



TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

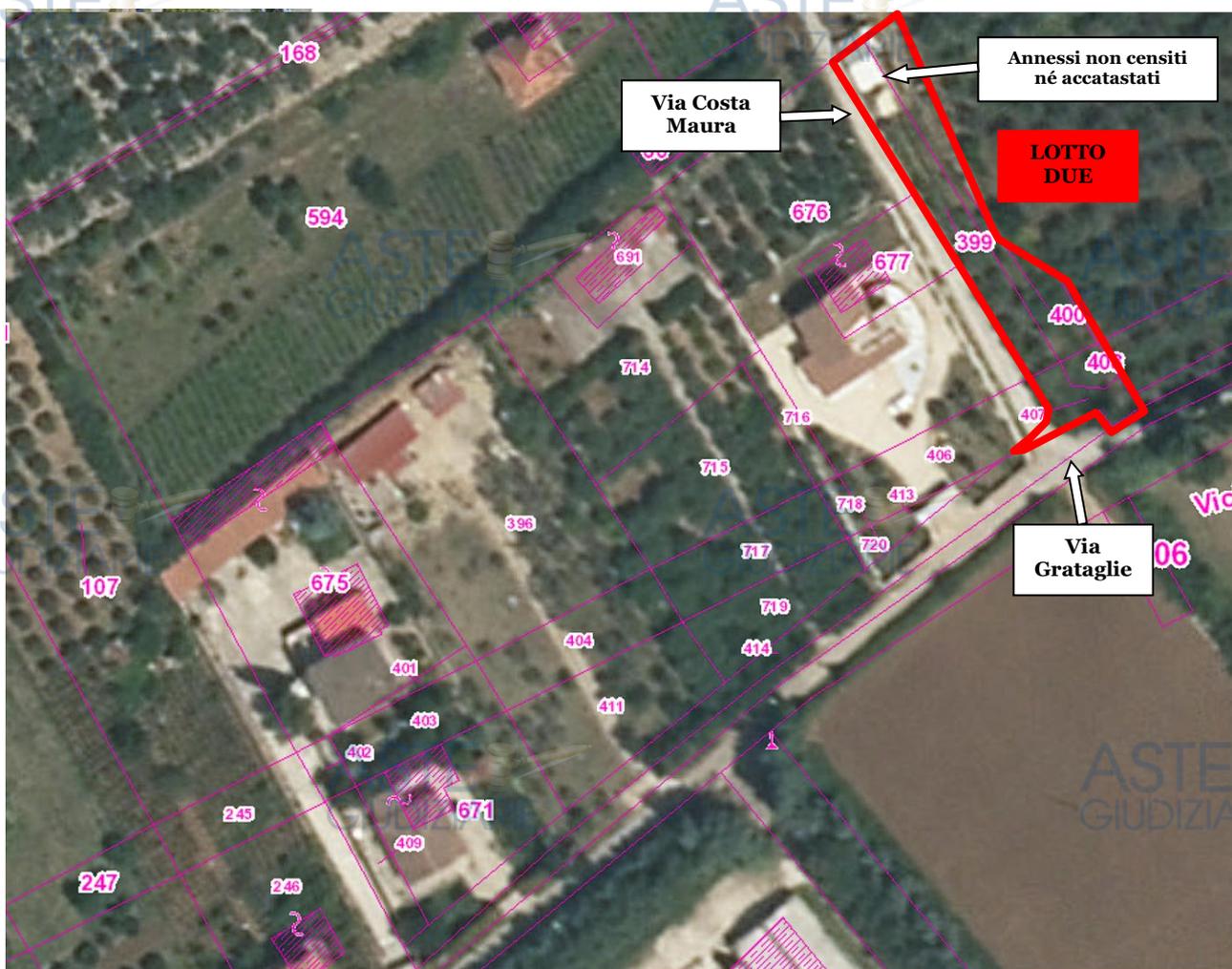
G.E. ILL.MA DOTT.SSA ENZA FARACCHIO

E.I. n. R.G.E. 184/2023

RELAZIONE GRAFICO FOTOGRAFICA

(udienza fissazione modalità di vendita: 25/06/2024)

BENI ESECUTATI:



VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO DUE

14.000,00 €

(diconsi: quattordicimila euro)

VALORE COMPLESSIVO QUOTE PIGNORATE 1/2 E 1/4

5.000,00 €

(diconsi: cinquemila euro)

Ing. Maria Luisa Morrica





SOMMARIO

SOMMARIO 1

PREMESSA 3

CONFIGURAZIONE LOTTO DUE (E.I. 184/2023) 5

INQUADRAMENTO URBANISTICO-TERRITORIALE DEL LOTTO DUE 5

CONFINI LOTTO DUE 14

DESCRIZIONE DEL LOTTO DUE 15

RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO DUE 16

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA ANNESSI/MANUFATTI SU PART.LLA 399 AFFERENTE AL LOTTO DUE 21



Ing. Maria Luisa Morrica



**PREMESSA**

La presente **documentazione grafico–fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è completata con opportune didascalie e la stessa è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. In particolare, il rilievo metrico e fotografico è stato effettuato in date 23/02-04/04/2024, durante i sopralluoghi (*cf. Verbali di sopralluogo in All.8 del Volume Allegati*).

Il rilievo metrico del LOTTO DUE è stato eseguito dal C.T.U. con l'ausilio del collaboratore tecnico di fiducia.

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **disto laser modello Leica DISTO D2™, caratteristiche tecniche:**
 - precisione di misura tipica: errore massimo ± 1.5 mm;
 - portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari;
 - diametro punto laser in mm: 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100m;
 - tecnologia IP 54;
- **rollina metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari.**

Il rilievo è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (*cf. Allegati 10*).

Il rilievo fotografico del LOTTO è stato realizzato con l'ausilio di **fotocamera Samsung SM-S908B/DS**, con le seguenti specifiche tecniche:

- 12 MP Fotocamera Ultra Grandangolare Dual Pixel AF, F2.2, FOV 120°;
- 108 MP Fotocamera Grandangolare AF, OIS, F1.8, FOV 85°;
- Teleobiettivo da 10MP 3x Zoom Ottico, AF, OIS, F2.4, FOV 36°;
- Teleobiettivo da 10MP 10x Zoom Ottico, AF, OIS, F4.9, FOV 11°;
- diaframma con apertura $f 1.8 + f 2.2 + f 2.4 + f 4.9$;
- zoom digitale fino a 10x;
- autofocus con Focus Pixels;
- HDR automatico per le foto;
- stabilizzazione automatica dell'immagine;

Ing. Maria Luisa Morrica





- tempo di esposizione: variabile;
- formati immagine acquisiti: JPEG.

Il LOTTO DUE è stato completamente inquadrato con:

- *l'identificazione dell'accessibilità al LOTTO esecutato, dalla strada Via Costa Maura;*
- *l'individuazione del contesto extraurbano di ricaduta in Località Grataglie;*
- *la localizzazione dei Terreni esecutati;*
- *il rilievo delle caratteristiche salienti di suoli e di manufatti/annessi agricoli.*

La presente **relazione grafico – fotografica** si compone di **21 pagine** ed è stata redatta inserendo **15 immagini** inerenti alla cartografia e alla zonizzazione territoriale, **20 foto** del rilievo fotografico e **1 figura**, rappresentativa della Planimetria digitalizzata dei manufatti/annessi, oggetto di descrizione nella presente relazione.

Ing. Maria Luisa Morrica





CONFIGURAZIONE LOTTO DUE (E.I. 184/2023)

LOTTO DUE (E.I. 184/2023)

ESECUATE QUOTA 1/2 e QUOTA 1/4 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:

Terreni agricoli con annessi e manufatti non censiti né accatastati, tutti siti in Via Costa Maura, Località Grataglie, in zona extraurbana di Eboli (SA).

Dati catastali:

N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 399 (quota 1/4 eseguita), Terreno con annessi/manufatti non censiti e non accatastati, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 273,00 m², Reddito Dominicale 0,78 €, Reddito Agrario 1,83 €;

N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 400 (quota 1/2 eseguita), Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 489,00 m², Reddito Dominicale 1,39 €, Reddito Agrario 3,28 €;

N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 407 (quota 1/4 eseguita), Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 142,00 m², Reddito Dominicale 0,40 €, Reddito Agrario 0,95 €;

N.C.T. Eboli (SA), Foglio 11 Particella 408 (quota 1/2 eseguita), Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 69,00 m², Reddito Dominicale 0,20 €, Reddito Agrario 0,46 €.

I **Terreni agricoli con annessi e manufatti non censiti né accatastati**, oggetto di Esecuzione, si trovano in **Via Costa Maura (Località Grataglie)**, in zona extraurbana/rurale di **Eboli (SA)**. L'accesso principale al LOTTO DUE è possibile dalla traversa sulla strada comunale **Via Costa Maura**, strada carrabile stretta e in parte sterrata, raggiungibile dalla **Via Grataglie**. I Terreni, nel loro complesso, dotati di prese irrigue, allo stato coltivati e adibiti perlopiù a frutteti, presentano una media acclività con buona esposizione e giacitura semi pianeggiante, e sono recintati, sul lato carrabile, con doppio cancello di ingresso (*civici 2 e 4*). Altresì, tutto il LOTTO è circondato da Fondi agricoli di proprietà terza, comparti residenziali, manufatti rurali e macchia boschiva.

Sulla Part.lla 399 insistono manufatti/annessi agricoli non rappresentati in Mappa Wegis. In particolare, i manufatti, coperti da tettoia, constano di piccolo vano in muratura con WC e forno, nonché spazio aperto pavimentato con arredamento da giardino ed attrezzature agricole. Risultano presenti all'interno alcuni beni mobili nonché contatore per l'energia elettrica. La configurazione catastale di tutte le Particelle pignorate (*compatibilmente con il grado di precisione raggiungibile con gli strumenti metrici tradizionali utilizzati dal C.T.U. per non apportare eccessivi aggravii di spesa e, dunque, senza ausilio di attrezzatura specialistica di rilievo*) è risultata conforme allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo. Si precisa altresì che lo spigolo a punta in direzione sud-ovest della **Part.lla 407** è impegnato dall'incrocio delle strade interpoderali non indicate in Mappa e rispondenti ai toponimi Via Grataglie che incrocia con Via Costa Maura.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO DUE	14.000,00 € <i>(diconsi: quattordicimila euro)</i>
VALORE COMPLESSIVO QUOTE PIGNORATE 1/2 E 1/4	5.000,00 € <i>(diconsi: cinquemila euro)</i>

Ing. Maria Luisa Morrica



**INQUADRAMENTO URBANISTICO-TERRITORIALE DEL LOTTO DUE**

I **Terreni con manufatti/annessi agricoli non censiti e non accatastati**, oggetto della presente *E.I. n. 184/2023 R.G.E.*, si trovano nel Comune di **Eboli (SA)**, precisamente nella zona extraurbana in **Località Grataglie**. Trattasi di un ambito rurale extraurbano, scarsamente trafficato, con viabilità parzialmente sterrata carrabile destinata sia al transito carrabile che pedonale. Tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno (ad esempio, *Autostrada A2 del Mediterraneo, S.S. 18 Tirrenia Inferiore e S.S. 19 delle Calabria, S.P. 135 e 136*), come si evince dalle ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati.



Fig. 1: toponomastica della provincia di Salerno con affaccio a sud-ovest sul Mar Tirreno, con delimitazione in rosso del territorio comunale di Eboli – prov. di Salerno (fonte: Google Maps).

Ing. Maria Luisa Morrica



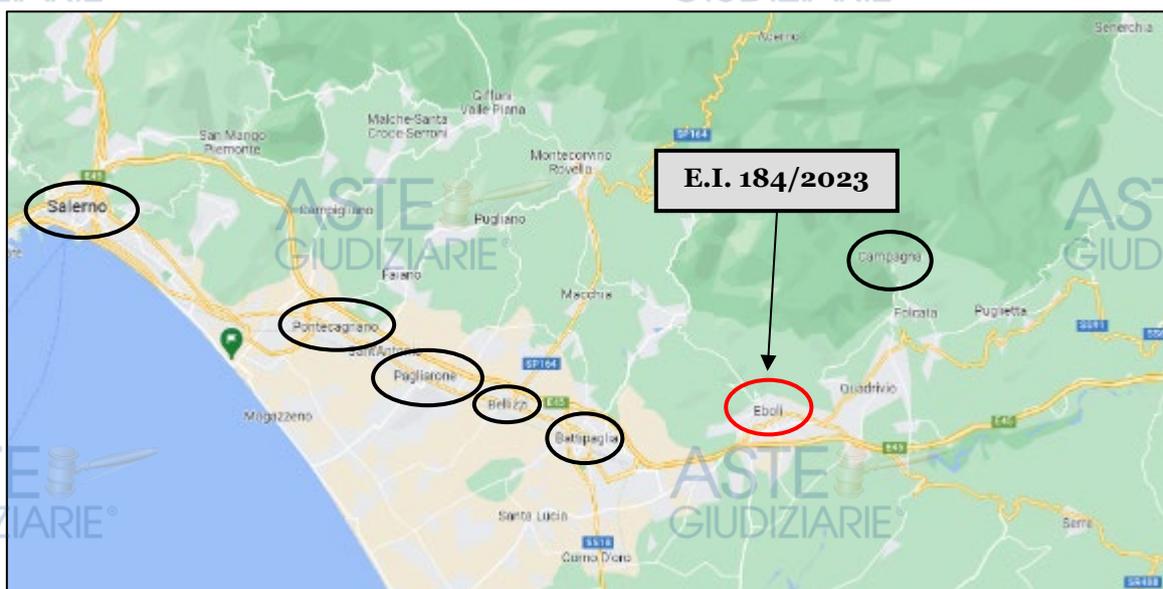


Fig. 2: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali comuni limitrofi a quello di Eboli, prov. di Salerno (fonte: Google Maps).

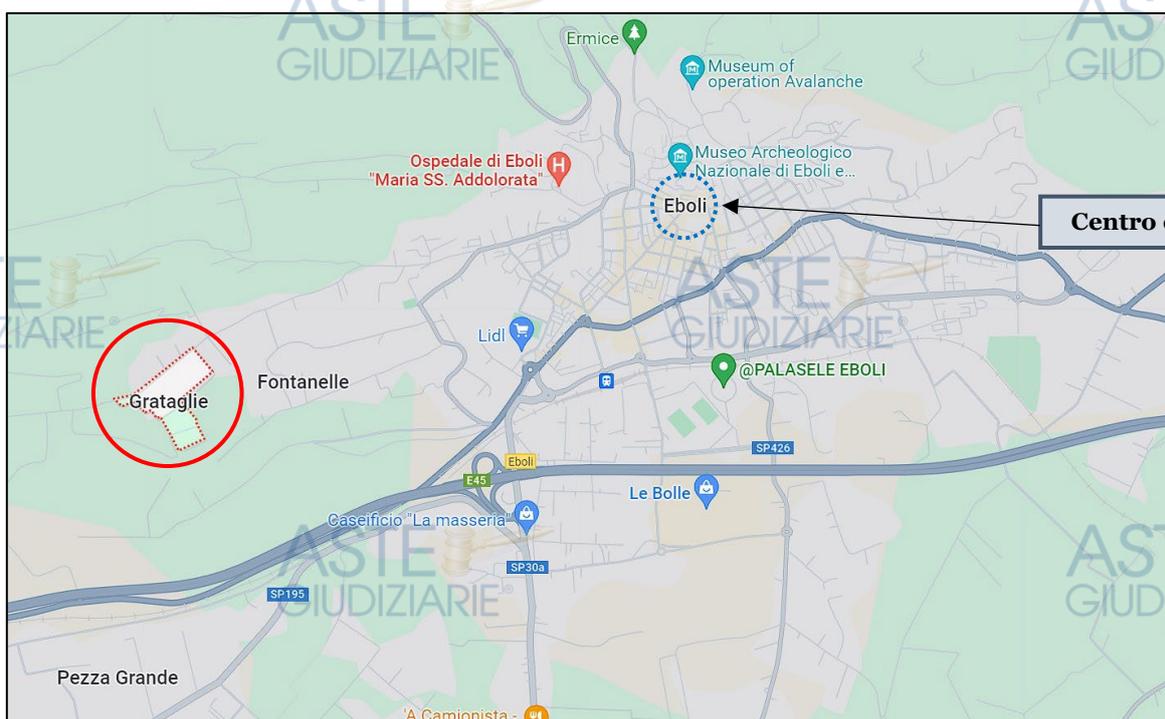


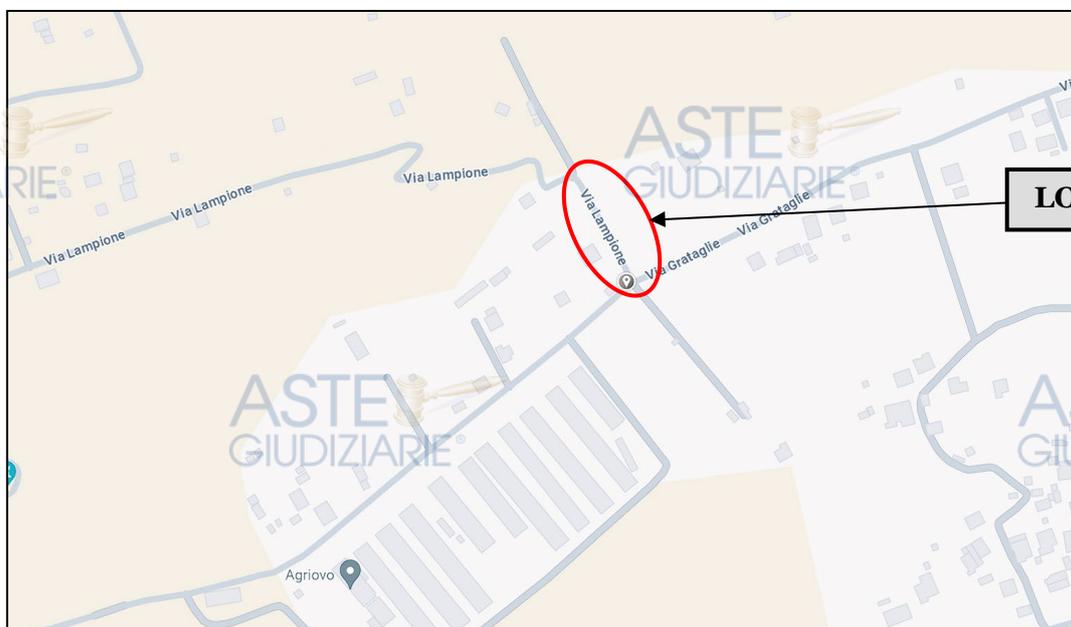
Fig. 3: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con individuazione di Località Grataglie, in zona extraurbana di Eboli (fonte: Google Maps).

Ing. Maria Luisa Morrica





Fig. 4-5: stralci toponomastici di inquadramento territoriale generale su media scala, con individuazione di Località Grataglie, in zona extraurbana di Eboli (fonte: Google Maps) e dell'incrocio stradale di accesso ai Fondi esecutati Via Costa Maura-Via Grataglie.

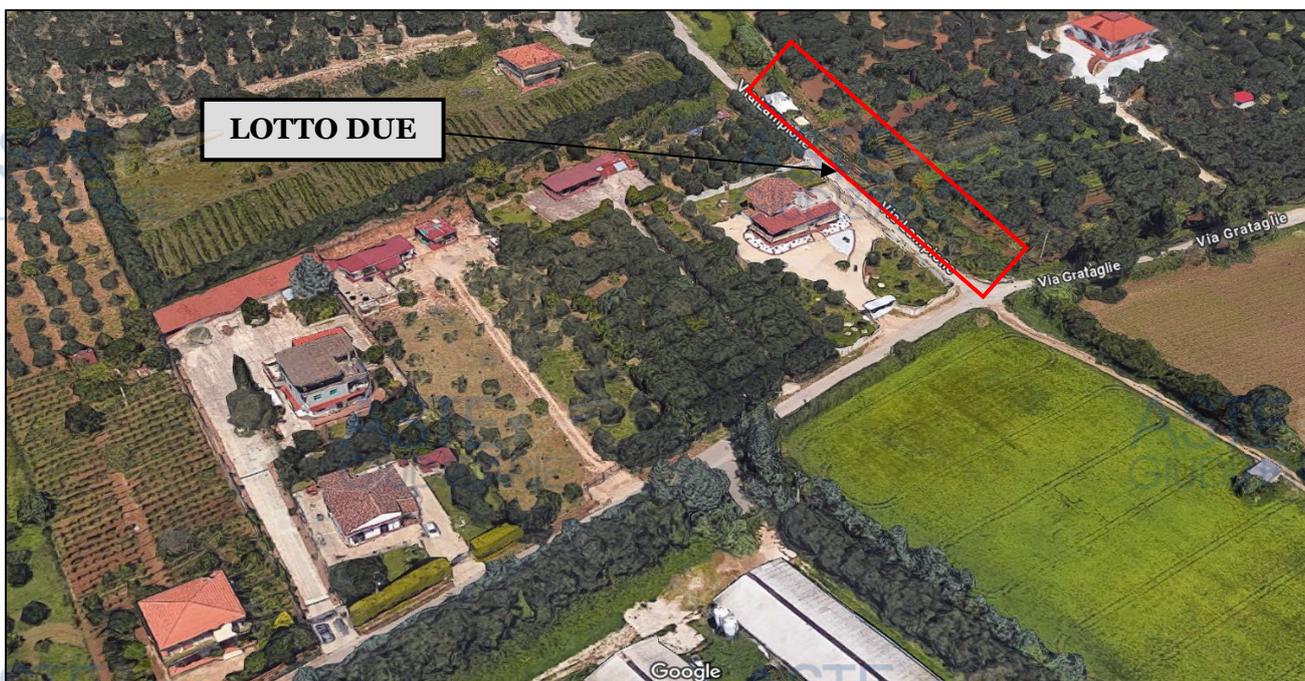


Ing. Maria Luisa Morrica





Fig. 6-7: ortofoto satellitari, con individuazione della zona di ricaduta del LOTTO DUE in Località Grataglie, in prossimità dell'incrocio stradale di accesso ai Fondi esegutati Via Costa Maura-Via Grataglie (fonte: Google Maps).



Ing. Maria Luisa Morrica



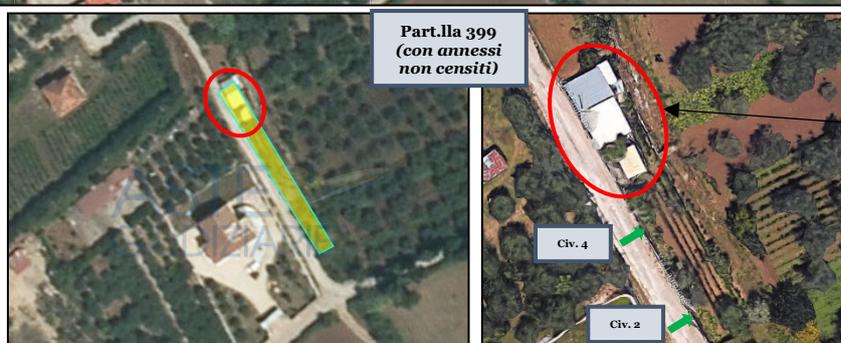
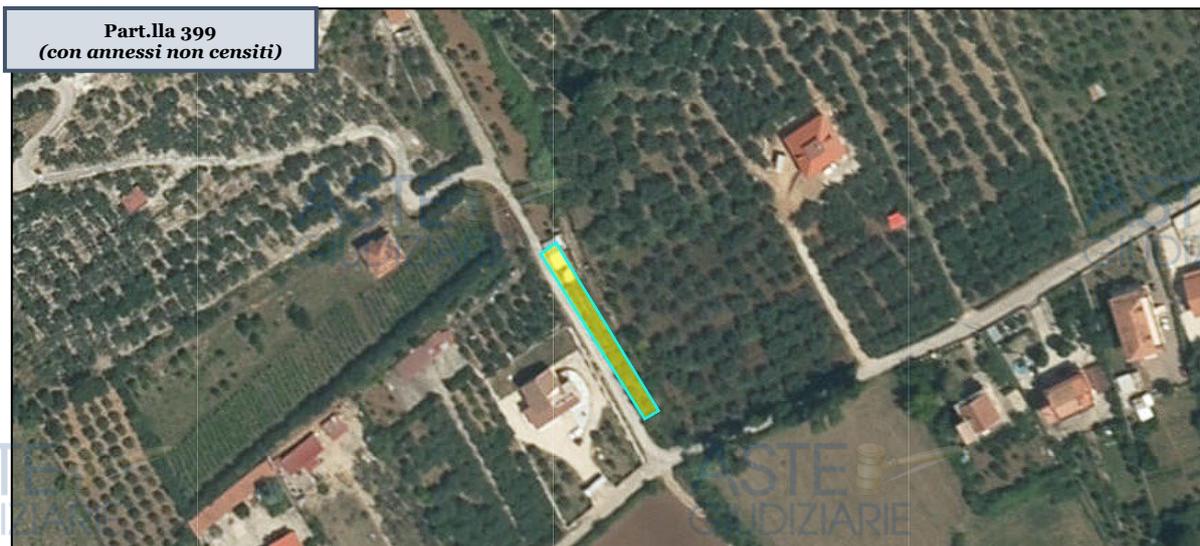


Fig. 8-9-10-11-12-13: ortofoto satellitari di dettaglio, con individuazione delle Particelle afferenti al LOTTO DUE in Località Grataglie, in prossimità dell'incrocio stradale di accesso ai Fondi eseguiti Via Costa Maura-Via Grataglie (fonte: Google Maps). In particolare, l'accesso alla Part.lla 399, laddove insistono manufatti/annessi agricoli non censiti, è possibile da doppio cancello ai civici 2-4 di Via Costa Maura.

Ing. Maria Luisa Morrica



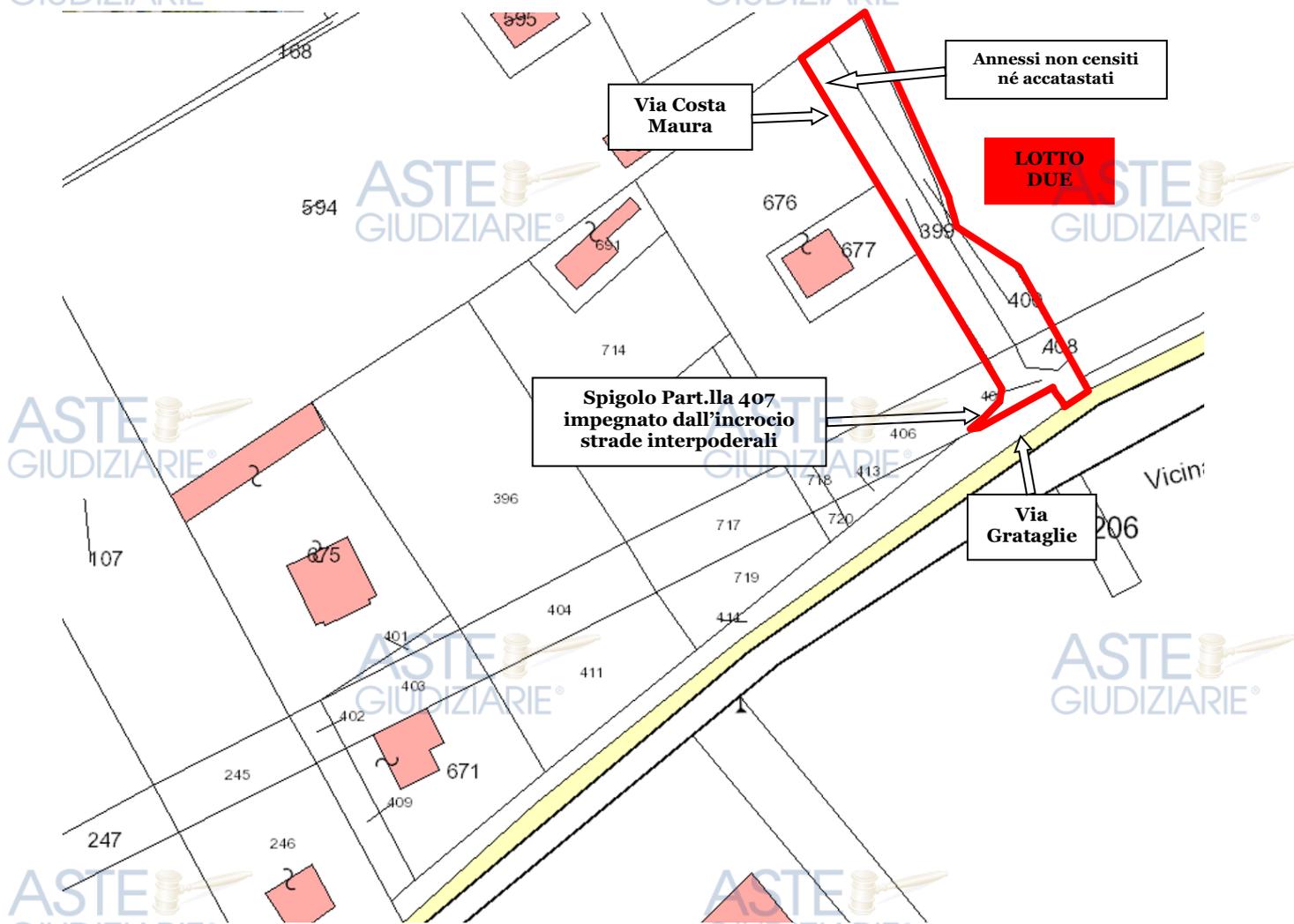


Fig. 14: Individuazione su base catastale del LOTTO DUE (Terreni Part.lle 399, 400, 407 e 408). In particolare, sull'area di sedime della Part.lla 399 insistono manufatti/annessi agricoli non rappresentati in Mappa Wegis, di cui andrebbe prevista l'immissione e contestuale aggiornamento del Tipo Mappale tramite procedura PREGEO e DOCSA, con onere trasferibile all'Acquirente/Aggiudicatario finale. Altresì, la strada comunale Via Costa Maura non trova riscontro grafico sia sul Geoportale Provinciale sia su stralci catastali, e su Google Maps è riportata come Via Lampione, con toponomastica dunque non aggiornata.

Ing. Maria Luisa Morrica





Relativamente agli **aspetti urbanistici**, si riportano i seguenti grafici e tabelle esplicative, per ogni singola Particella eseguita.

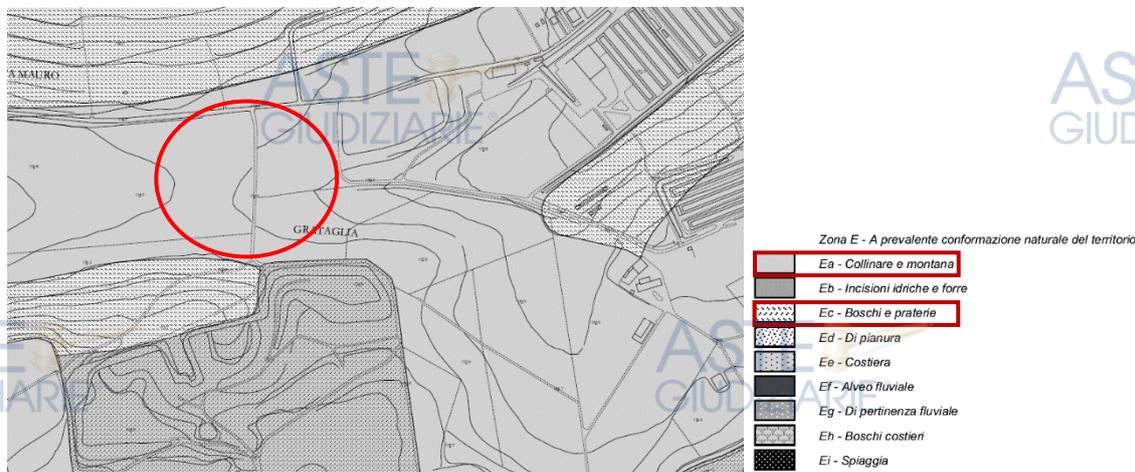


Fig. 15: Stralcio P.R.G. di Eboli (SA), con indicazione dei vincoli e delle risorse, nonché della zona omogenea di ricaduta del LOTTO DUE, definita "Zona E – a prevalente conformazione naturale del territorio" (cfr. P.R.G. di Eboli).

LOTTO DUE – Particella 399

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

FOGLIO	11	PART. LLA	399
PIANO	DESCRIZIONE		
	ZONA OMOGENEA	E: a prevalente conformazione naturale del territorio	
	SOTTOZONA	Ec: boschi e praterie	
PRG	FASCE DI RISPETTO	nessuna	
	STABILITÀ E VULNERABILITÀ	SISTEMA COLLINARE (CA) aree di versante su formazioni conglomeratiche	
VINCOLI SOVRAORDINATI	idrogeologico (RD 3267/1923)		
	RISCHIO IDRAULICO	nessuno	
PSAI	PERICOLOSITÀ IDRAULICA	nessuna	
AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE APPENNINO MERIDIONALE	ATTENZIONE IDRAULICA	nessuna	
	RISCHIO FRANA	Rutr5 da approfondire	
	PERICOLOSITÀ FRANA	Putr5 da approfondire	
AREE PERCORSE DAL FUOCO	NO		

Ing. Maria Luisa Morrica





LOTTO DUE – Particella 400

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

FOGLIO	11	PART. LLA	400
PIANO	DESCRIZIONE		
	ZONA OMOGENEA	E: a prevalente conformazione naturale del territorio	
	SOTTOZONA	Ec: boschi e praterie	
PRG	FASCE DI RISPETTO	nessuna	
	STABILITÀ E VULNERABILITÀ	SISTEMA COLLINARE (CA) aree di versante su formazioni conglomeratiche	
VINCOLI SOVRAORDINATI	idrogeologico (RD 3267/1923)		
	RISCHIO IDRAULICO	nessuno	
PSAI	PERICOLOSITÀ IDRAULICA	nessuna	
AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE APPENNINO MERIDIONALE	ATTENZIONE IDRAULICA	nessuna	
	RISCHIO FRANA	Rutr5 da approfondire	
	PERICOLOSITÀ FRANA	Putr5 da approfondire	
AREE PERCORSE DAL FUOCO	NO		

LOTTO DUE – Particella 407

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

FOGLIO	11	PART. LLA	407
PIANO	DESCRIZIONE		
	ZONA OMOGENEA	E: a prevalente conformazione naturale del territorio	
	SOTTOZONA	Ec: boschi e praterie / Ea: collinare e montana	
PRG	FASCE DI RISPETTO	nessuna	
	STABILITÀ E VULNERABILITÀ	SISTEMA COLLINARE (CA) aree di versante su formazioni conglomeratiche / SISTEMA COLLINARE (CC) conche e valloni intramontani	
VINCOLI SOVRAORDINATI	idrogeologico (RD 3267/1923)		
	RISCHIO IDRAULICO	nessuno	
PSAI	PERICOLOSITÀ IDRAULICA	nessuna	
AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE APPENNINO MERIDIONALE	ATTENZIONE IDRAULICA	nessuna	
	RISCHIO FRANA	Rutr5 da approfondire	
	PERICOLOSITÀ FRANA	Putr5 da approfondire	
AREE PERCORSE DAL FUOCO	NO		

Ing. Maria Luisa Morrica





LOTTO DUE – Particella 408

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

FOGLIO	11	PART. ILLA	408
PIANO	DESCRIZIONE		
	ZONA OMOGENEA	E: a prevalente conformazione naturale del territorio	
	SOTTOZONA	Ec: boschi e praterie / Ea: collinare e montana	
PRG	FASCE DI RISPETTO	nessuna	
	STABILITÀ E VULNERABILITÀ	SISTEMA COLLINARE (CA) aree di versante su formazioni conglomeratiche / SISTEMA COLLINARE (CC) conche e valloni intramontani	
VINCOLI SOVRAORDINATI	idrogeologico (RD 3267/1923)		
	RISCHIO IDRAULICO	nessuno	
PSAI	PERICOLOSITÀ IDRAULICA	nessuna	
AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE APPENNINO MERIDIONALE	ATTENZIONE IDRAULICA	nessuna	
	RISCHIO FRANA	Rutr5 da approfondire	
	PERICOLOSITÀ FRANA	Putr5 da approfondire	
AREE PERCORSE DAL FUOCO	NO		

CONFINI LOTTO DUE

Il **LOTTO DUE** (Part.lla 399, 400, 407 e 408, pignorate per quote indivise di diversa entità), è, NEL SUO COMPLESSO, delimitato e **confinante** con:

- **nord-est:** in assenza di recinzione, tramite scavo per passaggio canale, con Terreni agricoli non eseguiti Part.lla 563;
- **nord-ovest:** in presenza di recinzione con aree pertinenziali afferenti alla Part.lla 594 non eseguita;
- **sud-ovest:** in presenza di recinzione e doppio cancello (civici 2 e 4), con Via Costa Maura, strada interpodereale di uso comune, non riportata in Mappa Wegis;
- **sud-est:** in presenza di recinzione e siepi, in corrispondenza dell'incrocio Via Costa Maura-Via Grataglie, con la Via Grataglie stessa che compare in Mappa Wegis. Lo spigolo a punta in direzione sud-ovest della Part.lla 407 è stato verosimilmente assorbito nell'incrocio stradale Via Costa Maura-Via Grataglie, sicché la recinzione parziale risulta arretrata rispetto all'effettiva conformazione della Part.lla 407, sfruttabile ad uso agricolo solo in parte.

NOTA C.T.U.: i confini, quand'anche il Tipo Mappale non risulti aggiornato ed aderente allo stato effettivo dei luoghi, risultano già **materializzabili sui lati recintati** oppure **agevolmente rilevabili con operazioni strumentali di tracciamento**, operazioni trasferibili all'Acquirente finale, nell'interesse pubblico nell'uso delle strade interpoderali, ovvero di Via Grataglie e Via Costa Maura.

Ing. Maria Luisa Morrica



**DESCRIZIONE DEL LOTTO DUE**

I **Terreni agricoli con annessi e manufatti non censiti né accatastati**, oggetto di esecuzione si trovano in **Via Costa Maura (Località Grataglie)**, in zona extraurbana/rurale di **Eboli (SA)**.

L'accesso principale al LOTTO DUE è possibile dalla traversa sulla strada comunale **Via Costa Maura**, strada carrabile stretta e in parte sterrata, raggiungibile dalla **Via Grataglie**.

I Terreni serviti da prese irrigue, allo stato coltivati e adibiti perlopiù a frutteti, presentano una media acclività con buona esposizione e giacitura semi pianeggiante, e sono recintati, sul lato carrabile, con doppio cancello di ingresso (*civici 2 e 4*). Altresì, tutto il LOTTO è circondato da Fondi agricoli di proprietà terza, comparti residenziali, manufatti rurali e macchia boschiva.

Sulla Part.IIa 399 insistono manufatti/annessi agricoli non rappresentati in Mappa Wegis, al cui interno si trovano attrezzature agricole, arredamenti per giardino e modesti quantitativi di materiali di risulta. I manufatti, coperti da tettoia in lamiera su struttura portante lignea, constano di **piccolo vano in muratura con WC e forno** nonché di **spazio aperto pavimentato con arredamento da giardino ed attrezzature agricole**. Risultano presenti all'esterno alcuni beni mobili nonché contatore per l'energia elettrica.

La configurazione catastale di tutte le Particelle pignorate (*compatibilmente con il grado di precisione raggiungibile con gli strumenti metrici tradizionali utilizzati dal C.T.U. per non apportare eccessivi aggravii di spesa e, dunque, senza ausilio di attrezzatura specialistica di rilievo*) è risultata conforme allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo. Si precisa altresì che lo spigolo a punta in direzione sud-ovest della **Part.IIa 407** è impegnato dall'incrocio delle strade interpoderali non indicate in Mappa e rispondenti ai toponimi Via Grataglie che incrocia con Via Costa Maura.

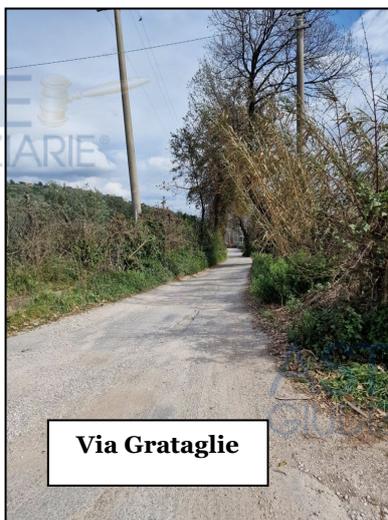
Segue **Rilievo fotografico LOTTO DUE** →

Ing. Maria Luisa Morrica





RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO DUE



Via Grataglie



Via Grataglie



Via Costa Maura

Foto 1-2-3: viste dell'incrocio Via Grataglie-Via Costa Maura, di accesso al LOTTO DUE.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 184/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 4-5: viste di Via Costa Maura, di accesso al LOTTO DUE.



Ing. Maria Luisa Morrica





Civ. 2
Via Costa Maura



Foto 6-7-8-9-10: viste dei **Terreni Part.lla 399-400-407-408**, afferenti al LOTTO DUE. L'accesso ai Fondi è possibile dal civ. 2 di Via Costa Maura, munito di cancello metallico a doppia anta, con catena e lucchetto. I Terreni sono in parte incolti ed in parte tenuti a frutteti, serviti da prese irrigue.

Ing. Maria Luisa Morrica





Civ. 4
Via Costa Maura



Foto 11-12-13-14-15-16: viste degli esterni degli **annessi/manufatti non censiti né accatastati ed insistenti su Part.lla 399**, con accesso tramite cancello con serratura, di cui al civ. 4 di Via Costa Maura. I manufatti, coperti da tettoia, constano di **piccolo involucro in muratura con WC e forno esterno**, nonché di spazio aperto pavimentato con arredamento da giardino ed attrezzature agricole. Risulta presente all'esterno contatore per l'energia elettrica.

Ing. Maria Luisa Morrica



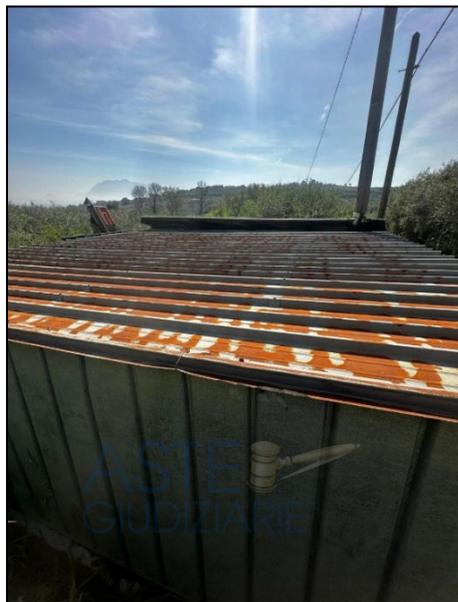


Foto 17-18: ulteriori viste degli esterni degli annessi/manufatti non censiti né accatastati ed insistenti su Part.lla 399, con accesso tramite cancello al civ. 4 di Via Costa Maura. La copertura è in lamiera con struttura portante in legno, e su un prospetto laterale in muratura risulta presente fossato perimetrale, mascherato da vegetazione e fogliame.

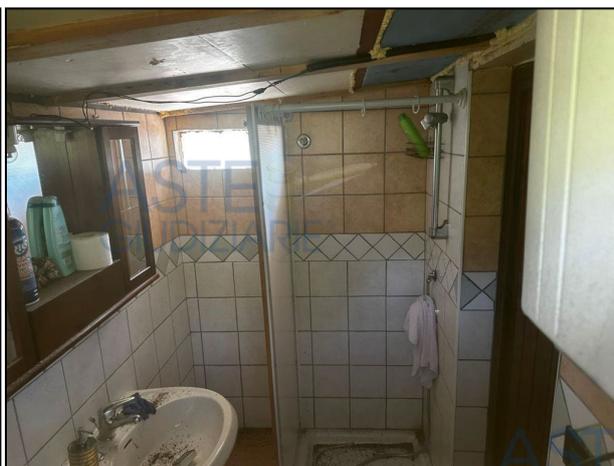
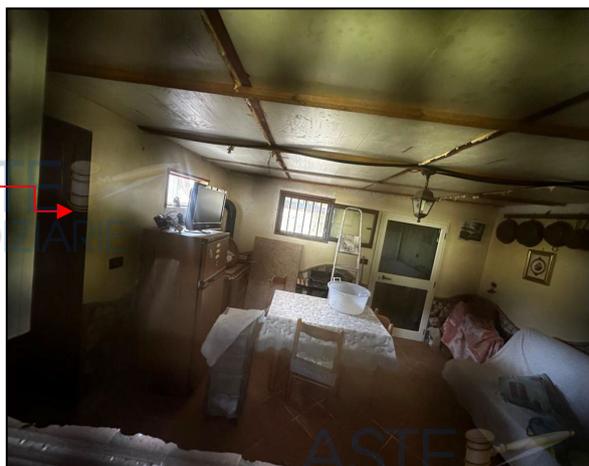


Foto 19-20: viste degli interni degli annessi/manufatti non censiti né accatastati ed insistenti su Part.lla 399: l'annesso è finestrato, costituito da unico vano con mobiliario ed accesso interno al WC ed appare arredato, ad uso abitativo, con soggiorno e WC.

Segue Planimetria digitalizzata annessi/manufatti su Part.lla 399 →

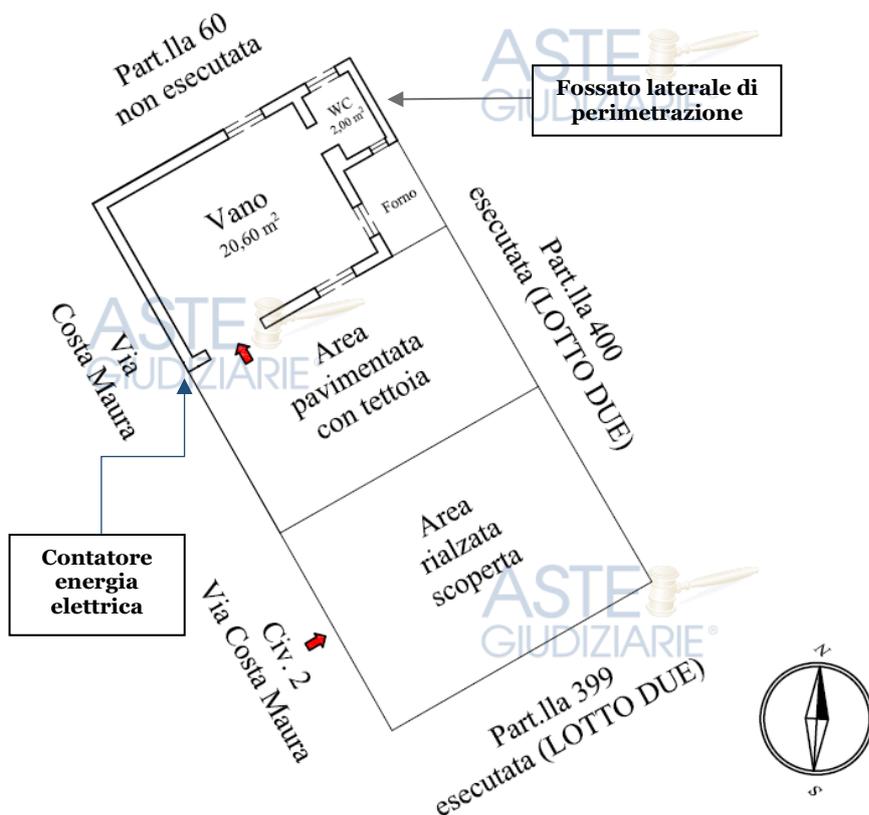
Ing. Maria Luisa Morrica





**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA ANNESSI/MANUFATTI SU PART.ILLA 399
AFFERENTE AL LOTTO DUE**

La Planimetria catastale degli annessi/manufatti insistenti su Part.lla 399 (cfr. All. 5) risulta assente agli Atti del Catasto, in quanto gli stessi non risultano né censiti né tantomeno rappresentati in Mappa Wegis. Si riporta, dunque, nel presente paragrafo, esclusivamente la **Planimetria digitalizzata dal C.T.U.** maggiormente prossima allo stato effettivo dei luoghi, la cui consistenza è stata desunta anche per confronto con gli stralci mappali e le ortofoto satellitari.



Superficie utile Vano con WC = 20,60 m² *
Superficie utile Aree esterne = 70,00 m²

Planimetria digitalizzata ANNESSI/MANUFATTI su Part.lla 399 in scala 1:100.

* Le consistenze superficiali nette sono intese al netto dell'involucro esterno.

Ing. Maria Luisa Morrica

