immobiliari, ad Angri, dove i relativi responsabili di sede hanno fornito le proprie stime in base alla descrizione della tipologia, posizione e stato degli immobili basandosi su compravendite e affitti stipulati in date recenti:

- “Gabetti” in Via Murelle, 31 – Angri;
- “Tecnocasa” in Via Zurlo, 32 – Angri;
- “Francesco casa” in Via G. da Procida, 39B – Angri;

Le agenzie immobiliari interpellate hanno fornito le loro valutazioni per le tre metrature dei box, quello singolo piccolo, singolo grande e quello doppio.

Agenzia Immobiliare	Quotazione unitaria vendita (€/mq)	Quotazione affitto (€ x mese) box singolo piccolo	Quotazione affitto (€ x mese) box singolo grande	Quotazione affitto (€ x mese) box doppio
Gabetti	1.350,00	100,00	150,00	180,00
Tecnocasa	1.000,00	65,00	90,00	130,00
Francesco casa	1.150,00	90,00	135,00	200,00
Media quotazioni agenzie	1.166,67	85,00	125,00	170,00

Fig. 87: Tabella quotazioni agenzie immobiliari per Box lotti 1-7

Quindi:

Valore medio per vendita box secondo agenzie: 1.166,67 €/mq;

Valore medio per affitto box secondo agenzie per le tre tipologie: 85,00 - 125,00 - 170,00 €/mese.

Dalle banche dati quotazioni immobiliari considerate, dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare (all. H2) ne è risultato che, per il comune di Sant'Egidio del Monte Albino, nella zona di ubicazione dei box, per la tipologia:

Fonte Database	Vend min (€/mq)	Vend max (€/mq)	affitto min (€/mq)	affitto max (€/mq)
Agenzia Entrate	485	610	1,30	1,90
Borsino Immobiliare	464	568	1,51	1,85
Media quotazioni database	474,50	589,00	1,41	1,88

Fig. 88: Tabella banche dati quotazioni immobiliari per box lotti 1-7

I Valori delle banche dati online non sono coerenti con i valori di mercato riscontrati (meno della metà di quelli delle agenzie). Pertanto, si considereranno nella valutazione questi ultimi.

Valore medio vendita box: 1.166,67 €/mq;

Valore per l'affitto per le tre tipologie box: 85,00 - 125,00 - 170,00 €/mese.

Pertanto, considereremo le formule:

Per la stima Sintetico-comparativa: $V = sc * vu = sc * 1.166,67 \text{ €/mq}$

con “sc”, le metrature commerciali dei box.

Per la stima secondo il Metodo finanziario (income approach): capitalizzazione redditi

Considerando la redditività mensile media stimata, fornita dalle agenzie immobiliari, in €/mese e le tasse e imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si può determinare un valore dell'immobile dato da:

$$V = F / r' \times 12 \times (1 - 0,32)$$

dove F è il fitto e r' è il saggio di capitalizzazione che si può assumere pari al 3,00%.

Dove, si possono riassumere in forma tabellare le stime per i vari tagli di box:

Unità immobiliare	Quotazione media unitaria vendita database online (€/mq)	Quotazione affitto agenzie (€ x mese)	Superficie Commerc. (mq)	Stima Euro vendita metodo sintetico-comparativo	Stima Euro vendita metodo capitalizzazione	Stima media Euro valore vendita
Box sub 17	1.166,67	125,00	34	39.666,78	34.000,00	36.833,39
Box sub 20	1.166,67	85,00	19	22.166,73	23.120,00	22.643,37
Box sub 21	1.166,67	170,00	55	64.166,85	46.240,00	55.203,43
Box sub 24	1.166,67	85,00	19	22.166,73	23.120,00	22.643,37
Box sub 32	1.166,67	125,00	36	42.000,12	34.000,00	38.000,06
Box sub 33	1.166,67	125,00	37	43.166,79	34.000,00	38.583,40
Box sub 34	1.166,67	125,00	45	52.500,15	34.000,00	43.250,08

Fig. 89: Tabella quotazioni immobiliari medie per box lotti 1-7

Ai valori delle unità immobiliari sopra determinate bisogna però decurtare il costo per le eventuali spese.

In particolare, vanno considerate in tale voce l'eventuale non completamento dei lavori per la S.C.I.A. prot. nr. 18067 del 21/11/2024 (per realizzazione Cabina Elettrica e completamento opere urbanizzazione).

In tale caso, eventuali opere di completamento della cabina Elettrica e pagamento di oneri di urbanizzazione potrebbero "ricadere" sui proprietari degli immobili dei due fabbricati A e B.

Per farne una stima bisogna valutare le più probabili quote millesimali dei beni in oggetto.

Considerando che l'edificio A comprende N. 15 appartamenti di circa 118 mq ciascuno (per un tot. 1770 mq) e N. 21 box con differente metratura (per un tot. 840 mq), oltre i terrazzi di copertura.

Attribuendo i coefficienti 1 agli appartamenti e 0,5 ai box, si ottiene per il primo fabbricato un peso in millesimi, da rapportare al totale, di 2190.

L'edificio B comprende N. 13 appartamenti di circa 118 mq ciascuno (per un tot. 1534 mq) e N. 17 box con differente metratura (per un tot. 853 mq), oltre i terrazzi di copertura. Attribuendo il coefficiente 1 agli appartamenti e 0,5 ai box, si ottiene per il secondo fabbricato un peso in millesimi, da rapportare al totale, di 1960. Pertanto, la suddivisione delle spese a carico dei due edifici A e B può considerarsi con buona approssimazione al 50%

Considerando inoltre le tabelle millesimali ottenute per l'edificio A, possono prendersi in decurtazione le quote proporzionali per la cabina Elettrica, (costo totale Euro 30.000,00) e per gli Oneri di urbanizzazione di Euro 180.000,00 oltre eventuali interessi legali dal 2013 all'attualità (totale pari a circa Euro 208.000,00), riassunte in tabella sotto:

Lotto	Locale	Sup comm. (da visura)	Presunta quota Millesimale edificio A (da prendere al 50% su A+B)	Quota Oneri Urbanizzazione (Interessi legali dal 2013 su 180.000,00 per Euro 208.000,00)	Quota su cabina elettrica (30.000,00 Euro)	Spese condominiali insolute	Somma quote Oneri Urb. Cabina Elettrica e spese condom. insolute
1	Box sub 17	34	4,38	455,52	65,70	88,21	609,43
2	Box sub 20	19	2,57	267,28	38,55	-	305,83
3	Box sub 21	55	7,55	785,20	113,25	119,08	1017,53
4	Box sub 24	19	2,42	251,68	36,30	-	287,98
5	Box sub 32	36	4,83	502,32	72,45	92,65	667,42
6	Box sub 33	37	4,83	502,32	72,45	92,65	667,42
7	Box sub 34	45	6,04	628,16	90,60	104,30	823,06
8	APT sub 46	118	55,44	5.765,76	831,60	4.453,50	11.050,86

Fig. 90: Tabella spese da decurtare per lotti da 1 a 8.

Lotto 1: Box NCEU F.3 P.IIa 2514 S.17 (sup. cat. mq 34);

- Quota parte probabile per Cabina Elettrica: € 65,70;
- Quota parte probabile per Oneri di urbanizzazione: € 455,52;
- Spese condominiali insolute: € 88,21 (descritte nel quesito 11);

Pertanto, totale spese da decurtare: € 609,43.

Considerando inoltre che il bene in oggetto è privo di garanzia possiamo applicare una ulteriore decurtazione del 5%.

Ne consegue, operando le opportune risultanze: valore di mercato – spese – 5% =
€ 36.833,39 – € 609,43 – € 1.811,20 = € 34.412,76 in cifra arrotondata è: € 34.400,00.

In conclusione, stima valore commerciale lotto 1: € 34.400,00 (diconsi trentaquattromilaquattrocento/00).

Lotto 2: Box NCEU F.3 P.IIa 2514 S.20 (sup. cat. mq 19);

- Quota parte probabile per Cabina Elettrica: € 38,55;
- Quota parte probabile per Oneri di urbanizzazione: € 267,28 (descritta nel quesito 6).
- Spese lavori edili (posa in opera saracinesca con tramezzi laterali telaio): € 2.000,00 (descritte nel quesito 2);

Pertanto, totale spese da decurtare: € 2.305,83.

Considerando inoltre che il bene in oggetto è privo di garanzia possiamo applicare una ulteriore decurtazione del 5%.

Ne consegue, operando le opportune risultanze: valore di mercato – spese – 5% =
€ 22.643,37 – € 2.305,83 – € 1.016,88 = € 19.320,66 in cifra arrotondata è: € 19.320,66

In conclusione, stima valore commerciale lotto 2: € 19.300,00 (diconsi diciannovemilatrecento/00).

Lotto 3: Box NCEU F.3 P.IIa 2514 S.21 (sup. cat. mq 55);

- Quota parte probabile per Cabina Elettrica: € 113,25;
- Quota parte probabile per Oneri di urbanizzazione: € 785,20 (descritta nel quesito 6).
- Spese condominiali insolute: € 119,08 (descritte nel quesito 11);

Pertanto, totale spese da decurtare: € 1.017,53.

Considerando inoltre che il bene in oggetto è privo di garanzia possiamo applicare una ulteriore decurtazione del 5%.

Ne consegue, operando le opportune risultanze: valore di mercato – spese – 5% =
€ 55.203,43 – € 1.017,53 – € 2.709,29 = € 51.476,60 in cifra arrotondata è: € 51.500,00

In conclusione, stima valore commerciale lotto 3: € 51.500,00 (diconsi cinquantunomilacinquecento/00).

Lotto 4: Box NCEU F.3 P.IIIa 2514 S.24 (sup. cat. mq 19):

- Quota parte probabile per Cabina Elettrica: € 36,30;
- Quota parte probabile per Oneri di urbanizzazione: € 251,68 (descritta nel quesito 6).
- Spese lavori edili (posa in opera saracinesca con tramezzi laterali telaio e collegamenti elettrici): € 2.000,00 (descritte nel quesito 2);

Pertanto, totale spese da decurtare: € 2.287,98.

Considerando inoltre che il bene in oggetto è privo di garanzia possiamo applicare una ulteriore decurtazione del 5%.

Ne consegue, operando le opportune risultanze: valore di mercato – spese – 5% =

€ 22.643,37 – € 2.287,98 – € 1.017,77 = € 19.337,62 in cifra arrotondata è: € 19.300,00

In conclusione, stima valore commerciale lotto 4: € 19.300,00 (diconsi diciannovemilatrecento/00).

Lotto 5: Box NCEU F.3 P.IIIa 2514 S.32 (sup. cat. mq 36):

- Quota parte probabile per Cabina Elettrica: € 72,45;
- Quota parte probabile per Oneri di urbanizzazione: € 502,32 (descritta nel quesito 6);
- Spese condominiali insolute: € 92,65 (descritte nel quesito 11);

Pertanto, totale spese da decurtare: € 667,42.

Considerando inoltre che il bene in oggetto è privo di garanzia possiamo applicare una ulteriore decurtazione del 5%.

Ne consegue, operando le opportune risultanze: valore di mercato – spese – 5% =

€ 38.000,06 – € 667,42 – € 1.866,63 = € 35.466,01 in cifra arrotondata è: € 35.500,00.

In conclusione, stima valore commerciale lotto 5: € 35.500,00 (diconsi trentacinquemilacinquecento/00).

Lotto 6: Box NCEU F.3 P.IIIa 2514 S.33 (sup. cat. mq 37):

- Quota parte probabile per Cabina Elettrica: € 72,45;
- Quota parte probabile per Oneri di urbanizzazione: € 502,32 (descritta nel quesito 6);
- Spese condominiali insolute: € 92,65. (descritte nel quesito 11);

Pertanto, totale spese da decurtare: € 667,42.

Considerando inoltre che il bene in oggetto è privo di garanzia possiamo applicare una ulteriore decurtazione del 5%.

Ne consegue, operando le opportune risultanze: valore di mercato – spese – 5% =

€ 38.583,40 – € 667,42 – € 1.895,80 = € 36.020,18 in cifra arrotondata è: € 36.000,00.

In conclusione, stima valore commerciale lotto 6: € 36.000,00 (diconsi trentaseimila/00).

Lotto 7: Box NCEU F.3 P.IIIa 2514 S.34 (sup. cat. mq 45):

- Quota parte probabile per Cabina Elettrica: € 90,60;
- Quota parte probabile per Oneri di urbanizzazione: € 628,16 (descritta nel quesito 6);
- Spese condominiali insolute: € 104,30. (descritte nel quesito 11);

Pertanto, totale spese da decurtare: € 823,06.

Considerando inoltre che il bene in oggetto è privo di garanzia possiamo applicare una ulteriore decurtazione del 5%.

Ne consegue, operando le opportune risultanze: valore di mercato – spese – 5% =
 € 43.250,08 – € 823,06 – € 2.121,35 = € 40.305,66 in cifra arrotondata è: € 40.300,00.

In conclusione, stima valore commerciale lotto 7: € 40.300,00 (diconsi quarantamilatrecento/00).

Lotto 8: Appartamento NCEU F.3 P.III 2514 S.46 (sup. cat. mq 118):

Le agenzie immobiliari interpellate hanno fornito le loro stime per l'appartamento del lotto 8.

Agenzia	Quotazione unitaria vendita (€/mq)	Quotazione affitto (€ x mese)
Gabetti	2.300,00	625,00
Tecnocasa	2.200,00	500,00
Francesco casa	2.250,00	700,00
Media quotazioni agenzie	2.183,33	608,33

Fig. 91: Tabella quotazioni agenzie immobiliari per Appartamento lotto 8

Quindi:

Valore medio per vendita secondo agenzie: 2.183,33 €/mq;

Valore medio per affitto secondo agenzie: 608,33 €/mese.

Dalle banche dati quotazioni immobiliari considerate, dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare (all. H2) ne è risultato che, per il comune di Sant'Egidio del Monte Albino, nella zona di ubicazione dell'immobile, per la tipologia:

Fonte Database	Vend min (€/mq)	Vend max (€/mq)	affitto min (€/mq)	affitto max (€/mq)
Agenzia Entrate	630,00	920,00	1,30	1,90
Borsino Immobiliare	731,00	1025,00	1,77	2,47
Media quotazioni database	680,50	972,50	1,54	2,19

Fig. 92: Tabella banche dati quotazioni immobiliari per appartamento lotto 8

I Valori delle banche dati online non sono coerenti con i valori di mercato riscontrati (sono meno della metà di quelli delle agenzie). Pertanto, si considereranno nella valutazione questi ultimi.

Si considera quindi:

Fonte	Quotazione unitaria vendita (€/mq)	Quotazione affitto (€ x mese)
Media quotazioni agenzie	2.183,33	608,33

Fig. 93: Tabella quotazioni immobiliari unitarie per appartamento lotto 8

Pertanto, ne risulta: $V = 2.183,33 \text{ €/mq} \times 118 \text{ mq} = \text{€ } 257.633,33$

Valore commerciale compendio pignorato (stima sintetico comparativa): € 257.633,33

2) Metodo finanziario (income approach): capitalizzazione redditi

Considerando la redditività mensile media stimata di 608,33 €/mese e le tasse e imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si può considerare un valore dell'immobile dato da:

$$V = F / r' \times 12 \times (1 - 0,32)$$

dove F è il fitto e r' è il saggio di capitalizzazione che per immobili a uso abitativo si può assumere pari al 3,00%. Otteniamo un valore dell'immobile pari a

$$V = 608,33 / 0,030 \times 12 \times (0,68) = \text{€ } 165.466,67$$

Valore commerciale compendio pignorato (stima capitalizzazione redditi): € 165.466,67.

Il valore determinato con il metodo di capitalizzazione è sensibilmente inferiore (circa il 36%) di quello determinato con la stima sintetico-comparativa, stima più probabile relativa al valore di mercato; pertanto, verrà preso in conto il valore determinato con quest'ultima stima.

Valore commerciale compendio pignorato: € 257.633,33.

Al valore dell'unità immobiliare sopra determinato bisogna però decurtare il costo per le eventuali spese:

- Spese lavori edili (pavimentazione, porte interne, sanitari, caldaia e radiatori, imp. elettrico): € 10.700,00 (descritte nel quesito 2);
- Probabile quota parte per Cabina Elettrica: € 831,60;
- Probabile quota parte per Oneri di urbanizzazione: € 5.765,76 (descritte nel quesito 6);
- Spese condominiali insolute: € 4.453,50 (descritte nel quesito 11);

Pertanto, totale probabili spese: € 21.750,86

Considerando inoltre che il bene in oggetto è privo di garanzia possiamo applicare una ulteriore decurtazione del 5%.

Ne consegue, operando le opportune risultanze: valore di mercato – spese – 5% =

€ 257.633,33 – € 21.750,86 – € 11.794,12 = € 224.088,35 in cifra arrotondata è: € 224.100,00.

In conclusione, stima valore commerciale lotto N.8: € 224.100,00 (diconsi duecentoventiquattromilacento/00).

A resoconto di quanto sopra, queste le stime degli 8 lotti:

- Lotto 1: € 34.400,00 (diconsi trentaquattromilaquattrocento/00);
- Lotto 2: € 19.300,00 (diconsi diciannovemilatrecento/00);
- Lotto 3: € 51.500,00 (diconsi cinquantunomilacinquecento/00);
- Lotto 4: € 19.300,00 (diconsi diciannovemilatrecento/00);
- Lotto 5: € 35.500,00 (diconsi trentacinquemilacinquecento/00);
- Lotto 6: € 36.000,00 (diconsi trentaseimila/00);
- Lotto 7: € 40.300,00 (diconsi quarantamilatrecento/00);
- Lotto 8: € 224.100,00. (diconsi duecentoventiquattromilacento/00).

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

Non è applicabile il presente quesito.

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.

Il debitore esecutato, la [REDACTED] è regolarmente iscritta alla camera di Commercio Industria e Artigianato di Salerno con atto di costituzione [REDACTED] con forma giuridica di [REDACTED]. Il Presidente del consiglio di amministrazione [REDACTED] o. L'attività esercitata dal 31/05/2013 è quella di costruzioni civili di abitazioni In all. A1 l'estratto della visura camera commercio.

6. ELENCO ALLEGATI

1 - Verbali operazioni peritali (accessi del 30.01.2025, 06.02.2025, 14.02.2025, 22.02.2025, 01.03.2025, 08.03.2025, 03.04.2025);

Anagrafica

A1 – [REDACTED]

Atti Notarili:

B1 - Atto permuta Not. [REDACTED] del 26.09.2012

B2 - Atto permuta Not. [REDACTED] 28.11.2019

B3 - Atto Convenz. Not. C [REDACTED] 06.04.2006

B4 - Atto Convenz. Not. [REDACTED] 21.10.2014 (aggiunto alla conv. 522 del 2006)

B5 - Atto identif. catast. [REDACTED] P. 04.03.2021

B6 - Atto Divisione [REDACTED] G. 09.05.1977

B7 - Atto [REDACTED] G. 30.12.1977

B8 - Atto Comprav. Not. [REDACTED] G. 30.12.1977

B9 - Atto Comprav. Not. [REDACTED] 20.10.1982

B10 - Atto Comprav. Not. T [REDACTED] 18.10.1990

Certificazioni Notarili/Ispezioni Ipotecarie:

C1 - Certificazione notarile Ipocatastale [REDACTED] - 28.10.2024

C2 - Ispezione Ipotec. 1 [REDACTED]

C2 bis - Ispezione Ipotec. 2 [REDACTED]

C2 ter - Ispezione Ipotec. 3 [REDACTED]

C3 - Ispezione Ipotec. 1 [REDACTED]

C3 bis - Ispezione Ipotec. [REDACTED]

C4 - Ispezione Ipotec. [REDACTED]

C5 - Ispezione Ipotec. [REDACTED]

C6 - Ispezione Ipotec. sub 17

C7 - Ispezione Ipotec. sub 20

C8 - Ispezione Ipotec. sub 21

C9 - Ispezione Ipotec. sub 24

C10 - Ispezione Ipotec. sub 32

C12 - Ispezione Ipotec. sub 34

C11 - Ispezione Ipotec. sub 33

C13 - Ispezione Ipotec. sub 46

C14 - Nota RP. 34222 - RG. 41870 08.10.24 – Pignoramento

C15 - Nota RP.3811-RG.36333 12.08.24 - Iscr. Ipoteca sub 46

cumulativo C17-C19)

C18 - Nota RP.30775 RG.38095 11.10.12 - [REDACTED]

C19 - Nota RP.30776 RG.38096 11.10.12 - [REDACTED]

C20 - Nota RP.12801 RG.20900 18.04.07 [REDACTED] elettronico cumulativo C20-C23)

C21 - Nota RP.20236 RG.32891 19.06.07 [REDACTED]

C22 - Nota RP.39609 RG.51636 30.12.19 [REDACTED]

C23 - Nota RP.1237 RG.12536 19.03.24 [REDACTED]

C24 - Nota RP.26358 RG.36987 24.09.08 [REDACTED] (File elettronico cumulativo C24-C30)

C25 - Nota RP.3540 RG.4449 02.02.09 [REDACTED]

C26 - Nota RP.1704 RG.20114 25.05.12 [REDACTED]

C27 - Nota RP.30776 RG.38096 11.10.12 [REDACTED]

C28 - Nota RP.28798 RG.34445 20.10.14 [REDACTED]

C29 - Nota RP.11963 RG.15165 15.04.16 [REDACTED]

C30 - Nota RP.9134 RG.11544 22.03.18 [REDACTED]

C31 - Ispezione [REDACTED]

Visure catastali:

D1 - Plan. Catast. Box F3 P2514 S17

D2 - Plan. Catast. Box F3 P2514 S20

D3 - Plan. Catast. Box F3 P2514 S21

D4 - Plan. Catast. Box F3 P2514 S24

D5 - Plan. Catast. Box F3 P2514 S32

D6 - Plan. Catast. Box F3 P2514 S33

D7 - Plan. Catast. Box F3 P2514 S34

D8 - Plan. Catast. Apt F3 P2514 S46

D9 - Visura Att. e Stor. Box F3 P2514 S17

D10 - Visura Att. e Stor. Box F3 P2514 S20

D11 - Visura Att. e Stor. Box F3 P2514 S21

D12 - Visura Att. e Stor. Box F3 P2514 S24

D13 - Visura Att. e Stor. Box F3 P2514 S32

D14 - Visura Att. e Stor. Box F3 P2514 S33

D15 - Visura Att. e Stor. Box F3 P2514 S34

D16 - Visura Att. e Stor. Box F3 P2514 S46

D17 - Visura Attuale cat. terreni F3 P2514

D18 - Visura Storica cat. terreni F3 P2514

D19 - Foglio mappa attuale F3 P2514

D20 - Foglio mappa Pregresso F3 P2514 01.01.2014

D21 - Elaborato Planimetrico F3 P2514

Certificazioni estratte Ufficio tecnico Sant'Egidio del M.A.:

E1 - Permesso a Costruire n.20-2011

E2 - Scia prot. 9285 11.07.2013 (per variazioni costruzione)

E3 - Scia prot. 12642 del 07/09/2017 (per completamento opere non realizzate)

E3.1 - Relaz Tecnica per Scia 2017

E4 - Scia prot. 1047 del 21/01/2021 (per completamento costruzione)

E4.1 - Relaz Tecnica per Scia 2021

E5 - SCIA prot. 2473 del 16/02/2021 (per agibilità fab A)

E6 - SCIA prot. 18067 del 21/11/2024 (per realizzazione Cabina Elettrica e completamento opere urbanizzazione)

E6.1 - SCIA 2024 [REDACTED]

E6.2 - SCIA 2024 [REDACTED]

E7 - Autorizzazione Vincolo paesaggistico n. 41/2009 del 18/05/2009

E8 - Trasmissione evidenza pagamento Oneri Urbanizzazione e Fidejussione p. n. 5270 del 07/04/2011

E9 - Comunicazione Fine Lavori prot. n. 2189 del 10/02/2021

E10 - Autorizzazione Paesaggistica n. 09/2023 del 15/03/2023

E11 - Piano regolatore part. terreni e vincoli - 05.04.2006

E12 - Attest. Prest. Energ. Apt F3 P2514 S46 (lotto n.8);

Condominio

F1 - Comunicazione [REDACTED] ed elenco spese pendenti

F2 - Verbale costituzione condominio

F3 - Regolamento condominio

F4 - Tabelle millesimali

F5 - Corrispondenza [REDACTED]

Planimetrie stato di rilievo beni pignorati

G1 - Planim. Rilievo Box Lt 1 (sub 17)

G2 - Planim. Rilievo Box Lt 2 (sub 20)

G3 - Planim. Rilievo Box Lt 3 (sub 21)

G4 - Planim. Rilievo Box Lt 4 (sub 24)

G5 - Planim. Rilievo Box Lt 5 (sub 32)

G6 - Planim. Rilievo Box Lt 6 (sub 33)

G7 - Planim. Rilievo Box Lt 7 (sub 34)

G8 - Planim. Rilievo Apt Lt 8 (sub 46)

Vincoli e Banche dati quotazioni immobiliari

H1 - Vincoli Sitap per Sant'Egidio del M.A.

H2 - Quotazione web borsini immobiliari Sant'Egidio del M.A.

Foto compendio pignorato:

I - Foto compendio pignorato (lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8);

Trasmissione CTU

L – Evidenza trasmissione copia alle parti (allegato presente solo al deposito telematico della CTU sul portale).

Tavole grafiche edilizie:

M1 - Tav. 1 Perm Costr. 2009 (File elettronico cumulativo M1-M14);

M2 -Tav. 2 Perm Costr. 2009;

M3 -Tav. 3 Perm Costr. 2009;

M4 -Tav. 4 Perm Costr. 2009;

M5 -Tav. 5A Perm Costr. 2009

M5 bis -Tav. 5B Perm Costr. 2009;

M6 -Tav. 6A Perm Costr. 2009;

M6 bis -Tav. 6B Perm Costr. 2009;

M7 -Tav. 7A Perm Costr. 2009;

M7 bis -Tav. 7B Perm Costr. 2009.

M8 -Tav. 8A Perm Costr. 2009;

M8 bis -Tav. 8B Perm Costr. 2009;

M9 -Tav. 9A Perm Costr. 2009;

M9 bis -Tav. 9B Perm Costr. 2009;

M9 -Tav. 9A Perm Costr. 2009;

M10 -Tav. 10 Perm Costr. 2009;

M11 -Tav. 11 Perm Costr. 2009;

M12 -Tav. 12 Perm Costr. 2009;

M13 -Tav. 13 Perm Costr. 2009;

M14 -Tav. 14 Perm Costr. 2009;

M15 -Tav. 1 SCIA 2013;

M15 bis -Tav. 2 SCIA 2013;

M16 -Tav. 1 SCIA 2021;

M16 bis -Tav. 2 SCIA 2021;

M16 ter - Tav. 3 SCIA 2021;

M17 - Tav. 1 SCIA 2022.

Lo scrivente CTU deposita la presente relazione, composta da N. 96 pg dattiloscritte oltre agli allegati sopra elencati, per via telematica alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Nocera Inferiore, rimanendo disponibile dell'illustre giudicante, per tutti gli eventuali chiarimenti. Copia viene altresì trasmessa alle parti.

Nocera Inferiore, li 14/09/2025

L'esperto stimatore

Ing. Alessandro Sebastianelli