

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA MARIA TROISI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE GRAFICO FOTOGRAFICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE E.I. n° 15/2024

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 28/10/2025



LOTTO UNICO E.I. 15/2024

(Appartamento con Pertinenze in Via Santa Maria delle Grazie):

Vista d'insieme dell'ingresso lato Via Santa Maria delle Grazie (attuale civico 28) che immette in una corte comune al compreso di case entro cui ricade anche il cespite esecutato LOTTO UNICO sub. 2 part. 809. Le caratteristiche dell'edificato ricalcano il nucleo storico consolidato del centro urbano di Roccapiemonte.

VALORE base d'asta LOTTO UNICO (Quota 1/1) = 67.000,00 €

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. Luca Angelino

- Settembre 2025 -



LOTTO UNICO E.I. 15/2024

LOTTO UNICO E.I. 15/2024: *Quota 1/1 di proprietà piena ed esclusiva, di abitazione con pertinenze, poste su più livelli, ubicata in un compreso di case di vetusta costruzione nel centro urbano del Comune di Roccapiemonte.*

Ai locali del LOTTO UNICO si accede dall'attuale civico 28 di Via Santa Maria delle Grazie, che immette, attraverso ingresso non carrabile, in corte comune da cui è possibile raggiungere i diversi locali del LOTTO, posti su più livelli. Il LOTTO UNICO consiste, al piano terra, di un locale cucina, ormai dismessa e con ingresso, in difformità dai documenti catastali, anche su Vicolo de Simone, per una superficie utile di circa **12,28 mq**, un wc, adibito a deposito e con ingresso da corte comune, con superficie di **0,93 mq** e due locali deposito per una superficie totale di **12,72 mq**. Un ulteriore deposito è posto al di sopra del wc di piano terra, al piano ammezzato, per una superficie di circa **0,93 mq**. Attraverso scala comune è possibile raggiungere l'appartamento al piano primo, il quale si compone di ampio ingresso - salone per una superficie utile di **18,55 mq**, un vano cucina di **3 mq**, camera da letto con una superficie pari a circa **15,61 mq**, un wc di **4,82 mq** e due affacci balconati per una superficie totale di **3,66 mq**. Attraverso vano scala interno, posto all'ingresso, sulla sinistra per chi entra, è possibile accedere al piano secondo che si compone di terrazzo di **16,11 mq**, un vano caldaia di **1,4 mq**, una soffitta che presenta superficie di **23,03 mq** ed un balcone di **mq 3,6**. Non sono presenti utenze attive ed il compreso di case a corte civ. 28 di Via Santa Maria delle Grazie non si avvale di amministrazione condominiale.

L'Appartamento sub. 2 si articola, quindi, in:

- PIANO TERRA caratterizzato da due locali deposito, wc e cucina dismessi per una superficie utile di **13,21 mq** ed una superficie non residenziale di **12,72 mq**;
- PIANO AMMEZZATO che si compone di un singolo vano deposito, ricavato al di sopra del wc di piano terra e che presenta una superficie non residenziale di **0,93 mq**.
- PIANO PRIMO che comprende ampio ingresso - soggiorno, vano cucina e wc, nonché angolo cottura e due affacci balconati per superficie utile complessiva di **41,98 mq** e superficie non residenziale per **3,66 mq**.
- PIANO SECONDO con terrazzo, sottotetto, un vano tecnico ed un affaccio balconato per una superficie non residenziale di **44,14 mq**.

Seguono Dati Catastali Lotto Unico: →

Il CTU – Ing. Luca Angelino



DATI CATASTALI ATTUALI LOTTO UNICO:

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

- **Abitazione con pertinenze su più livelli** censita al NCEU **Roccapiemonte (SA)** Foglio 8, Part. 809 Sub. 2 - CATEGORIA A/4 (*Abitazioni di tipo popolare*) - Classe 1 - CONSISTENZA 4 VANI CATASTALI - Superficie Catastale 112 mq - RENDITA 151,22€;

ULTERIORI NOTE CATASTALI:

- I dati catastali del LOTTO coincidono con quelli riportati in Atto di Pignoramento;
- La mappa wegis riporta la particella 809;
- Le visure storiche catastali risultano correttamente intestate alla debitrice Sig.ra Alfano Paola come gli estremi dell'Atto di Compravendita 2011 per Notaio Sfera Marcello ed il regime patrimoniale di separazione dei beni, che tra l'altro conferma il carattere personale dei beni stessi. L'ex civico catastale 40 è stato soppiantato dall'attuale toponomastica di civico 28;
- La planimetria catastale del LOTTO UNICO risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi tranne che per l'infisso del vano cucina, al piano terra che, da finestra è stato rifunzionalizzato in porta - finestra, con sbocco su Vicolo de Simone civico 1.

Segue Inquadramento Territoriale Generale intero LOTTO UNICO: →

Il CTU – Ing. Luca Angelino



INQUADRAMENTO TERRITORIALE GENERALE LOTTO UNICO.

IL LOTTO UNICO esecutato è ubicato *nell'ambito urbano di Via Santa Maria delle Grazie, zona centrale del Comune di Roccapiemonte*. Il comparto urbano risulta immediatamente a ovest dell'arteria autostradale A30 (Caserta - Roma) ed è molto prossimo ai Comuni di Castel San Giorgio e Nocera Inferiore. Il tutto trova illustrazione nelle immagini seguenti:



Stralci Toponomastico Generale e di Dettaglio del comparto urbano di ricaduta del LOTTO UNICO georeferenziati indicando i principali comuni limitrofi nonché le principali infrastrutture presenti nelle immediate vicinanze di Via Santa Maria delle Grazie civ. 28

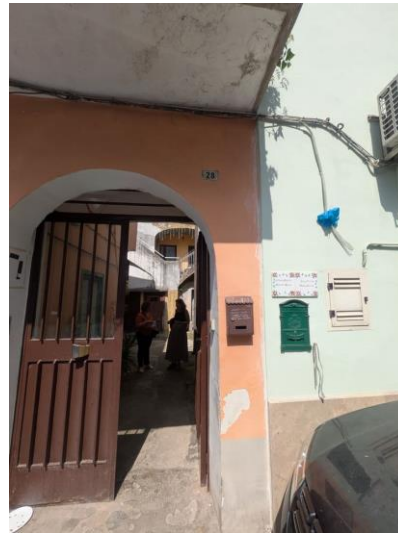


Il CTU – Ing. Luca Angelino



Come illustrato nelle Ortofoto precedenti, dallo svincolo autostradale di Castel San Giorgio si attinge l'arteria principale Via della Pace, da cui poi si devia per Via Santa Maria delle Grazie. L'attuale toponomastica contraddistingue il compreso di case tramite il civico 28, ex. Civici 40 e 70:

DESCRIZIONE ESTERNI ED ACCESSO SU CORTE COMUNE

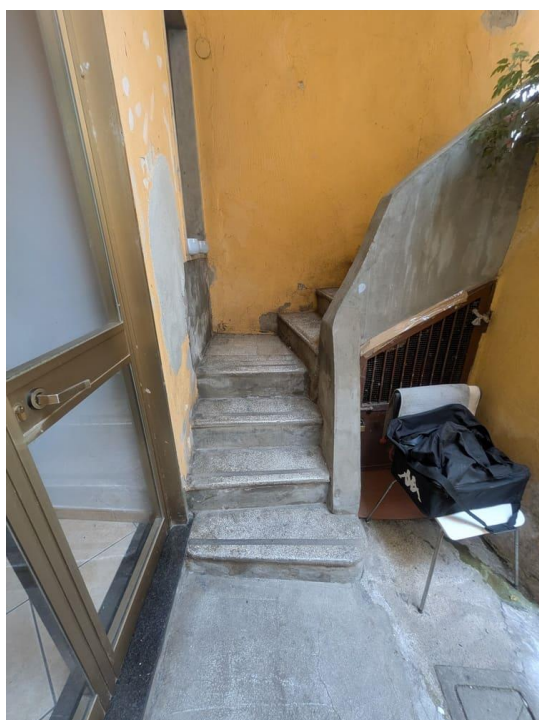


Il portone civico 28, visibile nella foto in alto a sinistra, risulta essere comune all'intero compreso di case sprovvisto di amministrazione condominiale e caratterizzato da edifici di epoca vetusta, come visibile dai prospetti sottostanti, che indicano anche gli infissi direttamente pertinenti all'unità immobiliare eseguita, taluni rifunzionalizzati, di fatto, ex novo, in alluminio anodizzato a porte finestre, anziché finestre, pur in difformità con gli assetti edilizio - catastali





Dettagli della corte comune al compreso di case di ricaduta del LOTTO UNICO sub. 2, con accesso ai vani terranei da recuperare, e poi, tramite corpo scala, già parzialmente recuperato, dalla corte si accede anche ai livelli superiori, quest'ultimi con maggiori suscettività alla fruibilità.



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



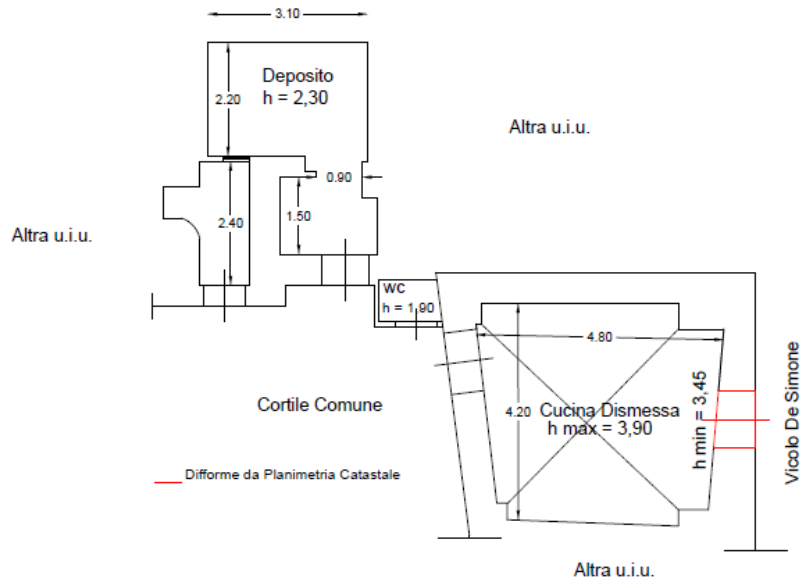
Il CTU – Ing. Luca Angelino



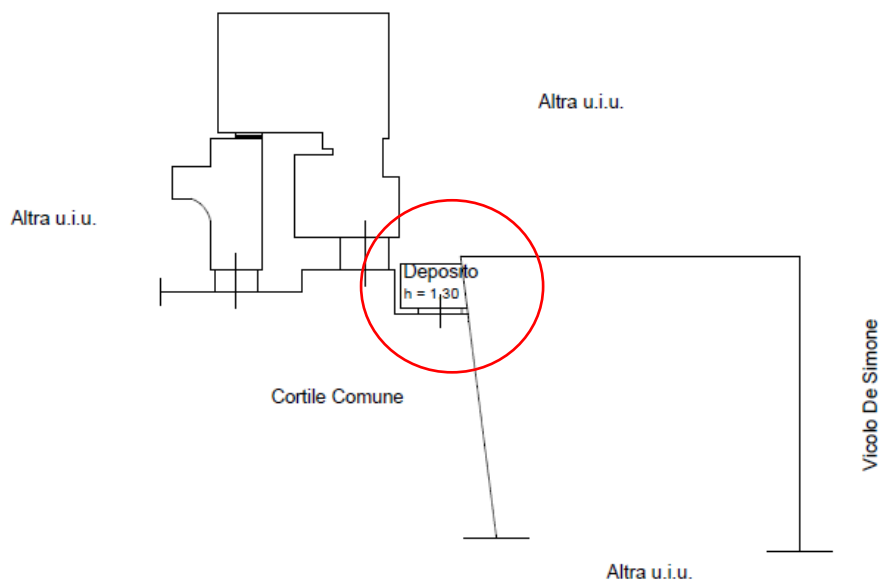
PLANIMETRIE DIGITALIZZATE DIVERSI LIVELLI DEL LOTTO UNICO

(con quote, caratteristiche dimensionali, destinazioni d'uso, superfici e confini)

Tribunale di Nocera Inferiore
Procedura Esecutiva 15/2024 G.E. Ill.ma Dott.ssa Maria Troisi
Comune di Roccapiemonte Rif. Cat. Fl. 8 part. 809 sub. 2
Planimetria dello STATO DI FATTO del Piano Terra
Scala 1:100



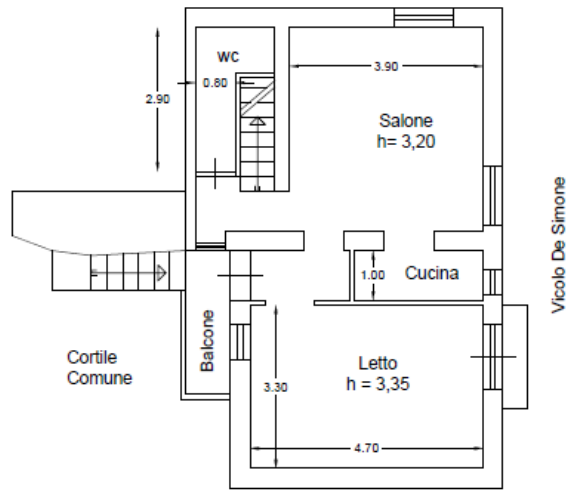
Tribunale di Nocera Inferiore
Procedura Esecutiva 15/2024 G.E. Ill.ma Dott.ssa Maria Troisi
Comune di Roccapiemonte Rif. Cat. Fl. 8 part. 809 sub. 2
Planimetria dello STATO DI FATTO del Piano Ammezzato
Scala 1:100



Il CTU – Ing. Luca Angelino

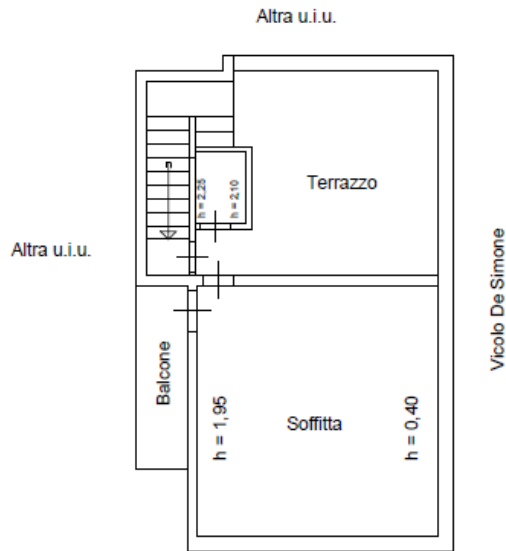


Tribunale di Nocera Inferiore
Procedura Esecutiva 15/2024 G.E. Ill.ma Dott.ssa Maria Troisi
Comune di Roccapiemonte Rif. Cat. Fl. 8 part. 809 sub. 2
Planimetria dello STATO DI FATTO del **Piano Primo**
Scala 1:100



Altra u.i.u.

Tribunale di Nocera Inferiore
Procedura Esecutiva 15/2024 G.E. Ill.ma Dott.ssa Maria Troisi
Comune di Roccapiemonte Rif. Cat. Fl. 8 part. 809 sub. 2
Planimetria dello STATO DI FATTO del **Piano Secondo**
Scala 1:100



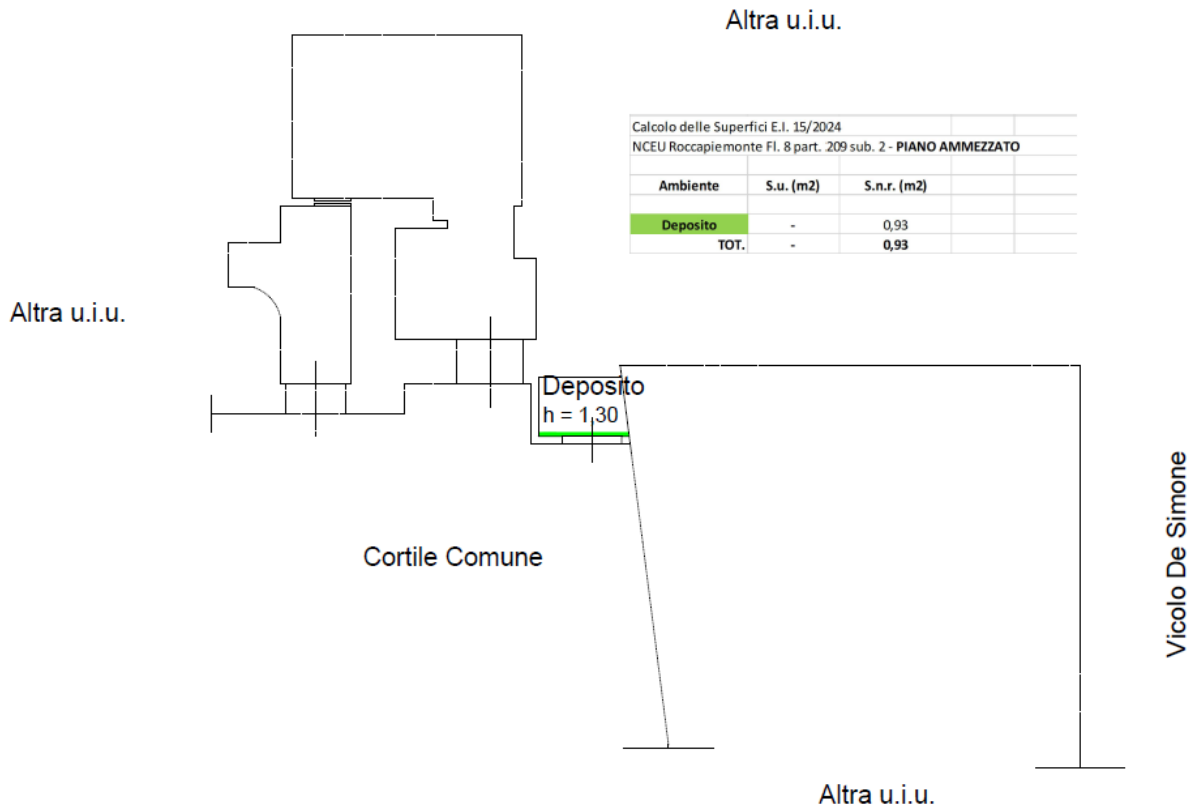
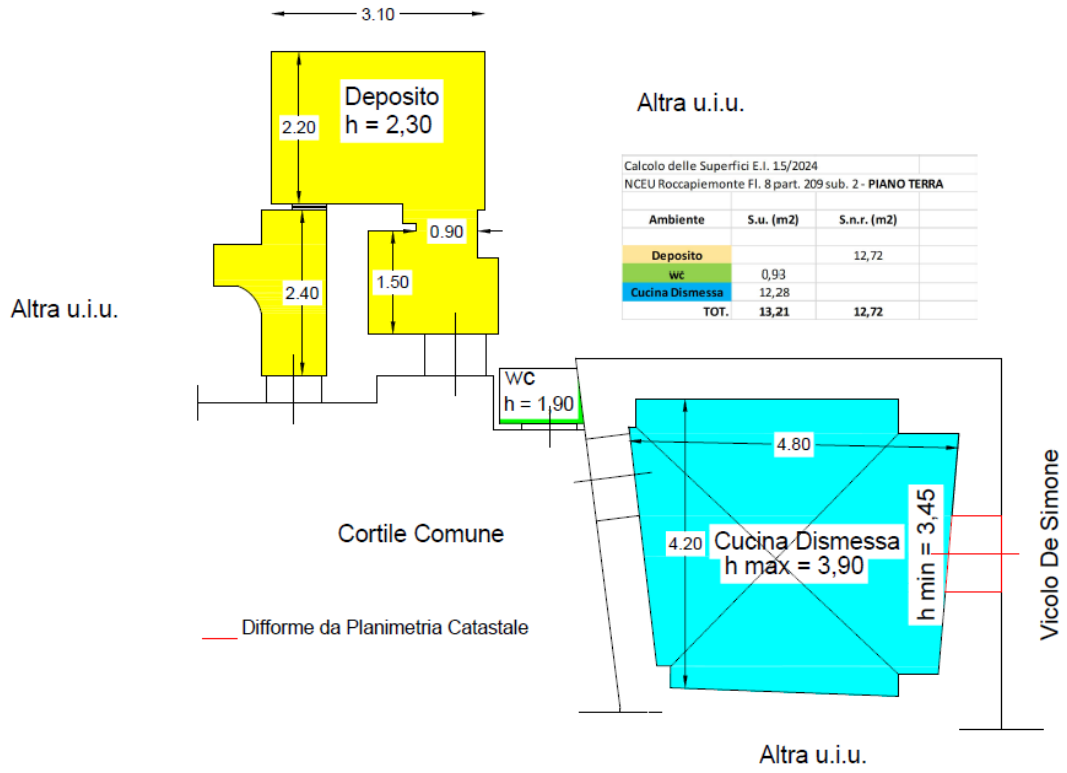
Altra u.i.u.

Altra u.i.u.

Altra u.i.u.

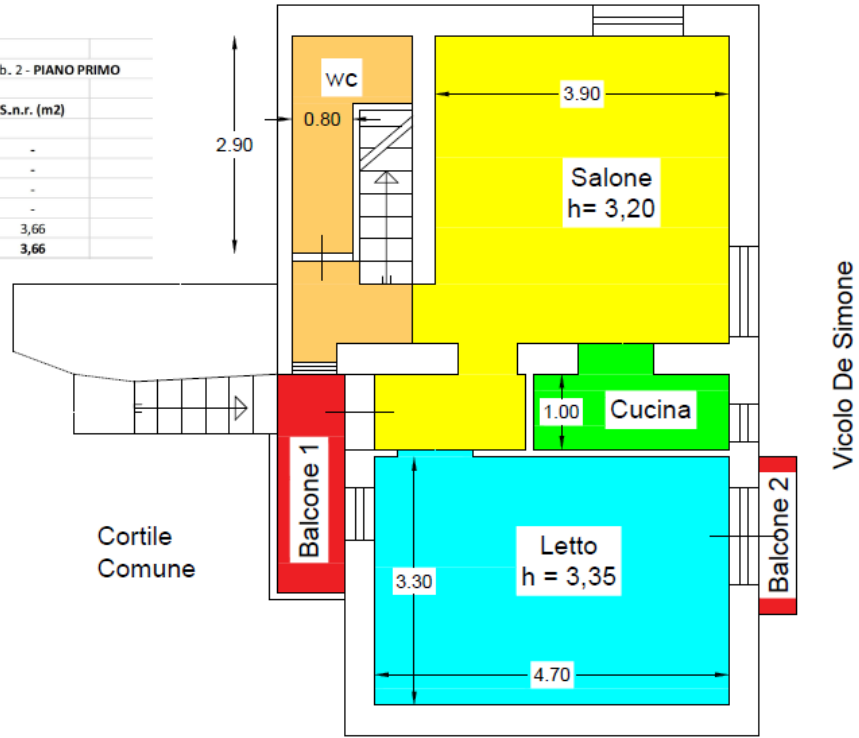
Il CTU – Ing. Luca Angelino





Calcolo delle Superfici E.I. 15/2024
NCEU Roccapiemonte Fl. 8 part. 209 sub. 2 - PIANO PRIMO

Ambiente	S.u. (m2)	S.n.r. (m2)
Ingresso - Salone	18,55	-
Cucina	3	-
Letto	15,61	-
wc	4,82	-
Balcone 1+2	-	3,66
TOT.	41,98	3,66



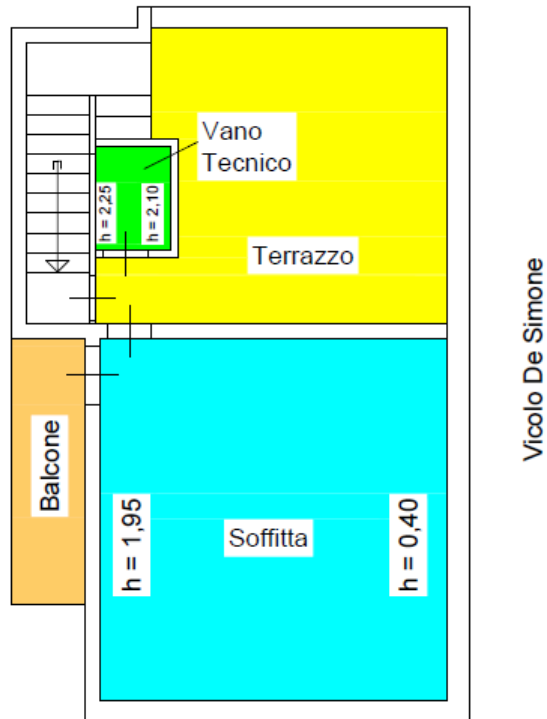
Altra u.i.u.

Altra u.i.u.

Calcolo delle Superfici E.I. 15/2024
NCEU Roccapiemonte Fl. 8 part. 209 sub. 2 - PIANO SECONDO

Ambiente	S.u. (m2)	S.n.r. (m2)
Terrazzo	-	16,11
Vano Tecnico	-	1,4
Soffitta	-	23,03
Balcone	-	3,6
TOT.	-	44,14

Altra u.i.u.



Altra u.i.u.

Il CTU – Ing. Luca Angelino



Calcolo delle Superfici E.I. 15/2024			
NCEU Roccapiemonte Fl. 8 part. 209 sub. 2 - SUPERFICI COMPLESSIVE			
	S.u. (m2)	S.n.r. (m2)	
PIANO TERRA	13,21	12,72	
PIANO AMMEZZATO	-	0,93	
PIANO PRIMO	41,98	3,66	
PIANO SECONDO	-	44,14	
TOT.	55,19	61,45	

CONFINI APPARTAMENTO LOTTO UNICO

L'Appartamento part. 809 sub. 2, articolato su quattro livelli, risulta, nel suo complesso, delimitato e confinante:

- a **nord**, lato cortile comune, tramite la serie di ingressi dei vani terranei e corpi scala per i livelli superiori, con lo spazio comune e condiviso della part. 809, in uso anche alle unità immobiliari che afferiscono al complesso di case, ma di proprietà terza e non eseguita.
- a **ovest**, per il tramite di setti murari e terrazzo per i piani ammezzato e secondo, ed invece, tramite affacci finestrati e balconati per il piano primo e finestra trasformata di fatto in porta finestra per il piano terra, con Vicolo de Simone (*vicolo cieco di circolazione complementare interno ai caseggiati ed a sua volta connesso alla corte comune con punto di ingresso egresso al civico 28 di Via Santa Maria delle Grazie*);
- a **est**, tramite setti murari ciechi, porzioni di corpi scala e parapetti con altro corpo di fabbrica part. 362 di proprietà terza e non eseguito, che prospetta sia sulla corte civico 28 che sulla corte adiacente, quest'ultima sul versante sud;
- a **sud**, tramite setti murari ciechi ed un unico affaccio finestrato in piano primo, con altri corpi di fabbrica in adiacenza di cui alla part. 810, non eseguita di proprietà terza, gravitante su altra corte.

I confini del LOTTO UNICO nel loro complesso, risultano ben distinguibili e individuabili, sia sui luoghi che per confronto con mappa wegis e planimetria catastale del sub. 2 LOTTO UNICO.

Seguono foto interni Appartamento sub. 2 sui diversi livelli, ad iniziare dai livelli inferiori: →

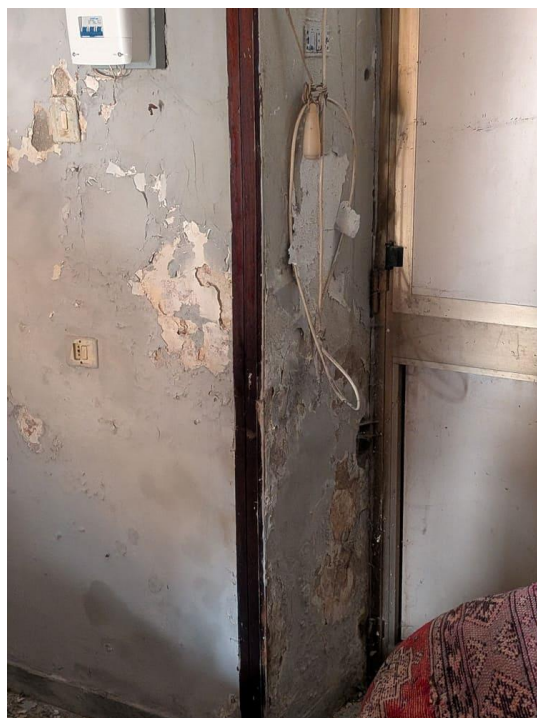
Il CTU – Ing. Luca Angelino



FOTO APPARTAMENTO PIANO TERRA



I vani terranei consistono innanzitutto di cucina dismessa con materiali di risulta in gran parte da smaltire e solo in minima parte recuperabili, la quale cucina è provvista di porta finestra su Vicolo de Simone. A ciò si aggiunge piccolo wc di servizio e locali deposito, ugualmente da rifunzionalizzare.



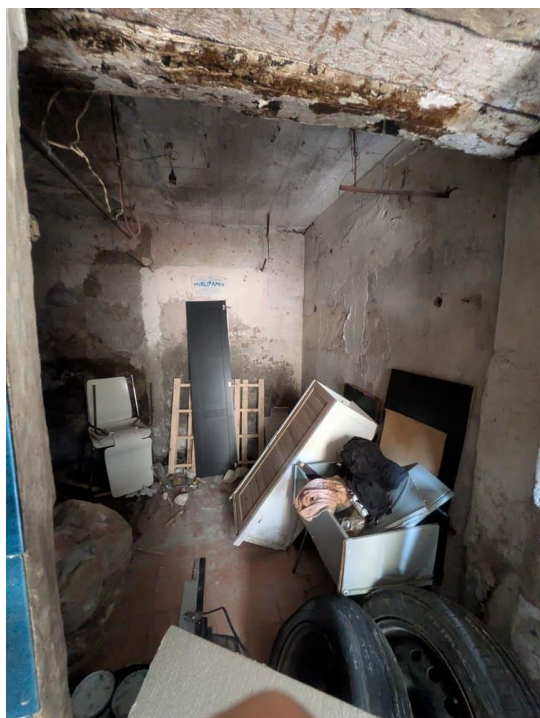
Il CTU – Ing. Luca Angelino





Il wc terraneo è sormontato da piccolo **deposito al livello ammezzato** (cerchiato nella foto in alto a sinistra), attualmente in disuso e raggiungibile tramite scala a pioli. Nelle foto in basso i dettagli degli interni wc e vano deposito, ugualmente con materiali di risulta da smaltire ed in toto da rimettere a nuovo.





In particolare il vano deposito si articola in nicchie e spazi scarsamente illuminati, privi totalmente di affacci, a cui provvedere anche con dotazioni impiantistiche di illuminazione ed areazione artificiali. L'ideale sarebbe ricreare uno spazio cantina effettivamente agibile e sanificato.



Seguono foto Piano Primo: →

Il CTU – Ing. Luca Angelino





Ulteriori dettagli dell'ampio vano soggiorno con pavimentazione in graniglia di marmo di vecchio stampo e pareti da riverniciare per migliorarne la fruibilità. In effetti la ripresa degli ambienti di piano primo risulta molto meno onerosa rispetto ai vani terranei.



Il CTU – Ing. Luca Angelino





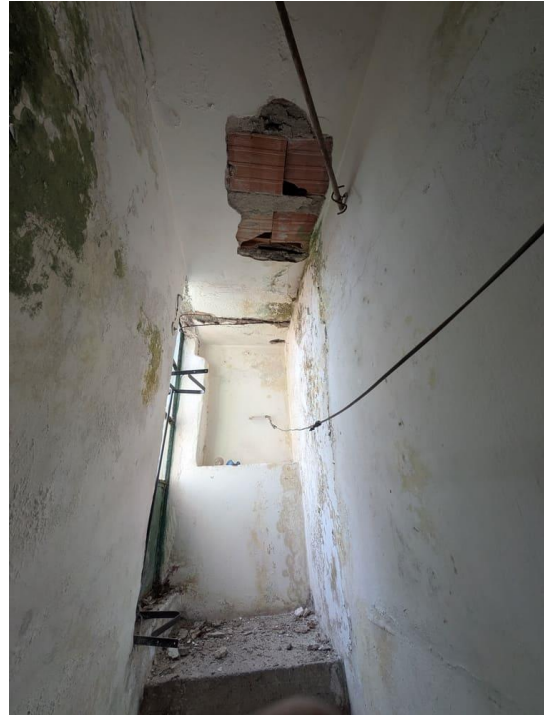
Particolari dell'angolo cottura e del wc a servizio del primo piano.



Seguono foto Piano Secondo: →



PIANO SECONDO



*Dalla scala a doppia rampa, interna piano primo, è possibile accedere all'ultimo livello dell'abitazione in piano secondo, che consiste di ampio **terrazzo scoperto** e di una **soffitta a copertura lignea mono - falda** non abitabile e ad uso deposito.*



Il CTU – Ing. Luca Angelino





Caratteristiche delle pertinenze dell'abitazione in piano secondo, laddove la copertura lignea mono - falda con manto di tegole superiori, potrà essere suscettibile di rinnovo degli elementi strutturali con parziale recupero di materiali strutturali, mentre il calpestio del terrazzo presenta, all'attualità, manto di guaina bituminosa in discrete condizioni e suscettibile di eventuale sovrapposizione di pavimentazione per incrementarne le suscettività d'uso. Infatti dal terrazzo si può apprezzare una discreta visuale e panoramicità.



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

Il CTU – Ing. Luca Angelino



VALORE base d'asta LOTTO UNICO (Quota 1/1) =
67.000,00 €

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
Ing. Luca Angelino

Il CTU – Ing. Luca Angelino

