

TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

attuale G.E. Ill.ma Dott.ssa Enza Faracchio

RELAZIONE GRAFICO FOTOGRAFICA PER LA PUBBLICITA' IMMOBILIARE



LOTTO UNICO E.I. 205/2024: Quota 1/1 Appartamento per civile abitazione con garage pertinenziale in Parco residenziale di Via Don Luigi Sturzo n°3.

Vista di dettaglio degli edifici del super - condominio Parco Sant'Anna con indicazione del "Fabbricato A" in cui è ubicato l'appartamento sub. 36 esecutato e della rampa di ingresso ed egresso al piano interrato che ospita i box auto. La viabilità più prossima al super - condominio, garantisce una buona disponibilità per la sosta diurna delle auto, ferma restando la presenza di autorimessa al piano interrato.

LOTTO UNICO (PROPRIETA' SUPERFICIARIA)

VALORE A BASE D'ASTA ITNERO LOTTO UNICO:

105.000,00€

LA CONSULENTE TECNICA D'UFFICIO:
Arch. Stella Mancuso

- Aprile 2025 -





CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 205/2024)

I cespiti oggetto di pignoramento sono stati configurati dalla sottoscritta CTU in un LOTTO UNICO di seguito sinteticamente illustrato:

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO: **Proprietà Superficiaria di Appartamento con Garage** ubicato nel Comune di Battipaglia in località Sant'Anna, alla Via Don Luigi Sturzo n°3, nell'ambito del *Super Condominio "Parco Sant'Anna"*, al fabbricato A, scala A e censito con i seguenti dati catastali:

Dati catastali attuali:

- **Appartamento:** *N.C.E.U Battipaglia Foglio 7, part. 2209 sub. 36, cat. A/2 (Abitazioni di Tipo Civile), classe 2, consistenza: 5,5 vani, Rendita Catastale: Euro 397,67.*
- **Garage:** *N.C.E.U Battipaglia Foglio 7, part. 2209 sub. 108, cat. C/6 (Rimesse ed Autorimesse), classe 9, consistenza: 18 mq, Rendita Catastale: Euro 39,97.*

L'appartamento sub. 36 è ubicato al terzo piano del Fabbricato A, scala A ed è identificato con il **numero di interno 7**. Si compone di ampio ingresso -soggiorno, vano cucina di 12,8 mq, caratterizzato da affaccio finestrato nonché porta finestra comunicante con piccola loggia di circa 5,27 mq. Dall'ingresso - soggiorno, attraverso il disimpegno, è possibile accedere alle tre camere da letto ed ai due bagni, posti l'uno di fianco all'altro, di 3,63 e 3,85 mq e caratterizzati, rispettivamente, da porta finestra e finestra su loggia. Le tre camere da letto hanno superfici di 13,6, 15,08 ed 11,92 mq e due delle quali sono caratterizzate da affaccio su terrazzo, quest'ultimo di 18,24 mq, sul fronte Nord Est dell'Edificio A. La cucina è alimentata da gas metano e l'acqua calda sanitaria è fornita da caldaia termo - autonoma. Sono presenti radiatori per il riscaldamento e le condizioni generali delle finiture risultano essere piuttosto buone.

Il Garage sub. 108 posto al piano interrato del Fabbricato A è caratterizzato da una superficie di circa 17,49 mq. Vi si accede da rampa carrabile di ingresso egresso posta al lato del Fabbricato A ed altresì attraverso scala condominiale interna di accesso al piano interrato. Risulta provvisto di porta





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

metallica basculante non motorizzata e le condizioni di manutenzione, seppur con qualche lievissima traccia di umidità di risalita, risultano essere discrete.

LOTTO UNICO (PROPRIETA' SUPERFICIARIA)

VALORE A BASE D'ASTA ITNERO LOTTO UNICO:

105.000,00€

Note su configurazione Lotto:

La sottoscritta CTU ha configurato il compendio pignorato in un LOTTO UNICO, stanti le caratteristiche pertinenziali del garage sub. 108 rispetto all'appartamento sub. 36.

Il CTU - Architetto Stella Mancuso





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ORTOFOTO E TOPONOMASTICA



Stralcio Toponomastico di inquadramento generale LOTTO UNICO E.I. 205/2024 con indicazione del Super - Condominio di Via Don Luigi Sturzo n°3, prossimo all'arteria viaria principale di Via Paolo Baratta. In basso stralcio satellitare con vista d'insieme del complesso residenziale ed indicazione del "Fabbricato A" in cui è ubicato l'Appartamento sub. 36 (fonte Google Maps).



Il CTU - Architetto Stella Mancuso





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Ortofoto di Inquadranti Generale e di Dettaglio del comparto urbano di ricaduta del LOTTO UNICO, georeferenziate indicando altri punti di riferimento nell'ambito extraurbano (principali comuni limitrofi) ed urbano (precipue infrastrutture del centro cittadino di Battipaglia e prossime a Via Don Luigi Sturzo). (fonte Google Maps)



Seguono foto contesto condominiale LOTTO UNICO →

Il CTU - Architetto Stella Mancuso





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

FOTO CONTESTO E PARTI CONDOMINIALI LOTTO UNICO



Vista del prospetto frontale del Super - Condominio Parco Sant'Anna ripreso da Via Don Luigi Sturzo con buona disponibilità di posti auto gratuiti per la sosta diurna nonché degli spazi a verde, in modesto stato di manutenzione.



Il CTU - Architetto Stella Mancuso





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



*In alto targa indicante il “**Fabbricato A**” e la direzione da seguire per raggiungere l’accesso alla “**scala A**”. In basso, prospicienti l’ingresso alla “**scala A**” gli alloggiamenti dei misuratori idrici e l’area dedicata al deposito dei rifiuti*



Il CTU - Architetto Stella Mancuso





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Dettagli del portoncino di ingresso alla “Scala A”, della pavimentazione che insiste sui pianerottoli del fabbricato condominiale ed impianto ascensore. Le parti condominiali risultano essere in discrete condizioni di manutenzione.



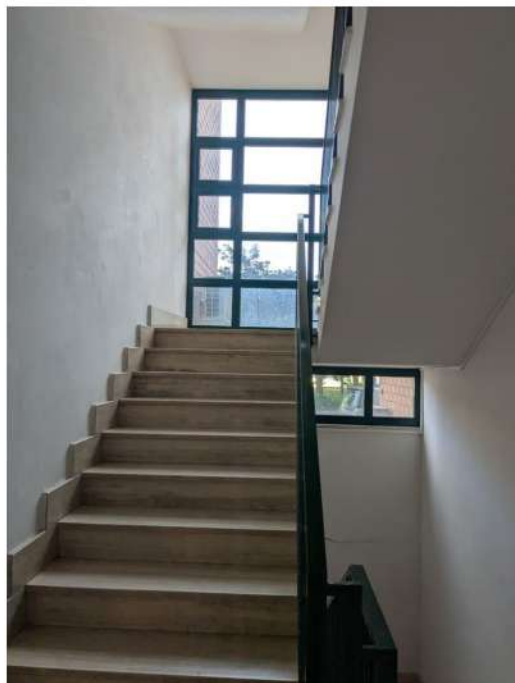
Il CTU - Architetto Stella Mancuso





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Ulteriori dettagli delle parti condominiali e dei pianerottoli di interpiano caratterizzati da ampie vetrate che consentono una adeguata luminosità degli ambienti. Nelle foto sottostanti dettagli del pianerottolo del 3° piano e della porta di ingresso all'interno 7.



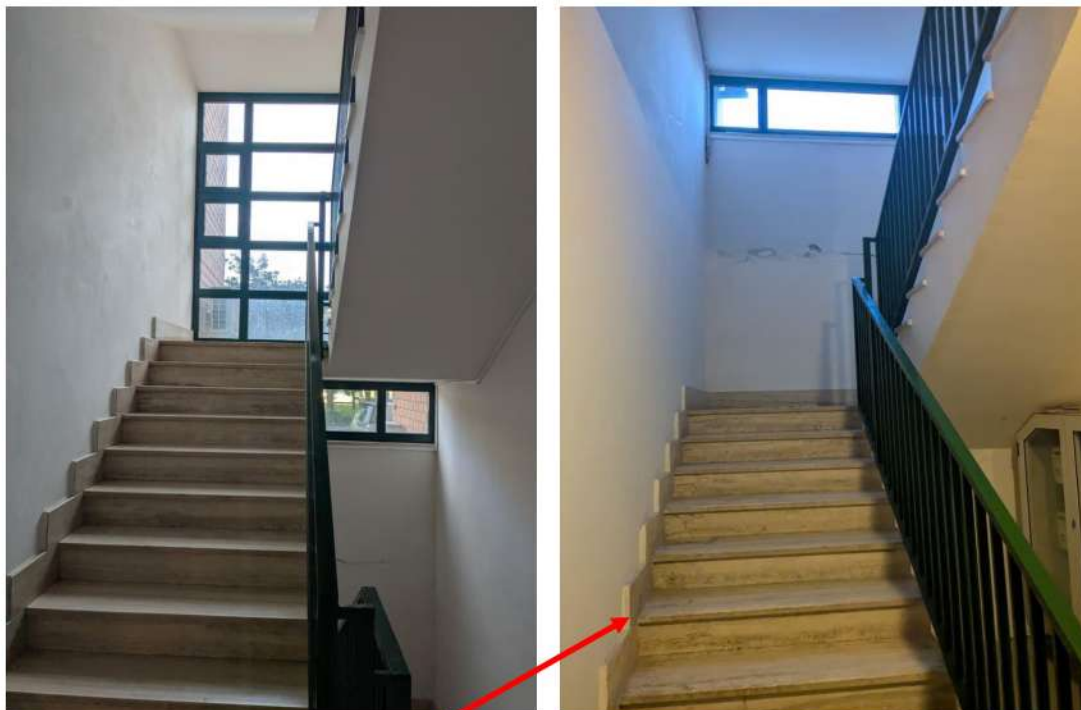
Il CTU - Architetto Stella Mancuso





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Particolari della rampa di discesa al piano interrato e dei misuratori elettrici posti sotto rampa ed alloggiati in box di alluminio in buone condizioni di tenuta. Alcune porzioni di intonaco della rampa condominiale che conduce al piano interrato presentano lievi fenomeni di esfoliazione.



Il CTU - Architetto Stella Mancuso





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Ulteriori dettagli del piano interrato e particolare della rampa di accesso ai box auto di uso esclusivo, con spazi di manovra condominiali.



Segue descrizione interni appartamento →

Il CTU - Architetto Stella Mancuso





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

FOTO INTERNI APPARTAMENTO sub. 36



Dettagli della porta di ingresso all'interno 7 dell'appartamento sub. 36, al terzo piano della "Scala A", ubicata all'interno del "Fabbricato A" e dell'ampio soggiorno pranzo con particolare sull'accesso all'ampio terrazzo, sul prospetto principale del fabbricato, con esposizione Nord - Est



Il CTU - Architetto Stella Mancuso





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Ulteriori particolari della zona di ingresso - soggiorno e dettaglio della cucina, dotata sia di affaccio finestrato che di porta finestra su loggia.



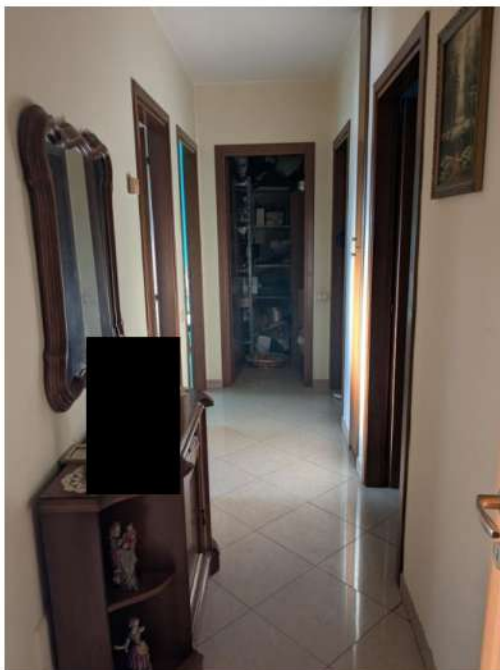
Il CTU - Architetto Stella Mancuso





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Dettagli del ripostiglio cui si accede dal disimpegno, del primo bagno con porta finestra su loggia e secondo bagno dotato di vasca ed affaccio finestrato, sempre su loggia, la cui impiantistica di scarico wc meriterebbe di essere rivista.



Il CTU - Architetto Stella Mancuso





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Camera da letto con
esposizione sud -ovest



Particolari delle camere da letto di cui una sul fronte sud - ovest del fabbricato e dotata di sola finestra e due a nord est comunicanti con terrazzo sul prospetto principale del “Fabbricato A”



Il CTU - Architetto Stella Mancuso



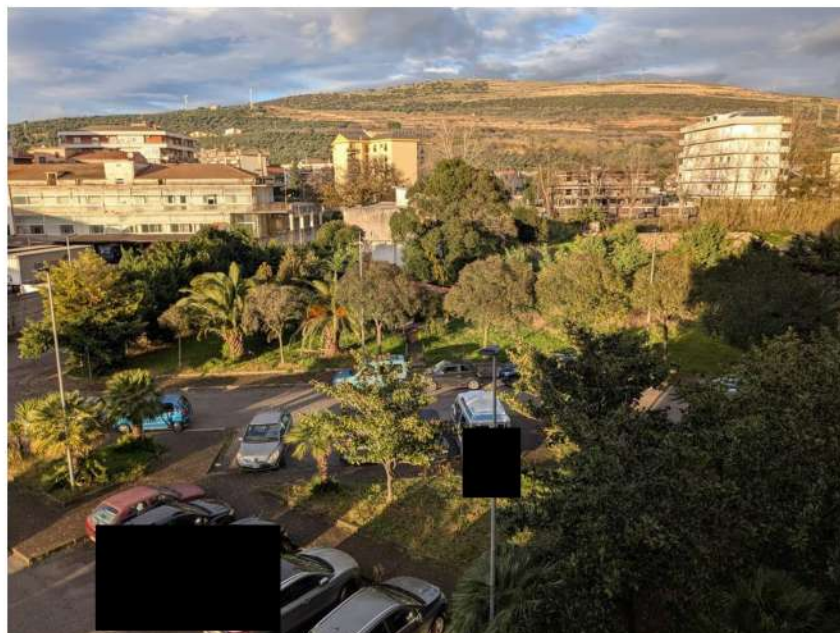


TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Dettagli dell'ampio terrazzo con esposizione nord - est sul prospetto principale del "Fabbricato A" con ampia visuale libera e discreta panoramicità



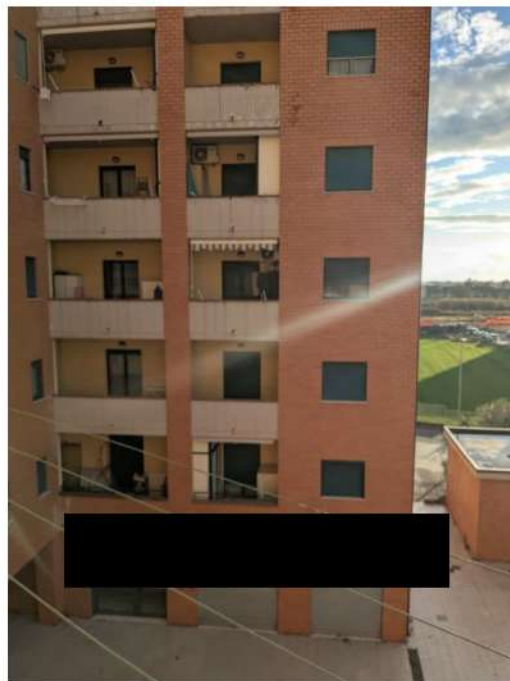
Il CTU - Architetto Stella Mancuso



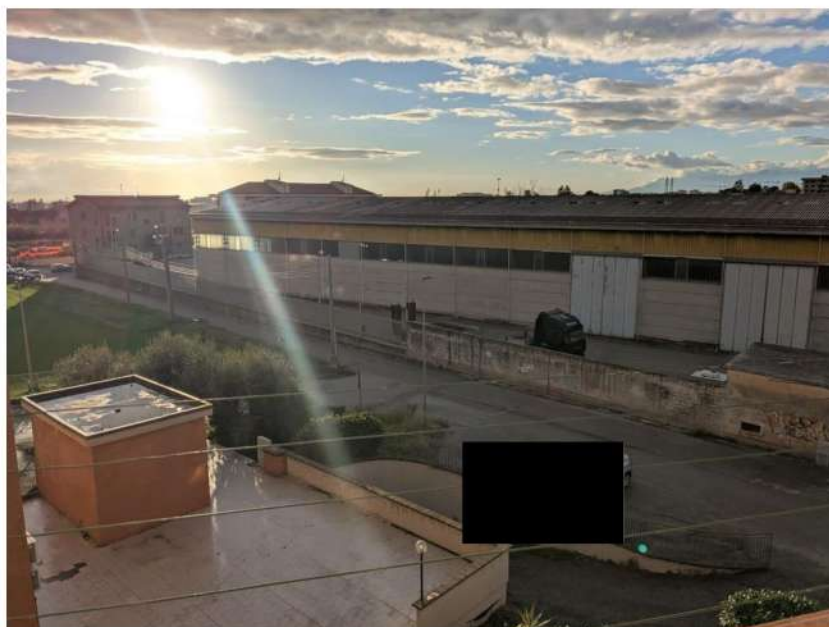


TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Ulteriori dettagli della vista sul prospetto posteriore del Fabbricato A, anch'essa parzialmente libera e caratterizzata da buona panoramicità.



Seguono Planimetrie e Confini Appartamento sub. 36→

Il CTU - Architetto Stella Mancuso





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PLANIMERIA CATASTALE APPARTAMENTO sub. 36

Data presentazione: 18/10/2001 - Data: 14/01/2025 - n. T34412 - Richiedente: MNCSLL85R41F912H

MODULARIO a.r. n. 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU)
Planimetria di u.i. in Comune di Battipaglia via loc. S. Anna civ.		LIRE 200	
PIANO TERZO Fabbricato "A" scala A int. 7 h=2.70 ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200			
Dichiarazione di N.C. ☒ Dichiarazione di variazione ☐		Compilata dal geom. Gallo Salvatore (Firma, cognome e nome)	
Data presentazione: 18/10/2001 Data: 14/01/2025 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato di stampa: A4 (210x297) n. 2209 sub. 36		Catasto di Battipaglia - Situazione al 14/01/2025 - Comune di BATTIPAGLIA (717) - < Foglio 7 - Particella 2209 - Subaloteno 36 > UT 100/001 - ANNA - SINE - Edificio A (Sine) - Piano 3 data 12/07/2001 Firma	

Il CTU - Architetto Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PLANIMERIA DIGITALIZZATA APPARTAMENTO sub. 36

Tribunale di Salerno

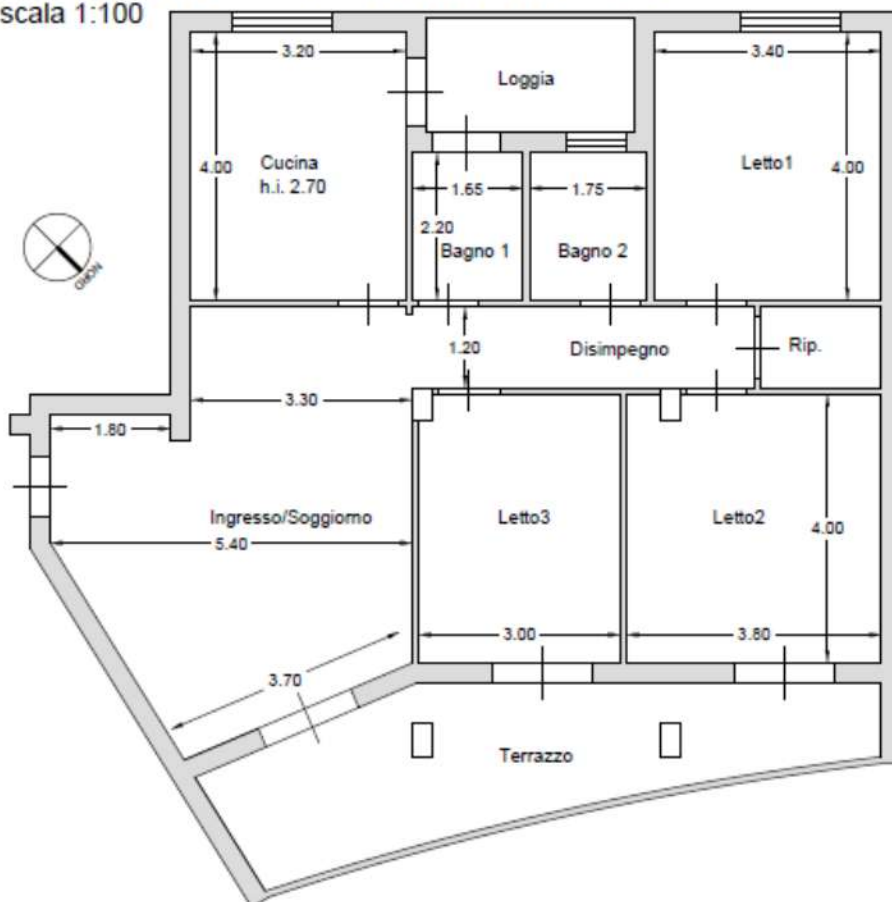
E.I. 205/2024 G.E.I. Dott.ssa Enza Faracchio

NCEU Battipaglia loc. Sant'Anna

Fl.7 part 2209 sub. 36

Fabbricato "A" scala A interno 7

Planimetria dello stato di Fatto: quote e destinazioni d'uso
scala 1:100



Il CTU - Architetto Stella Mancuso





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

CALCOLO DELLE SUPERFICI APPARTAMENTO sub. 36

Tribunale di Salerno

E.I. 205/2024 G.E.I. Dott.ssa Enza Faracchio

NCEU Battipaglia loc. Sant'Anna

Fl.7 part 2209 sub. 36

Fabbricato "A" scala A interno 7

Planimetria dello stato di Fatto: calcolo delle superfici

scala 1:100



Computo delle Superfici Appartamento sub. 36		
Ambiente	S.u.	S.n.r.
Ingresso/soggiorno/Disimpegno	33,38	
Cucina	12,8	
Loggia		5,27
Terrazzo		18,24
Letto 1	13,6	
Letto 2	15,08	
Letto 3	11,92	
Bagno 1	3,63	
Bagno 2	3,85	
Rip.		2,16
TOTALE m2	94,26	25,67

Il CTU - Architetto Stella Mancuso



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

CONFINI APPARTAMENTO sub. 36

L'appartamento sub. 36 è delimitato e confina:

- a **Nord Est**, *sul prospetto principale*, tramite terrazzo di affaccio da ingresso soggiorno e 2 camere da letto (letto 2 e letto 3) su traversa di Via Don Luigi Sturzo;
- a **Sud Ovest**, *sul prospetto posteriore*, tramite affaccio finestrato da cucina e camera da letto (letto 1) nonché tramite loggia su aree pertinenziale del Super Condominio Parco Sant'Anna part. 2209;
- a **Nord Ovest** *sul prospetto laterale* tramite setti murari ciechi e porta di ingresso con androne condominiale ed interno 8 "Scala A" sempre part. 2209;
- a **Sud Est** *sul prospetto laterale* tramite setti murari ciechi, con Via Don Luigi Sturzo.

NOTA C.T.U.: i confini dell'Appartamento sub.36, risultano agevolmente individuabili tramite setti murari, ingresso ed affacci, chiaramente indicati in planimetria catastale e di rilievo ed in mappa Wegis (*cfr. Gruppo Allegati 5, mappa di seguito riportata per facilità di lettura*).

Segue descrizione Garage sub. 108→

Il CTU - Architetto Stella Mancuso





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

FOTO INTERNI GARAGE sub. 108



Dettagli degli Interni del garage sub. 108, dotato di porta metallica basculante non motorizzata e caratterizzato dalla sola presenza di impianto elettrico. Sono presenti talune tracce di umidità di risalita alla base delle pareti del box auto ma, sostanzialmente, le condizioni generali appaiono discrete



Seguono Planimetrie e Confini Garage sub. 108→

Il CTU - Architetto Stella Mancuso





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PLANIMERIA CATASTALE GARAGE sub. 108

Data presentazione: 18/10/2001 - Data: 14/01/2025 - n. T43867 - Richiedente: MNCSSL81R41F912H

MOD. 511 S.C.E. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652) Planimetria di u.i.u. in Comune di Battipaglia via loc. S. Anna civ. 2209	MOD. 511 LIRE 200
PIANO INTERRATO h=3.00 GARAGE Fabbriato "A" Scala "A" ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200		
Dichiarazione di N.C. ☒ Utile catastale ☐ Data presentazione: 18/10/2001 - Data: 14/01/2025 - n. T43867 - Richiedente: MNCSSL81R41F912H Totale sheet: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato sheet richiesto: A4(210x297) 2209 sub. 108	Compilata dal geom. Gello Salvatore (Titolo, cognome e nome) Firma Geom. Gello Salvatore data 12/07/2001	RISERVATO ALL'UFFICIO

Stampo: Fabbriati - Situazione al 14/01/2025 - Comune di BATTIPAGLIA (SA) - Foglio 7 - Particella 2209 - Subalterno 108 - VARIANTE ANNA a. 2001 Piano S1

Il CTU - Architetto Stella Mancuso

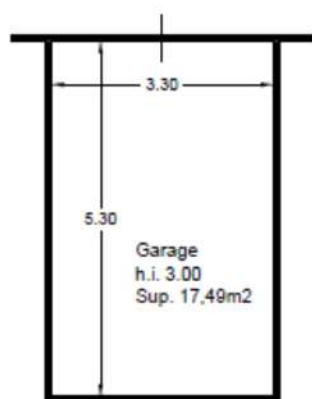


TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PLANIMERIA DIGITALIZZATA GARAGE sub. 108 e COMPUTO SUPERFICIE

Tribunale di Salerno
E.I. 205/2024 G.E.I. Dott.ssa Enza Faracchio
NCEU Battipaglia loc. Sant'Anna
Fl.7 part 2209 sub. 108
Fabbricato "A" scala A
Planimetria dello stato di Fatto: quote, destinazioni d'uso e superfici
scala 1:100



CONFINI GARAGE sub. 108

Il box auto sub.108 è delimitato e confina:

- a **Nord Est**, *sul prospetto posteriore*, tramite setti murari ciechi, con aree pertinenziali del Super – Condominio Parco Sant'Anna part. 2209;
- a **Sud Ovest**, *sul prospetto frontale*, tramite porta basculante non motorizzata, con aree di manovra pertinenziali, di ingresso – egresso al piano seminterrato del Super – Condominio Parco Sant'Anna part. 2209;
- a **Nord Ovest** *sul prospetto laterale* tramite setti murari ciechi con altro box auto non eseguito;
- a **Sud Est** *sul prospetto laterale* tramite setti murari ciechi con altro box auto non eseguito.

Il CTU - Architetto Stella Mancuso





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 205/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

NOTA C.T.U.: i confini del Garage sub. 108, risultano agevolmente individuabili tramite setti murari ciechi ed accesso carrabile con porta basculante ad attivazione manuale, chiaramente rinvenibili sui luoghi (*cfr. rilievo fotografico riportato in parte illustrativa LOTTO alle pagine precedenti*).

LOTTO UNICO (PROPRIETA' SUPERFICIARIA)

VALORE A BASE D'ASTA ITNERO LOTTO UNICO:

105.000,00€

LA CONSULENTE TECNICA D'UFFICIO:
Arch. Stella Mancuso

Il CTU - Architetto Stella Mancuso

