

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ATTUALE GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA DOTT.SSA MANUELA LONGO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE GRAFICO FOTOGRAFICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE E.I. n° 63/2024

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 13/01/2026



UBICAZIONE LOTTO UNICO E.I. 63/2024

(Appartamento in Edificio Signorile e Panoramico con Pertinenze, il tutto in Via Margheri loc. Rotolo)

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

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. Luca Angelino

LOTTO UNICO E.I. 63/2024

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

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

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

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

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

Seguono Dati Catastali Lotto Unico: →

DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

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

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

ULTERIORI NOTE CATASTALI:

- I dati catastali del LOTTO UNICO coincidono con quelli riportati in Atto di Pignoramento;
- La mappa wegis riporta la particella 338, la loc. Rotolo ed il pregresso toponimo di Via Comunale Nuovo Dupino, attuale Via Massimo Marghieri;
- Le visure storiche catastali risultano correttamente intestate alla Società Esecutata;
- Le planimetrie catastali del LOTTO UNICO risultano sostanzialmente conformi allo stato effettivo dei luoghi, anche considerando lo stato grezzo da ultimare che, consente all'acquirente sia le possibilità del rispetto dell'attuale configurazione catastale, sia eventuali alternative di rifunzionalizzazione interna degli spazi.

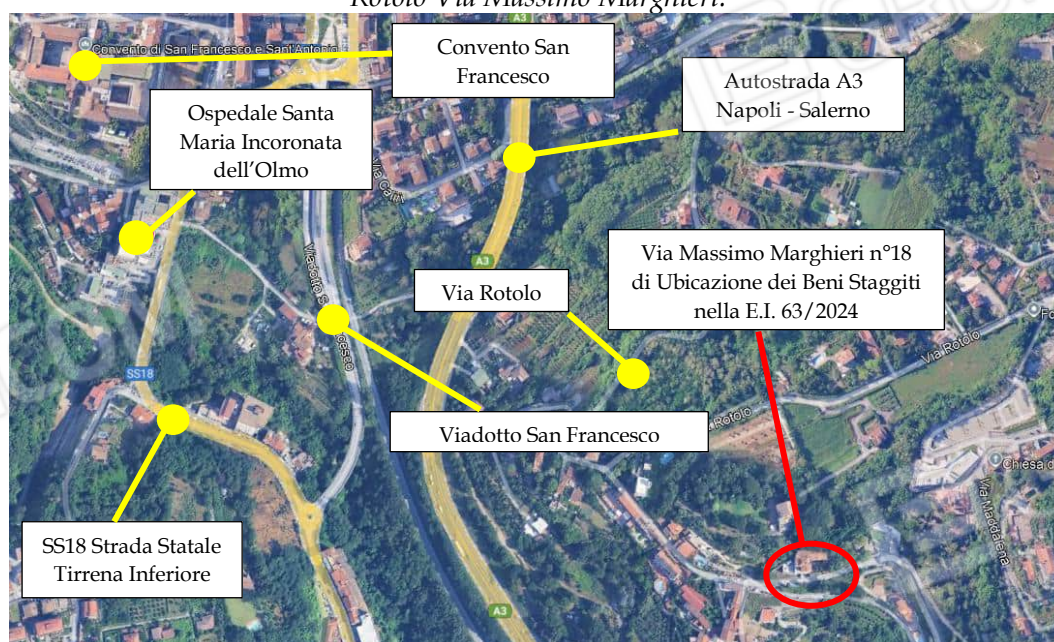
Segue Inquadramento Territoriale Generale LOTTO UNICO: →

INQUADRAMENTO TERRITORIALE GENERALE LOTTO UNICO.

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



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



DESCRIZIONE ESTERNI ED ACCESSO SU CORTE COMUNE



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



Seguono Dettagli Androne Condominiale: →

Il CTU – Ing. Luca Angelino



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

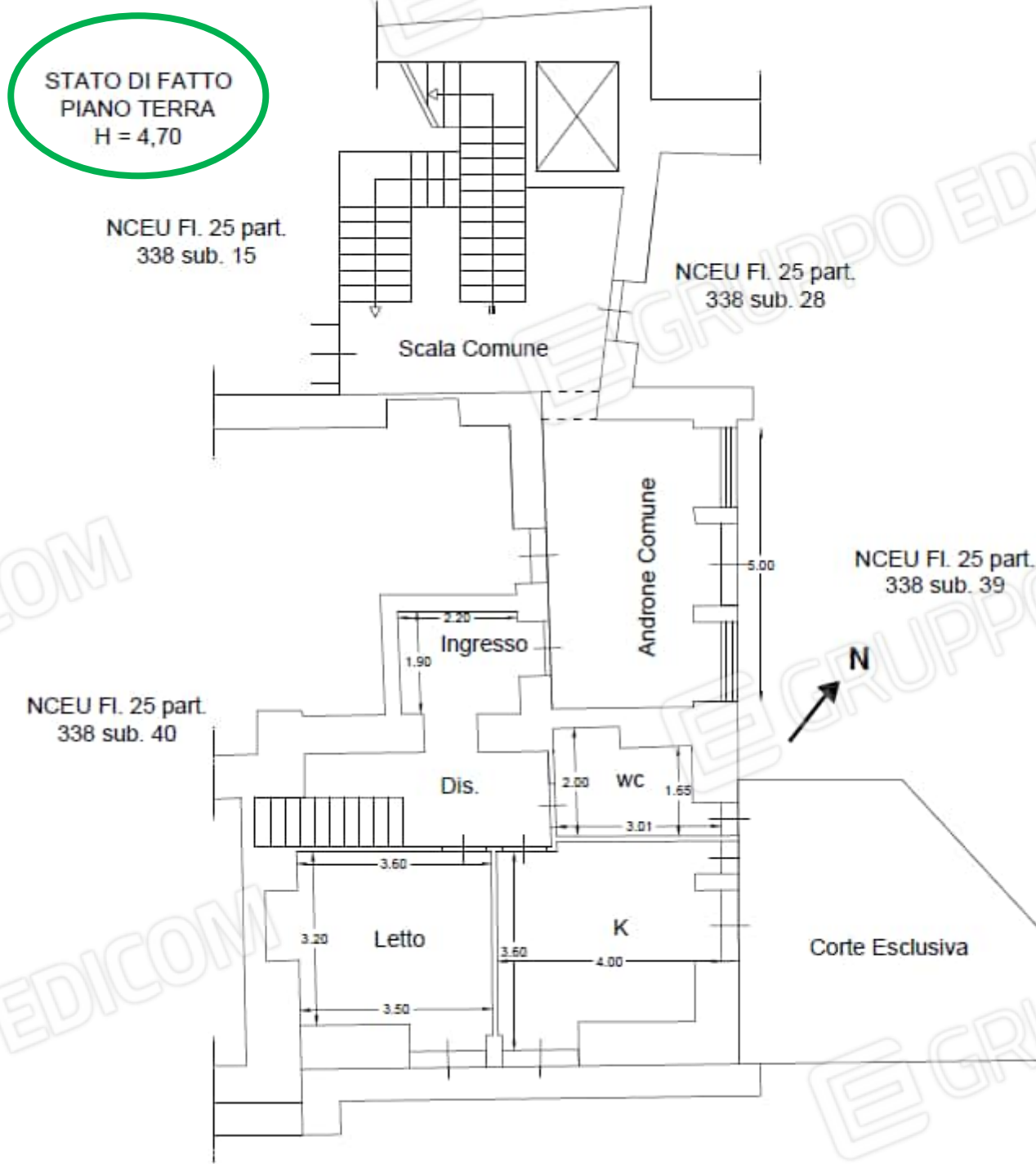


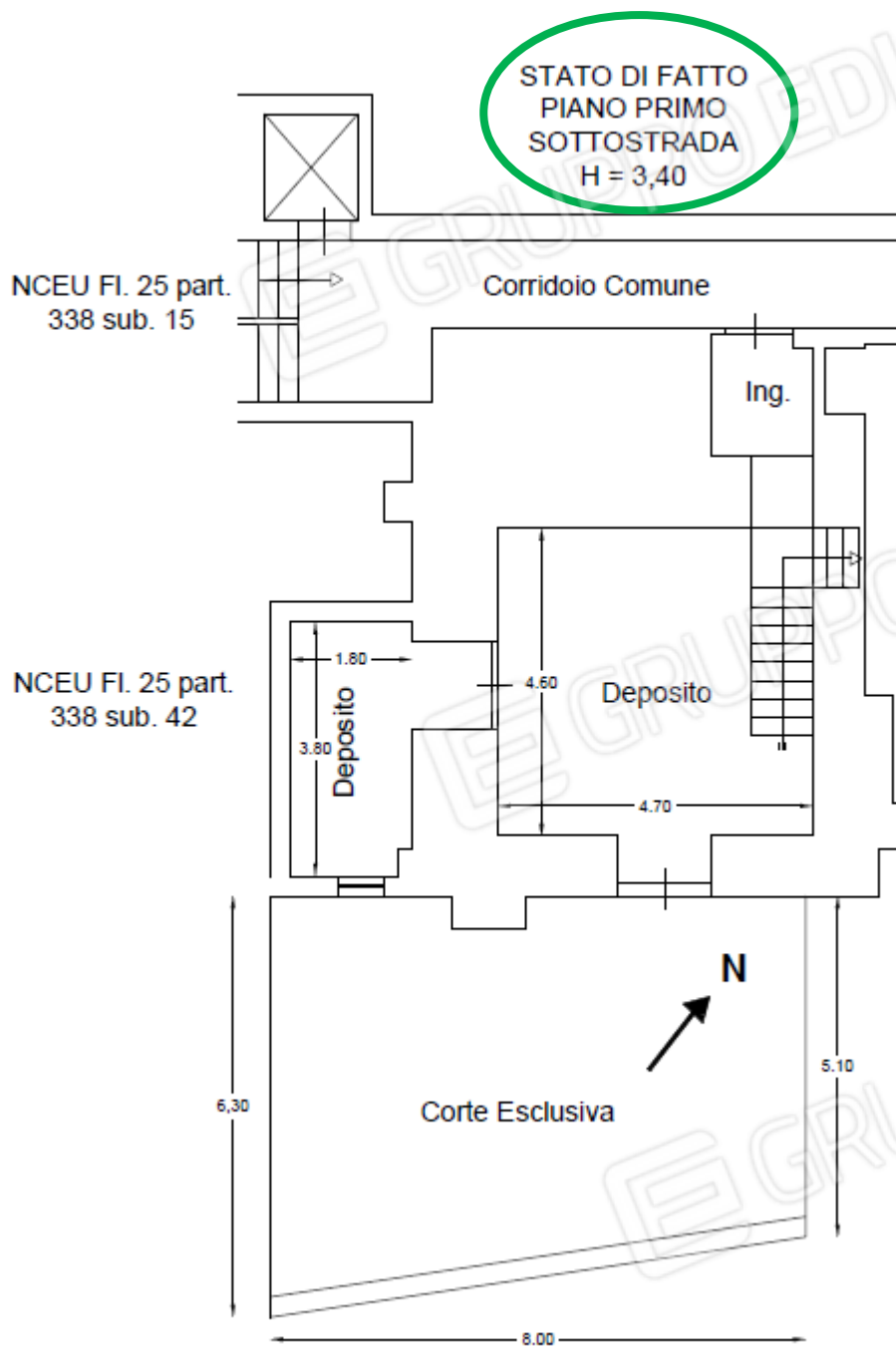
Seguono planimetrie dello STATO DI FATTO dei diversi livelli dell'abitazione con consistenze metriche e superficiali: →

Il CTU – Ing. Luca Angelino

PLANIMETRIE DIGITALIZZATE DIVERSI LIVELLI DEL LOTTO UNICO

(ad iniziare dall'alloggio con deposito sub. 41, indicando quote,
caratteristiche dimensionali, destinazioni d'uso, superfici e confini)





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

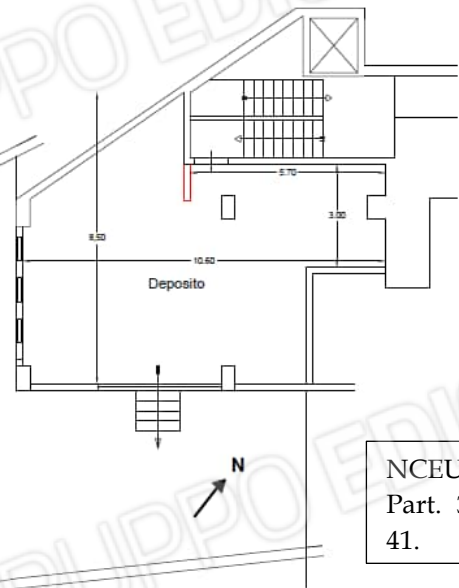
STATO DI FATTO
PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA
H = 3,40

Via Comunale

Corte Esclusiva

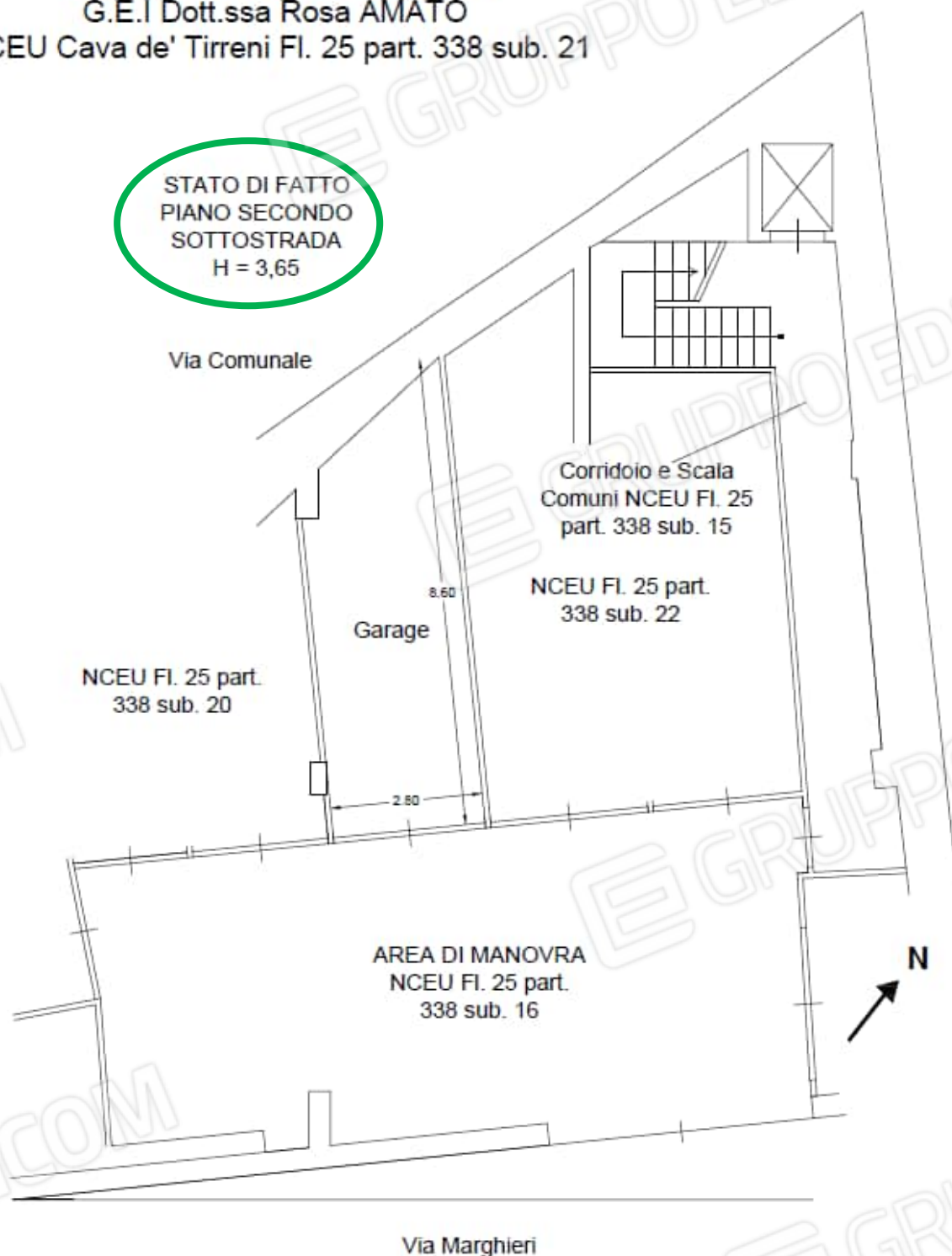
Via Massimo
Margheri

Difforme da Planimetria Catastale



NCEU Fl. 25
Part. 338 sub.
41.

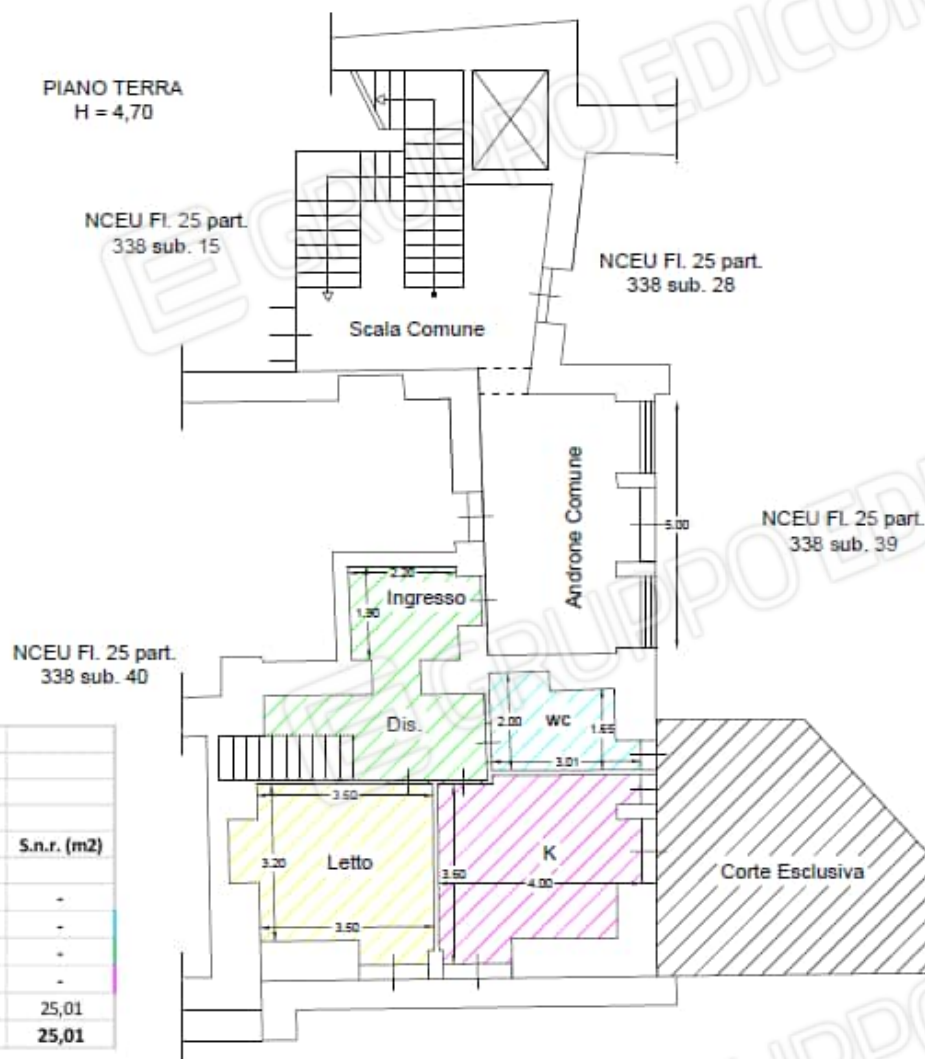
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
Procedure Esecutiva E.I. 63/2024
G.E.I Dott.ssa Rosa AMATO
NCEU Cava de' Tirreni FI. 25 part. 338 sub. 21

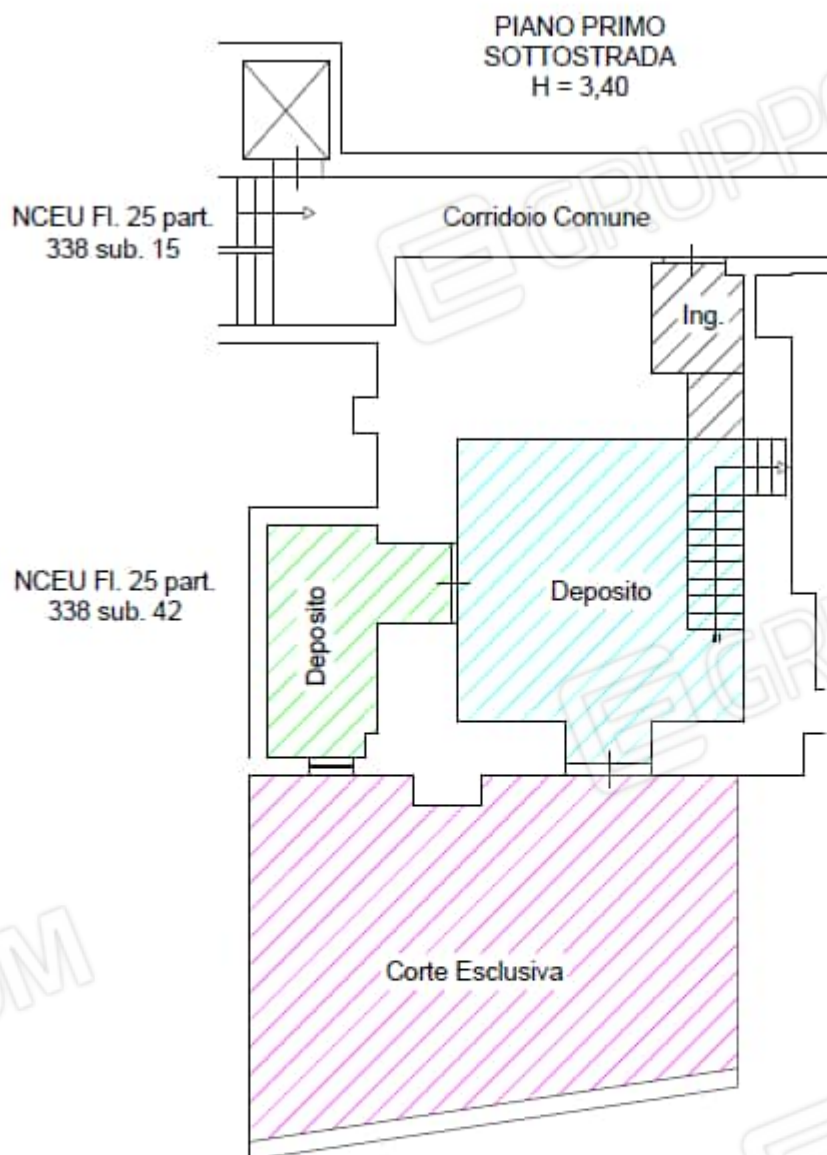


Seguono planimetrie dello STATO DI FATTO dei diversi livelli dell'abitazione con consistenze superficiali: →

Calcolo delle Superfici
Appartamento sub. 41
Piano Terra

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



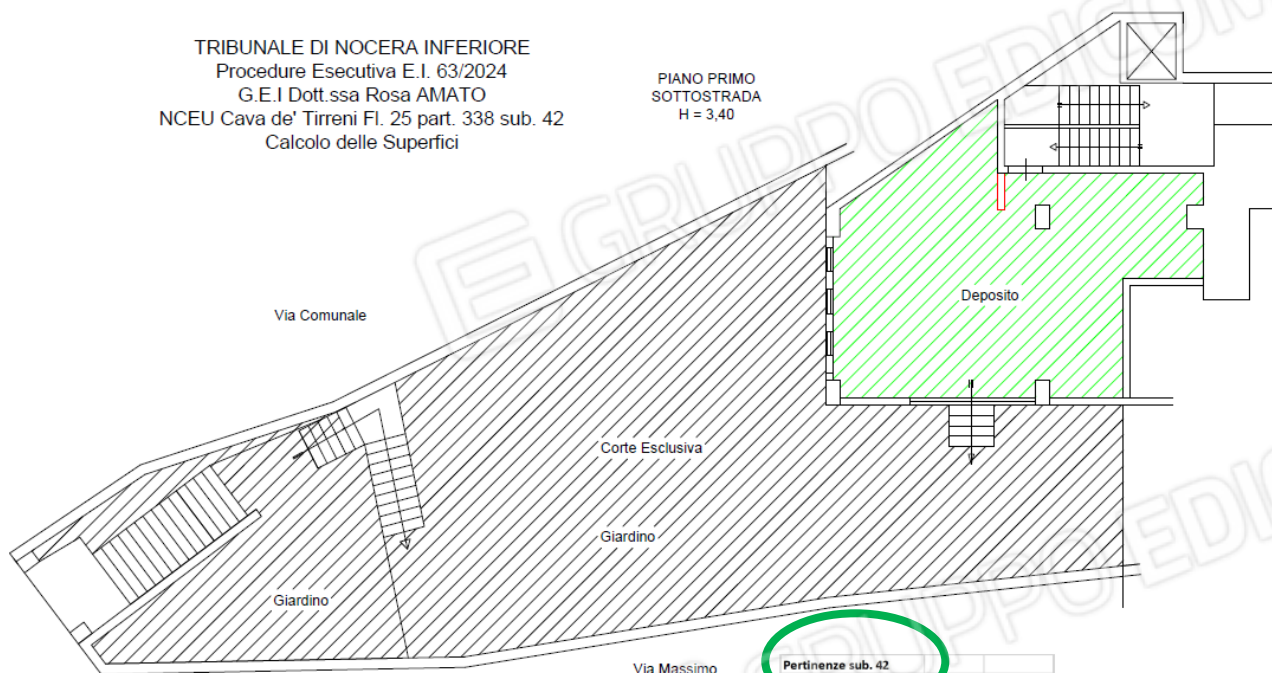


Pertinenze sub. 41

Piano Primo Sottotrada

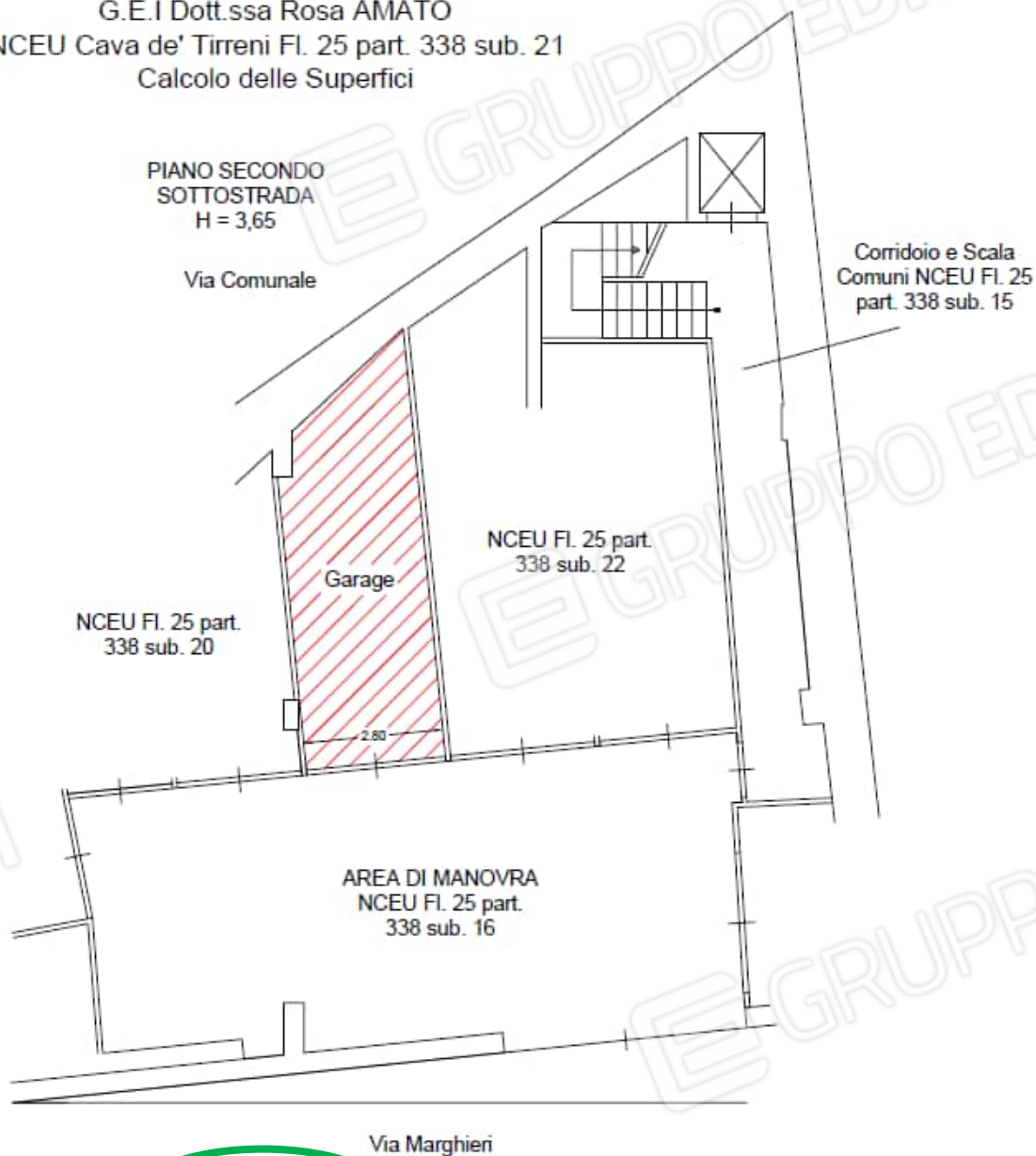
Ambiente	S.u. (m2)	S.n.r. (m2)
Ingresso	-	3,63
Deposito	-	22,6
Deposito	-	8,32
Corte Esclusiva	-	42,62
TOT	-	77,17

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



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

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



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

E.I. 63/2024

Calcolo delle Superfici
Appartamento sub. 41
Piano Terra

Pertinenze sub. 41
Piano Primo Sottostrada

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

Pertinenze sub. 42
Piano Primo Sottostrada

Pertinenze sub. 21
Piano Primo Sottostrada

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

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

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

Seguono Confini delle diverse pertinenze afferenti al LOTTO UNICO: →

CONFINI LOTTO UNICO

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

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

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

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

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

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

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

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

FOTO APPARTAMENTO sub. 41

PIANO TERRA



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





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



Il CTU – Ing. Luca Angelino



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



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

Il CTU – Ing. Luca Angelino

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



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



Seguono foto Corte esclusiva: →



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



Seguono foto altro deposito e corte sub. 42: →

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



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





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



Il CTU – Ing. Luca Angelino



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



Seguono foto Garage sub. 21: →

FOTO GARAGE sub. 21
SECONDO PIANO SOTTOSTRADA



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





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

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

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
Ing. Luca Angelino

Il CTU – Ing. Luca Angelino