



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# **TRIBUNALE DI SALERNO**

**TERZA SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Alessandro Brancaccio**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**E.I. 201/2016**

**(udienza fissazione modalità di vendita 19/09/2017)**

---

## **RELAZIONE GRAFICO FOTOGRAFICA LOTTO UNICO**

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## CREDITORE PROCEDENTE:

**Soc. Mignini e Petrini s.p.a.;**

Sede in Viale dei Pini, 8 – Assisi (PG);

P.Iva: 01659710543;

Rappresentata e difeso da:

**Avv. Masci Fabrizio;**

C.F.: MSC FRZ 56R25 A710K;

eletto domicilio via Clitunno – Bastia Umbra (PG);

P.E.C.: [fabrizio.masci@avvocatiperugiapec.it](mailto:fabrizio.masci@avvocatiperugiapec.it);

**Avv. Iorio Valerio**

C.F.: RIO VRL 55D14 H703F;

eletto domicilio Corso Garibaldi, 8 – Salerno (SA);

P.E.C.: [avvvalerioiorio@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvvalerioiorio@pec.ordineforense.salerno.it);



## DEBITORE ESECUTATO:

**Castagna Vincenzo;**

residente in Contrada tempa delle Craste, 49 – Eboli (SA);

C.F.: CST VCN 64A02 A717G;



## **IDENTIFICAZIONE LOTTO UNICO**

Diritto di Proprietà piena ed esclusiva dell'unità immobiliare (***Prefabbricato leggero abusivo con terreno agricolo***) sito nel Comune di Battipaglia presso via Verdesca 18/C in località Verdesca: il terreno adibito a orto, presenta una superficie complessiva di complessivi 1.659 m<sup>2</sup>. Sul prefabbricato insiste ingiunzione di demolizione mai eseguita.

## **IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:**

- *Unità immobiliare "Prefabbricato leggero abusivo con terreno" allibrato all'N.C.E.U. di Battipaglia, Foglio 29, p.la 530, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie 99 m<sup>2</sup>, Rendita 336,99 €).* (il terreno rientra nel lotto unico come ente urbano ovvero come area pertinenziale del prefabbricato).

## **Note catastali e note inerenti la procedura esecutiva:**

- I dati catastali del lotto coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento;
- Sul lotto non insiste alcuna procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 201/2016, in quanto il precedente pignoramento è stato oggetto di transazione stragiudiziale, tuttavia la formalità pregiudizievole non è stata ancora cancellata;
- La mappa catastale Wegis: riporta correttamente l'identificativo della particella 530;
- Le visure storiche per immobile: riportano correttamente l'intestatario, titoli di proprietà e provenienze senza alcuna sostanziale incongruenza;

Sull'area pertinenziale del lotto unico insistono tettoie, baracche in lamiera, e una serra agricola a strutture leggere facilmente amovibili e tuttavia non riportate in tratteggio nella mappa wegis.

**VALORE A BASE D'ASTA (*Lotto unico*): 51.000 €**

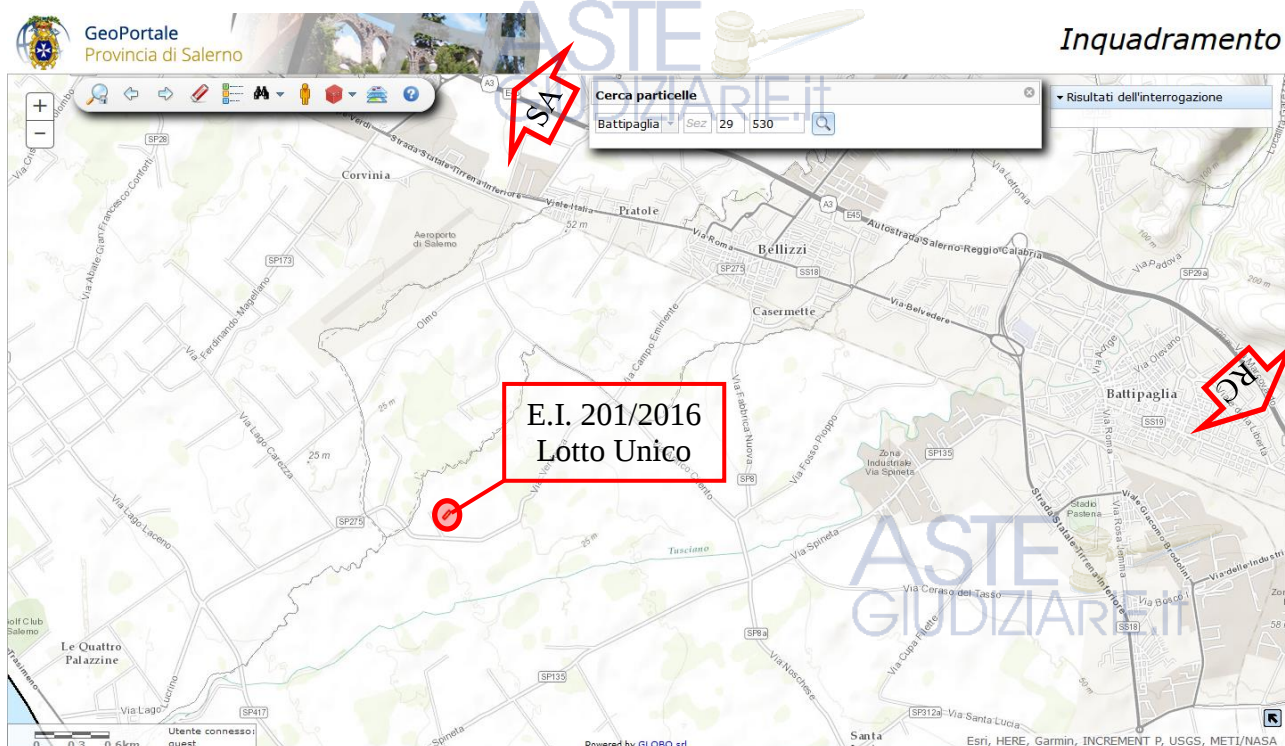
(cinquantunomila/00 €)



**DESCRIZIONE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DEL LOTTO:****LOTTO UNICO (E.I. 201/2016):**

Il Lotto unico di cui alla presente E.I. 201/2016 è ubicato in *località Verdesca*, nella periferia del Comune di Battipaglia, a circa 6 km dal centro urbano del capoluogo, in **ambito molto prossimo alla zona Picciola**, a prevalente destinazione agricola o comunque produttiva/commerciale, con pochi edifici rurali, e totale assenza di strutture commerciali e artigianali.

Il lotto unico è prospiciente all'arteria principale della zona SP 275, via Lago Lucrino, su cui s'immette via Verdesca, traversa di localizzazione del cespite esecutato. La strada provinciale si collega dopo pochi km alla rotatoria di località Picciola e conseguentemente alla SP 417-Aversana, che percorre parallelamente al litorale SP 175, parte della costa fino alla Foce del Sele, e garantisce fruibilità e mobilità nelle ore di punta, in particolare durante il periodo estivo, di maggior flusso veicolare. Anche se, a una distanza di circa 10 km, il lotto per il suo inquadramento territoriale permette un piuttosto rapido collegamento con l'autostrada del Mediterraneo A2, che collega Salerno a Reggio Calabria. Inoltre percorrendo via Trento verso Sud ci si collega al litorale salernitano, e quindi alla zona turistica, che è sottoposta a vincolo paesaggistico dalla Soprintendenza di Salerno. La zona non è servita da alcun servizio di urbanizzazione primaria e secondaria (uffici comunali, poste, supermercati, chiese, banche, ecc.), per cui è necessario raggiungere il centro urbano per adempiere a spese o necessità in genere.

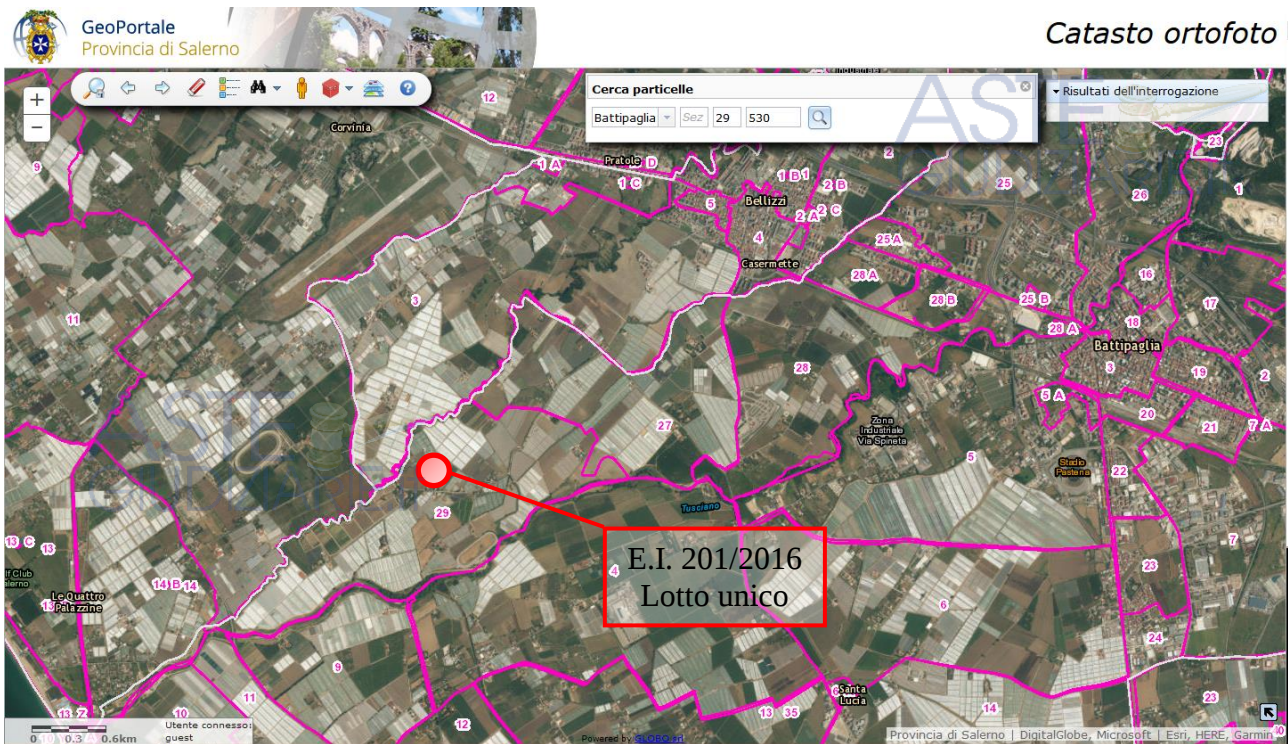


**All.10a) Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTO UNICO (stradario)**

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



**All.10b) Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTO UNICO (ortofoto)**

(Fonte Geoportale)



**All.10c) Stralcio sovrapposizione Ortofoto-Catastale con indicazione LOTTO UNICO**

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)

**DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSICHE DEL LOTTO UNICO:**

Il lotto unico è ubicato in via Verdesca civ.18/C ed è afferente alla p.lla 530.

L'accesso al prefabbricato abusivo costitutivo del lotto unico è consentito da strada interpoderale di collegamento dei vari beni immobiliari della part. 389, tuttavia non pignorata, di cui quota 1/3 risulta essere di proprietà del debitore esecutato. In particolare l'ingresso al prefabbricato non assentito fa parte della p.lla 530 esecutata, con gradini rivestiti in marmo, e a mezzo di cancelletto di accesso al patio. Il prefabbricato leggero, cespite oggetto della presente E.I. 201/2016, è posizionato a una distanza di circa 6 km dal centro urbano di Battipaglia ed è comprensivo di terreno circostante, ad uso prevalentemente agricolo, su cui sorge una serra (200 m<sup>2</sup>), e due depositi/baracche per attrezzature agricole e similari, entrambi non accatastati e di una superficie rispettivamente di 31 m<sup>2</sup> e 14 m<sup>2</sup>. In aderenza al prefabbricato leggero, è posizionata una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera grecata, che è riservata ai posti auto.

**DESCRIZIONE LOTTO UNICO**

Il lotto unico oggetto della seguente E.I. 201/2016 consiste di una particella di terreno su cui sorge un prefabbricato abusivo utilizzato come abitazione/appartamento, e due depositi per attrezzature agricole e similari, nonché una serra per coltivazione di ortaggi e verdure di vario genere, anch'essi non censiti regolarmente. Il terreno antistante l'abitazione è invece utilizzato come orto.

Il prefabbricato leggero posizionato abusivamente sulla p.lla 530 è caratterizzato da struttura in legno e alluminio ad unico livello a cui si accede a mezzo di poche gradinate rivestite in marmo e un cancelletto in ferro verniciato che permette l'ingresso al patio. Tramite una porta non blindata, ma intelaiata in alluminio anodizzato e pannellata con dogato ligneo, si accede al bene. Detto "appartamento" di media metratura si compone, all'ingresso, di uno spazioso vano cucina-sala pranzo alla cui destra è ubicato un disimpegno che permette l'accesso alle camere da letto e al servizio wc. Adiacente alla cucina, è posizionato il bagno, completo di servizi igienici e box doccia di piccole dimensioni. Sulla sinistra dell'appartamento si accede alle due camere, di cui una matrimoniale arredata con mobili antichi e letto matrimoniale, l'altra adibita a stanza singola, di piccole dimensioni e attrezzata con letto singolo e armadiatura. Il prefabbricato è libero su tutti e quattro i fronti, ma è dotato di unico fronte di affaccio balconato sul prospetto principale a sud-est, tramite patio pavimentato di passaggio, che evidenzia le due porte di ingresso, di cui quella a sinistra effettivamente utilizzata allo scopo, quella frontale invece interclusa. La porta che sorge sul lato destro del pianerottolo di arrivo è, invece, l'accesso a un piccolo deposito. Di fianco, sul patio stesso, all'aperto è posizionato un lavatoio e la lavatrice, sprovvista di cassa di protezione dalle intemperie. Sono presenti impianto elettrico che non rispetta i criteri di sicurezza vigenti e impianto idrico; il riscaldamento è fornito da stufa a pellets e da

*Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione*

*Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it*



condizionatori caldo/freddo, di cui uno posizionato frontalmente all'ingresso e l'altro nella camera singola. La cucina è alimentata da bombola a gas, mentre non esiste allaccio in fogna, bensì la struttura è collegata a fossa Imhoff posizionata nell'area pertinenziale tra il prefabbricato e il primo deposito per attrezzature. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato vecchio tipo, in tutti i vani. Gli infissi interni sono intelaiati allo stesso modo ma pannellati con doghe di materiale ligneo. Il pavimento è sull'intera superficie dell'abitazione in grès porcellanato di medie dimensioni e colore chiaro. I vani caratterizzanti il prefabbricato leggero sono di seguito specificati:

- **Ingresso-Sala pranzo-cucina:** ampio vano il cui accesso è consentito da una porta in legno intelaiata in alluminio anodizzato, a battente unico. Frontalmente, ad angolo, è posizionata la cucina, mentre sul lato opposto sorge il tavolo da pranzo e una poltrona da salotto. Sono presenti in esso svariati beni mobili di arredo e complementi, ecc.
- **W.C.:** unico locale wc, attrezzato con lavabo, apparecchi igienici, box doccia affiancato alla muratura, rivestito con fogli di mosaico di colore scuro alternato con mattonelle di medie dimensioni di monocottura smaltate beige. E' pavimentato con la stessa tipologia di piastrelle. L'acqua calda sanitaria è fornita da caldaia termo-autonoma alloggiata sul retro del prefabbricato.
- **Due vani letto:** entrambi muniti di affaccio esterno. Il primo, di medie dimensioni superficiali, è attrezzato con letto matrimoniale e armadio e complementi in legno antico. Il secondo vano è destinato alla camera singola, con superficie ridotta, arredato con letto singolo e armadiatura il laminato effetto legno.
- **Patio di ingresso:** calpestabile pavimentato con piastrelle in monocottura grigie di piccole dimensioni per esterni e protetto al contorno da parapetto con struttura in ferro e cancelletto battente di accesso. Giacciono su di esso il lavatoio e la lavatrice, quest'ultima senza protezioni dalle intemperie.

L' **impianto serricolo** è posizionato sul lato sud-est della part. 530 di terreno, parallelamente alla strada interpodereale sterrata afferente alla part. 389 che conduce all'intero lotto unico. La serra presenta dimensioni pari a circa 200 m<sup>2</sup>.

Il **deposito 1**, utilizzato per attrezzature agricole e similari, è posizionato a una distanza di circa 5 m dal prospetto Nord- Est del prefabbricato/abitazione. Una porta battente in lamiera permette l'accesso, a mezzo di un gradino, alla struttura in lamiera e ferro, pavimentata con grès di colore chiaro e ricca di beni mobili ad uso rurale.



Immediatamente a Nord-Est sorge il deposito 2, di più modeste dimensioni, utilizzato allo stesso scopo, con struttura completamente in lamiera grecata.

La restante porzione di lotto, sul retro dei due depositi è indirizzata all'allevamento di galline e ulteriori spazi deposito.

La restante parte del terreno antistante il fabbricato abusivo è destinato a orto e seminativo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it





*Figura 1: strada interpodereale sterrata che conduce al lotto unico, afferente alla part. 389 non eseguita.*



*Figura 2: zona adibita ad orto che segna anche il confine con altra part. non eseguita e di proprietà terza.*



*Figura 3: dettaglio del confine Nord- Ovest della part. 530 di terreno.*



*Figura 4: dettaglio del confine Nord-Est designato da muretto perimetrale e rete ferrosa.*

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GARGIONE ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c6f237650297c244402fdcc986e190





*Figura 5: prospetto frontale del prefabbricato abusivo posizionato sulla part. di terreno 530.*



*Figura 6: particolare della tettoia destinata al posto macchina, affiancata al prefabbricato.*



*Figura 7: tettoia adibita a parcheggio auto. Struttura in alluminio e tettoia in lamiera, completa di grondaia e pluviali.*



*Figura 8: ulteriore visione del prefabbricato adibito ad abitazione con terreno circostante.*

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

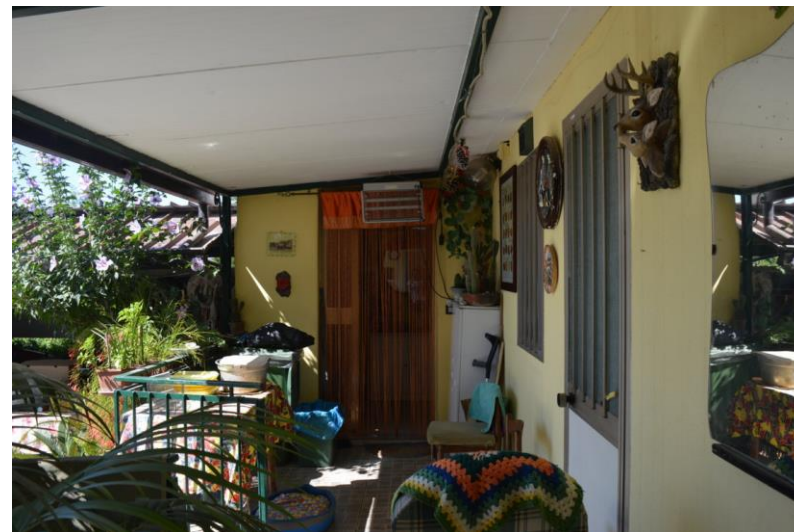
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GARGIONE ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c6f237650297c244402fdcc986e190





*Figura 9: visione dell'area pertinenziale antistante il fabbricato dal patio di ingresso.*



*Figura 10: porta di ingresso all'abitazione, intelaiata in alluminio, non blindata.*



*Figura 11: prospetto Nord della struttura prefabbricata abusiva. Si noti la caldaia apposta sulla facciata.*



*Figura 12: prospetto Nord-Est del prefabbricato. Si notino in particolare il lavello e il lavatoio sorretti da spallette in muratura finite al grezzo.*





*Figura 13: patio di ingresso al prefabbricato leggero, pavimentato e accessibile a mezzo gradini rivestiti in marmo.*



*Figura 14: ingresso-sala pranzo. Unico ampio vano, comprensivo di angolo cottura.*



*Figura 15: angolo cottura servito da bombola a gas.*



*Figura 16: sala pranzo: si noti il disimpegno di passaggio alla zona notte e al servizio igienico.*



*Figura 17: porta di ingresso al servizio W.C. dalla zona pranzo.*



*Figura 18: particolare dei sanitari dell'unico servizio wc.*





*Figura 19: box doccia. Si intravede il rivestimento in mosaico scuro alternato con grès chiaro.*



*Figura 20: camera da letto matrimoniale, arredata con mobili e complementi in legno.*



*Figura 21: particolare dell'affaccio a Sud-Est della camera doppia.*



*Figura 22: disimpegno. Frontalmente l'accesso alla camera da letto singola.*



*Figura 23: camera con letto singolo. Pavimento in grès porcellanato chiaro.*



*Figura 24: dettaglio della finestra della stanza singola su corte Nord-Est.*



*Figura 25: particolare dell'illuminazione artificiale e del soffitto in materiale ligneo.*



*Figura 26: prospetto Sud-Ovest del prefabbricato abusivo.*



*Figura 27: visione di porzione dell'area pertinenziale adiacente l'abitazione. Si noti sulla destra della foto il deposito n. 1.*



*Figura 28: deposito 1 che accoglie beni mobili e attrezzature agricole.*





*Figura 29: interno del deposito 1. Si evince chiaramente la struttura in lamiera. Non censito.*



*Figura 30: deposito 2, struttura in lamiera e alluminio. Non censito.*



*Figura 31: vialetto che permette il passaggio dall'area antistante il fabbricato all'impianto serricolo.*



*Figura 32: spazi deposito e allevamento galline, tendonati.*

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via A. Pacinotti – 84098 - Pontecagnano Faiano - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

Pag. 17 a 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GARGIONE ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c6f237650297c244402fdcc986e190



*Figura 33: impianto serricolo visto dal confine con la strada interpoderale.*



*Figura 34: Avanserra non censita destinata alla coltivazione di ortaggi.*



*Figura 35: impianto serricolo abusivo. Vista Est.*



*Figura 36: cancello secondario di accesso alla part. 530 e di separazione e confine con la strada interpoderale sterrata part. 389.*



Le finiture sono generalmente in discreto stato di conservazione e non necessitano di manutenzione straordinaria, come peraltro si evince dal rilievo fotografico sopra riportato.

**CONFINI PART. 530 (terreno):**

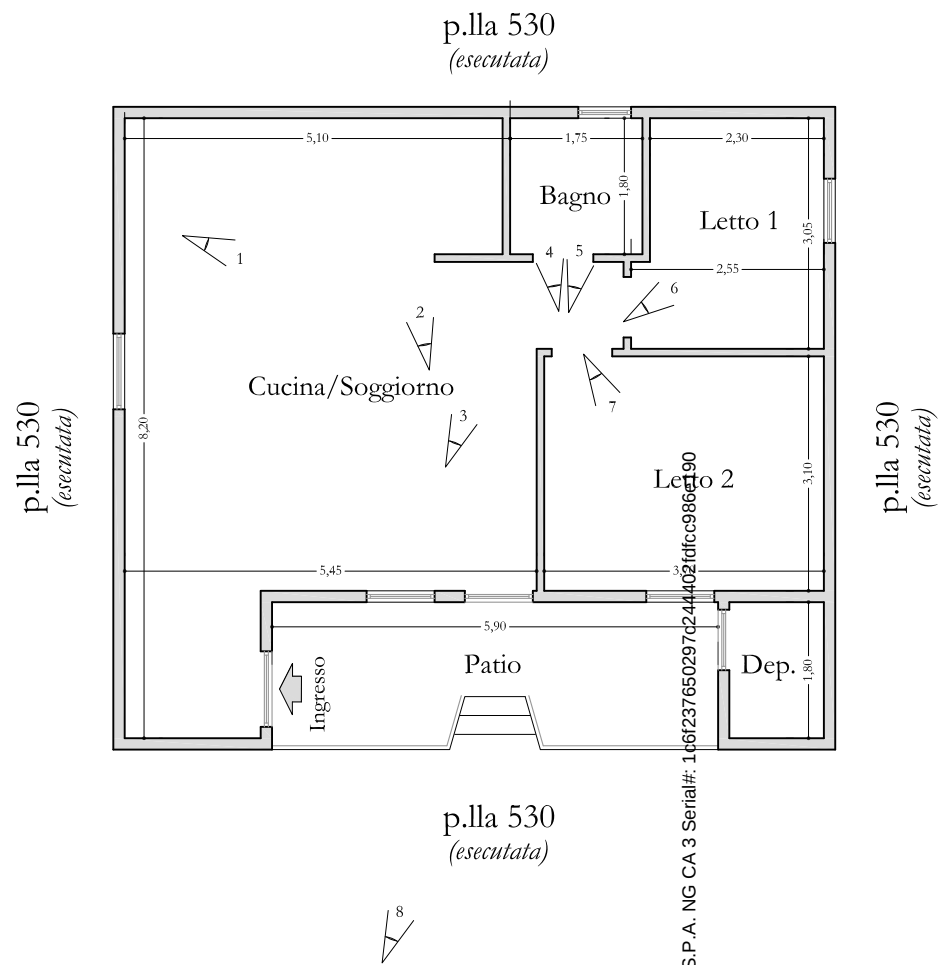
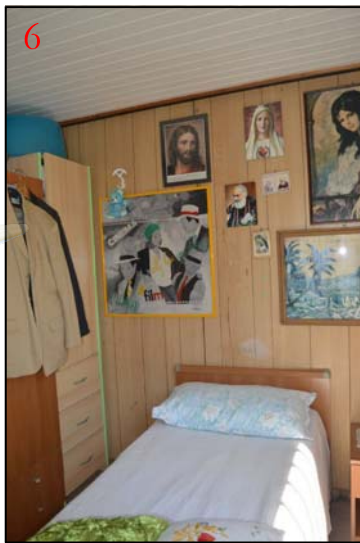
La particella di terreno 530, nel suo complesso, è delimitata e confina:

- a **Est**, risulta confinante tramite recinzione perimetrale e muretto di confine con altra particella 391 non eseguita;
- a **Nord**, risulta confinante con altre p.lle di terreno 434-435 non eseguite e di proprietà terza;
- a **Sud**, risulta confinante, tramite siepe, con la strada interpodereale sterrata part. 389 di accesso al lotto unico, non eseguita ma intestata per quota 1/3 al debitore e che funge da strada di accesso al lotto, sulla quale particella pertanto andrebbe esteso il pignoramento;
- a **Ovest**, risulta confinante tramite la zona agricola adibita ad orto, con altra proprietà non eseguita e di proprietà terza p.la 388.

**NOTA:** I Confini dell'intero lotto unico sono nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a recinzioni, siepi, chiaramente visibili, ripresi ed indicati in planimetria di rilievo.



Tribunale di Salerno  
Esecuzione immobiliare n°201/2016  
via Verdesca 18/c (Battipaglia)  
Conografia: Prefabbricato leggero porzione LOTTO Unico  
(N.C.E.U. di Battipaglia fl. 29, p.lla 530)



| Superficie utile calpestabile (H=2,90 m) |                             |
|------------------------------------------|-----------------------------|
| Cucina/Soggiorno                         | Area = 38,00 m <sup>2</sup> |
| Bagno                                    | Area = 3,20 m <sup>2</sup>  |
| Letto 1                                  | Area = 7,30 m <sup>2</sup>  |
| Letto 2                                  | Area = 11,50 m <sup>2</sup> |
| TOTALE                                   | Area = 60,00 m <sup>2</sup> |
| Patio                                    | Area = 10,80 m <sup>2</sup> |
| Deposito                                 | Area = 2,30 m <sup>2</sup>  |

Firmato Da: GARGIONE ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c6f237650297c244402fddcc9866190



TRIBUNALE DI SALERNO  
terza sezione civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
G.E.: Dott. Alessandro Biancaccio  
Elaborato: Conografia prefabbricato leggero (porzione Lotto Unico)  
via Verdesca 18/c (Battipaglia)  
(N.C.E.U. di Battipaglia fl. 29, p.lla 530)

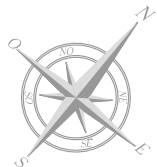
Scala:  
1:100

Data:  
17/07/2017

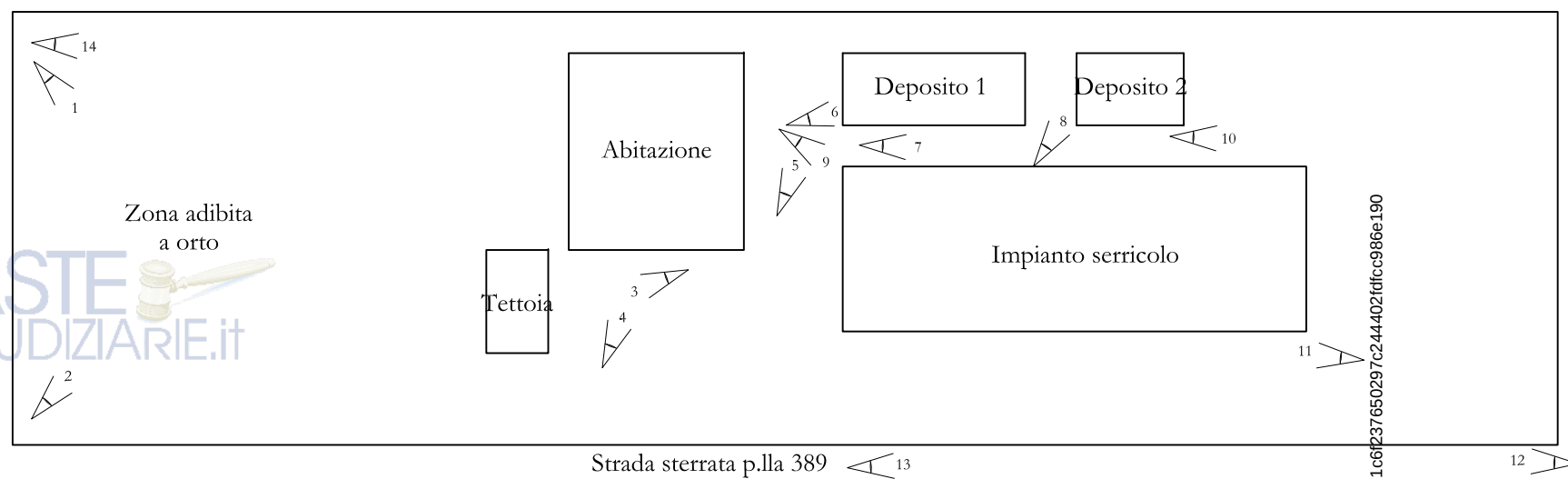
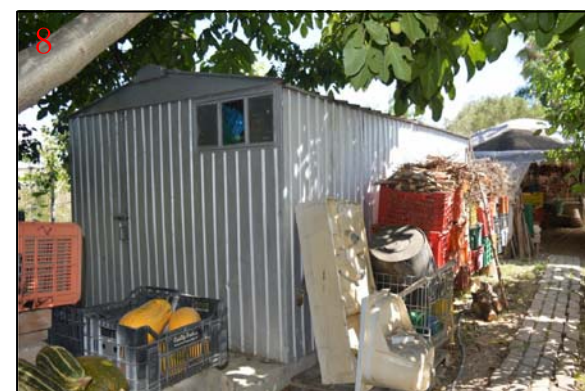
L'Esperto del giudice:  
ing. Enrico GARGIONE  
Ordine degli Ingegneri di Salerno n° 6637  
Via A. Pacinotti, (Pontecagnano Faiano)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Tribunale di Salerno  
Esecuzione immobiliare n°201/2016  
via Verdesca 18/c (Battipaglia)  
Conografia: Prefabbricato leggero porzione LOTTO Unico  
(N.C.E.U. di Battipaglia fl. 29, p.lla 530)



Firmato Da: GARGIONE ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c6f237650297c244402fddcc986e190



TRIBUNALE DI SALERNO  
terza sezione civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
G.E.: Dott. Alessandro Branaccio

Elaborato:  
Conografia prefabbricato leggero (porzione Lotto Unico)  
via Verdesca 18/c (Battipaglia)  
(N.C.E.U. di Battipaglia fl. 29, p.lla 530)

Scala:  
-----

Data:  
17/07/2017



L'Esperto del giudice:  
ing. Enrico GARGIONE  
Ordine degli Ingegneri di Salerno n° 6637  
Via A. Pacinotti, (Pontecagnano Faiano)