

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
Prima Sezione Civile - Ufficio espropriazioni Immobiliari

**All.mo Sig. Giudice  
Dr.ssa Maria Troisi**

Procedimento R.G.E. N. **54/2021**

Creditore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.  
[REDACTED]

**Oggetto:** NOTE DI CHIARIMENTI del CTU.

La scrivente CTU, Arch. Italia Acone, esaminati i documenti inviati dall'Amministratore del Condominio Dott. Antonio Monetta di cui ne ha richiesto copia il Custode Avv. Anna Cinque, e che per comodità di lettura si elencano nel seguito, ha risposto ai quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice relativi alle spese condominiali non pagate dal debitore negli ultimi cinque anni, e all'individuazione dei posti auto *assegnati in uso esclusivo all'immobile pignorato*.

L'Amministratore del condominio di cui fa parte il bene pignorato, ha consegnato la seguente documentazione:

1. *Copia delle tabelle millesimali vigenti relative all'immobile in oggetto;*
2. *Rendiconto dettagliato delle spese condominiali ordinarie e straordinarie relative alle ultime 5 annualità;*
3. *Prospetto delle quote mensili/annuali ordinarie e straordinarie a carico dell'unità immobiliare pignorata, con indicazione di eventuali morosità esistenti;*
4. *Copia della planimetria allegata al regolamento di condominio, citata nell'atto di compravendita a rogito Notaio Dr.ssa Di Lieto Lucia del 9 dicembre 2003 Rep. N.21952/4580 (trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 30 dicembre 2003 al n. reg. generale 45504 e reg. particolare 33419), con particolare riferimento all'individuazione dei due posti auto identificati con la sigla UP.09 assegnati in uso esclusivo all'immobile pignorato.*

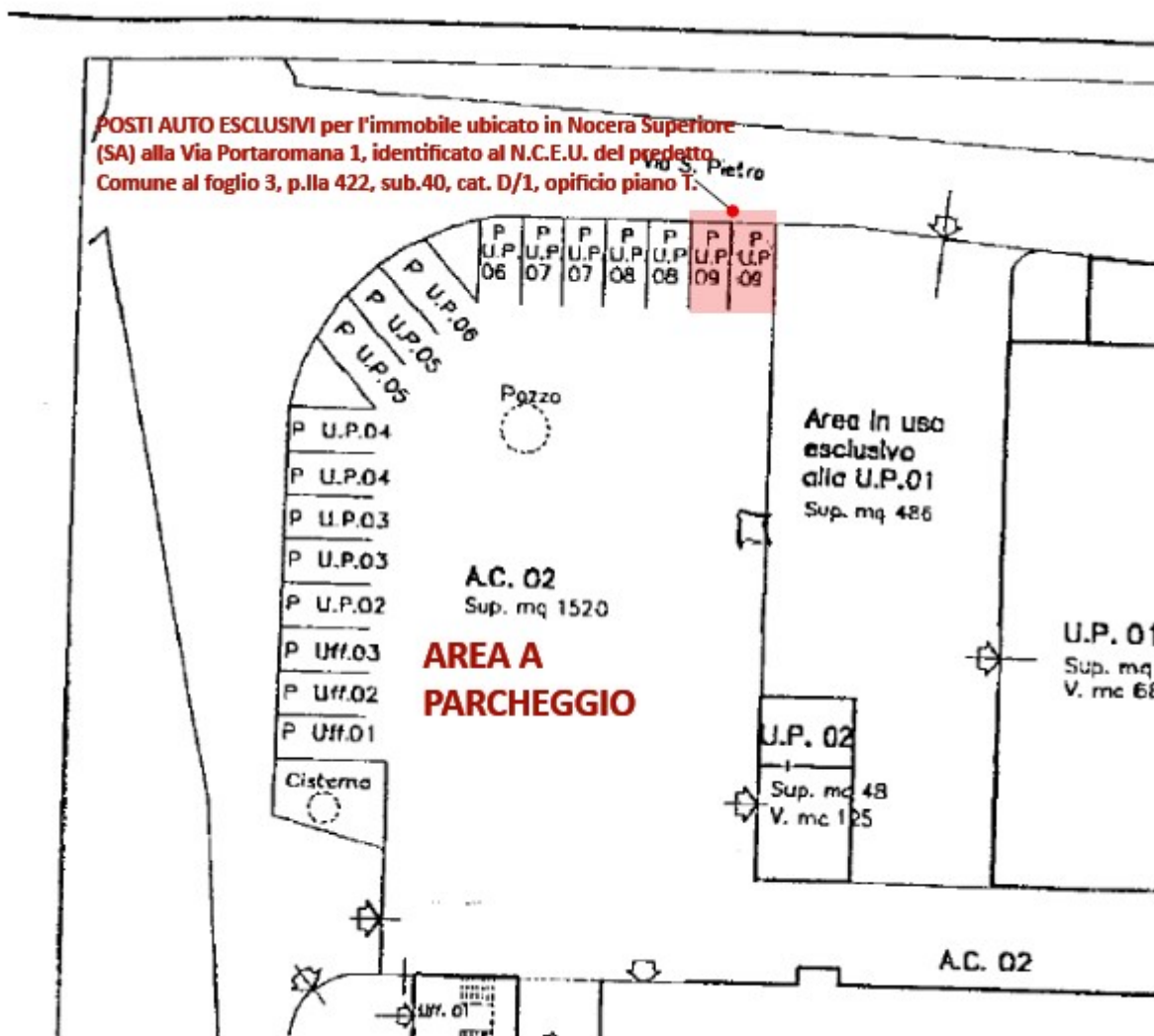
In riferimento alle **quote condominiali** spettanti a [REDACTED] per il bene pignorato, dai bilanci in atti, risulta che Egli non ha versato, alla data del 31 dicembre 2024 le quote condominiali per una somma pari ad € **2.442,18**.

A ciò si aggiunge che occorre pagare la quota condominiale di € 290,00 per il semestre gennaio/giugno 2025.

Pertanto, il totale delle bollette condominiali, ad oggi, ammonta ad € 2732,18.

In relazione, invece, **ai due posti** auto afferenti l'immobile staggito, riportati nell'atto di compravendita e nel regolamento di condominio con allegato grafico, si evince che gli stessi sono ubicati ad est dell'area a parcheggio dell'intero complesso immobiliare, come indicati nel grafico qui riportato per comodità di lettura. (vedasi allegato n.3)

### FOTO N.1



Si ribadisce inoltre, che durante il sopralluogo effettuato presso l'area destinata a parcheggio in via Portaromana n.1 nel Comune di Nocera Superiore - presente l'avvocato del

debitore ██████████ - non è stato possibile individuare nessuno dei posti auto del condominio di cui fa parte l'immobile in narrativa poiché essi non sono delimitati, né indicati in alcun modo all'interno della suddetta area.

Con le presenti note, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Nocera Inferiore, 12 giugno 2025

*Il CTU*

*Arch. Italia Acone*

*Allegati:*

- 1. Copia delle tabelle millesimali vigenti relative all'immobile in oggetto;*
- 2. Rendiconto dettagliato delle spese condominiali ordinarie e straordinarie relative alle ultime 5 annualità;*
- 3. Prospetto delle quote mensili/annuali ordinarie e straordinarie a carico dell'unità immobiliare pignorata, con indicazione di eventuali morosità esistenti;*
- 4. Copia della planimetria allegata al regolamento di condominio, con particolare riferimento all'individuazione dei due posti auto identificati con la sigla UP.09 assegnati in uso esclusivo all'immobile pignorato.*