

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa De Lucia Rosaria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**“RELAZIONE GRAFICO
FOTOGRAFICA”**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 201/2019

Udienza fissata per il 7/04/2020



BENI PIGNORATI: Capannone a struttura mista e terreno adiacente
(LOTTO UNICO)

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO: 196.500,00 euro

Ing. Cosimo Caiazzo



1. Premessa	2
2. Configurazione Lotto Primo (E.I. 201/2019).....	3
3. Inquadramento urbanistico-territoriale.....	5
4. Foto viabilità di accesso e zone al contorno LOTTO UNICO	11
6. Foto manufatti non eseguiti LOTTO UNICO.....	15
7. Foto corte esclusiva LOTTO UNICO	17
8. Foto interni LOTTO UNICO PIANO TERRA.....	19
9. Foto interni garage livello superiore LOTTO UNICO.....	24
10. Planimetrie digitalizzate Lotto Unico	26
11. Consistenze superficiali	28

1. Premessa

La presente **documentazione grafico-fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è completata con opportune didascalie. In particolare, il **rilievo metrico e fotografico** è stato effettuato in data 06/12/2019 durante il sopralluogo, dalle 10:00 alle ore 11:00 (cfr. *Verbale di Sopralluogo in All. 8A del Volume Allegati*).

Il **rilievo metrico dei Lotti** è stato eseguito dal C.T.U. con l'ausilio dei collaboratori tecnici di fiducia.

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **distolaser 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 effettuato utilizzando come riferimento le planimetrie catastali ed è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (cfr. *Allegati 10*).

Il rilievo fotografico dei lotti è stato effettuato con macchina fotografica Olympus modello Optical Digital μ 600-6,0 megapixel.

Tutte le foto hanno le seguenti caratteristiche:

Formato JPEG

Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)

Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi

Profondità in bit: 24

Rappresentazione del colore: sRGB

Distanza focale: 6 mm

Tempo d'esposizione F.3,1

Esposizione automatica: 1/40 sec

Velocità ISO: ISO-60 .

E', dunque, completamente inquadrato il cespite, sia esternamente con:

- **l'identificazione dell'accessibilità;**
- **l'individuazione del fabbricato di ricaduta;**
- **la localizzazione dell'unità immobiliare,**

che internamente con:



- l'individuazione dei vani e della loro distribuzione interna (cfr. Rilievo metrico in Allegati 10);
- il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.

La presente **relazione grafico – fotografica** si compone di **29** pagine, ed è stata redatta inserendo **4** immagini inerenti la cartografia e **30** foto del rilievo fotografico effettuato nella data del sopralluogo (in aggiunta alle due planimetrie).

2. Configurazione Lotto UNICO (E.I. 201/2019)

- **LOTTO UNICO (E.I. 201/2019): Capannone a struttura mista (acciaio e calcestruzzo) ad uso commerciale, parzialmente soppalcato**, consistente in complessivi circa **355,50 m²** di superficie utile (verificata attraverso un accurato rilievo metrico) con superfici pertinenziali quali piazzale antistante e terreno adiacente di complessivi **867 m²** circa, asserviti a passaggio pedonale e carrabile in favore della attigua part. 206 non eseguita. Tale fabbricato è ubicato nel **territorio comunale di Palomonte (SA)** nella zona periferica del Comune in questione nota con il nome di 'Perrazze', ad una distanza di circa 3,5 km dal palazzo sede dell'amministrazione comunale. Lo stabile oggetto di pignoramento si articola allo stato di fatto in:
 - **Piano terra** suddiviso in tre macro ambienti di cui due parzialmente soppalcati, con superficie complessiva di circa **305,0 m² utili**, piazzale antistante destinato alla sosta temporanea degli autoveicoli (attualmente in uso condiviso con terzi non eseguiti), di larghezza sufficiente per consentire anche una comoda manovra, di circa **405 m² utili**;
 - **Piano primo** costituito da due depositi di cui uno (lato ovest) attualmente in uso come autorimessa, con superficie utile complessiva di circa **50,5 m²**.
 - **Terreno adiacente** (part.208) attualmente destinato a deposito attrezzature di circa **462 m²** (la servitù di passaggio pedonale e carrabile insisterebbe anche su tale particella, seppure l'accesso e lo spazio di transito impegnano di fatto il solo piazzale antistante il capannone Part. 207);



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI ATTUALI:

Il tutto risulta attualmente censito in:

- **Locale commerciale parzialmente soppalcato con spazio esterno di pertinenza: N.C.E.U. Palomonte Fl.5 Part. 207 e 208 graffata, Cat.D/8** (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), **Rendita Catastale: 1.806,00 €.**

Valore a base d'asta intero LOTTO UNICO: **196.500,00 euro**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

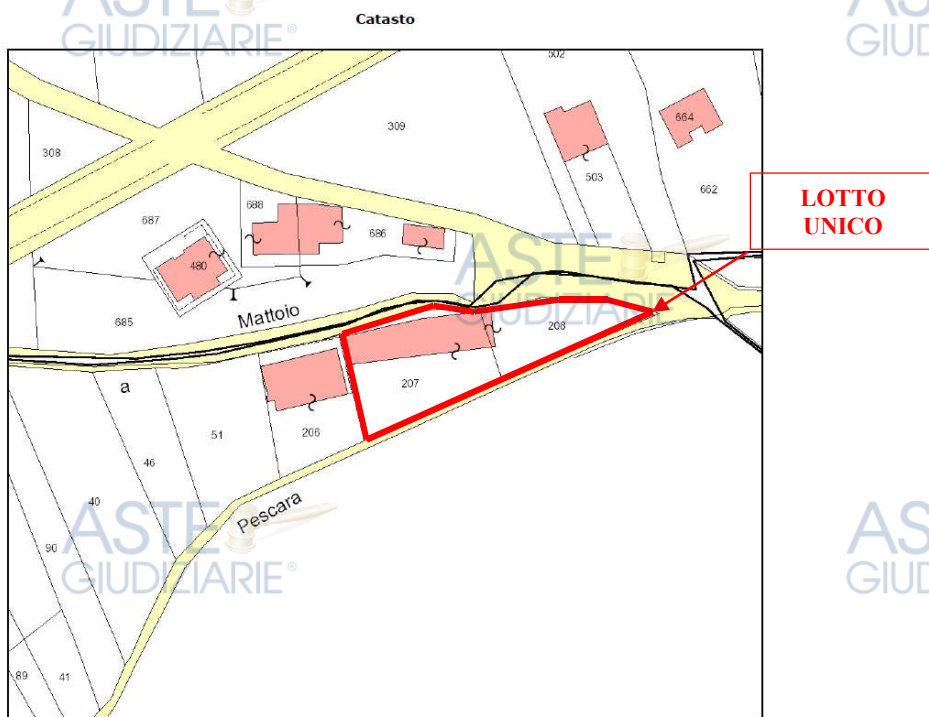
ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Cosimo Caiazzo

3. Inquadramento urbanistico-territoriale



Inquadramento territoriale su larga scala del comprensorio che include anche il comune di Palomonte. Il LOTTO UNICO è ubicato in Località 'Perrazze' ossia una frazione di ambito extraurbano del comune di Palomonte.

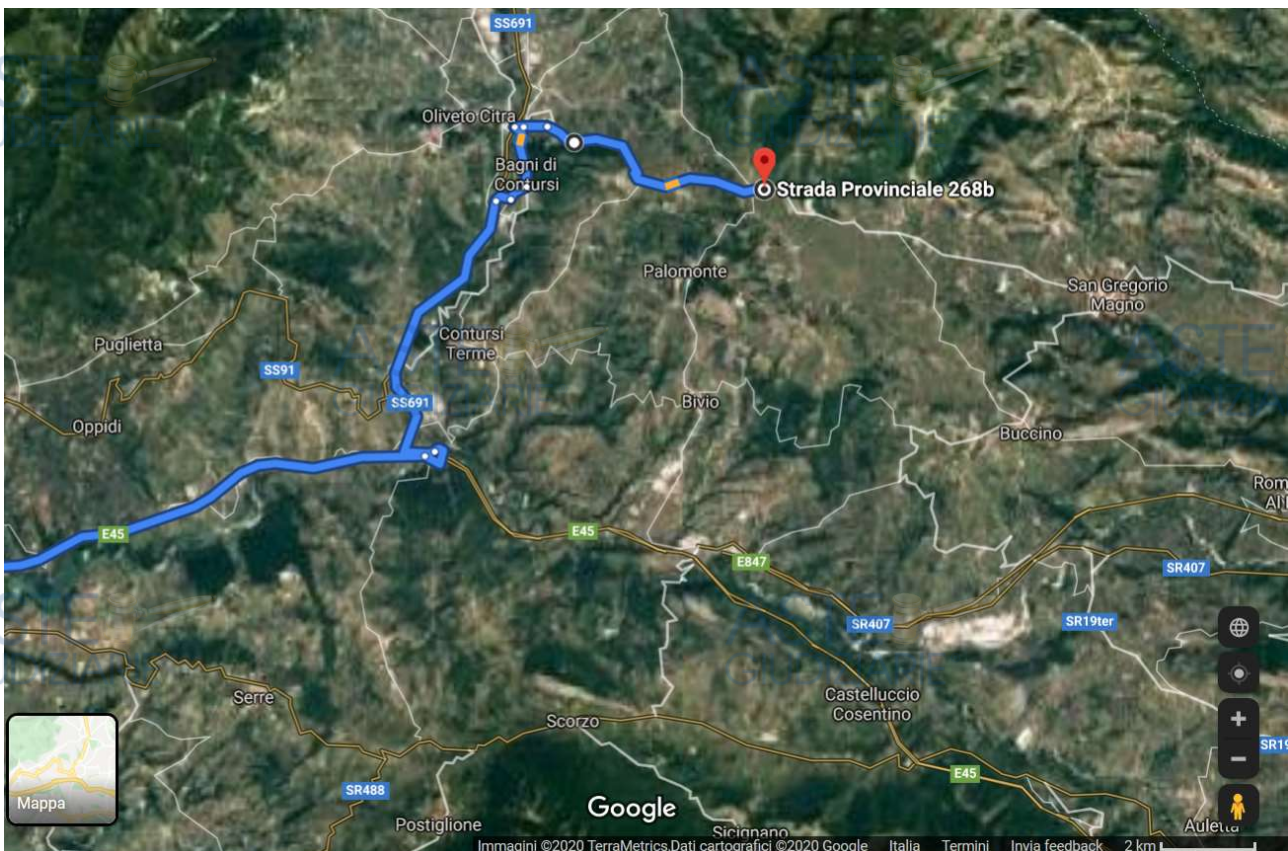


Perimetrazione su base catastale (fonte Geoportale Salerno) delle due particelle costitutive del LOTTO UNICO. In particolare le particelle 207 e 208 sono asservite a diritto di passaggio pedonale e carrabile per l'accesso all'abitazione di cui all'attigua part 206 non eseguita e di proprietà terza.



Più in dettaglio, Il **Fabbricato** (LOTTO UNICO) è raggiungibile, una volta percorsa l'arteria autostradale SA-RC e uscendo a Contursi o a Sicignano Degli Alburni, tramite:

- **S.P. 268a proveniente da Bagni di Contursi** (nell'ultimo tratto con il nome di SP 268b);
- In alternativa, è possibile raggiungere in egual modo l'immobile oggetto di perizia, attraverso la **S.P. 36b** la quale conduce sino alle porte del paese, conflueno poi nell'ultimo tratto in via **SP 268b** dove è ubicato l'immobile.

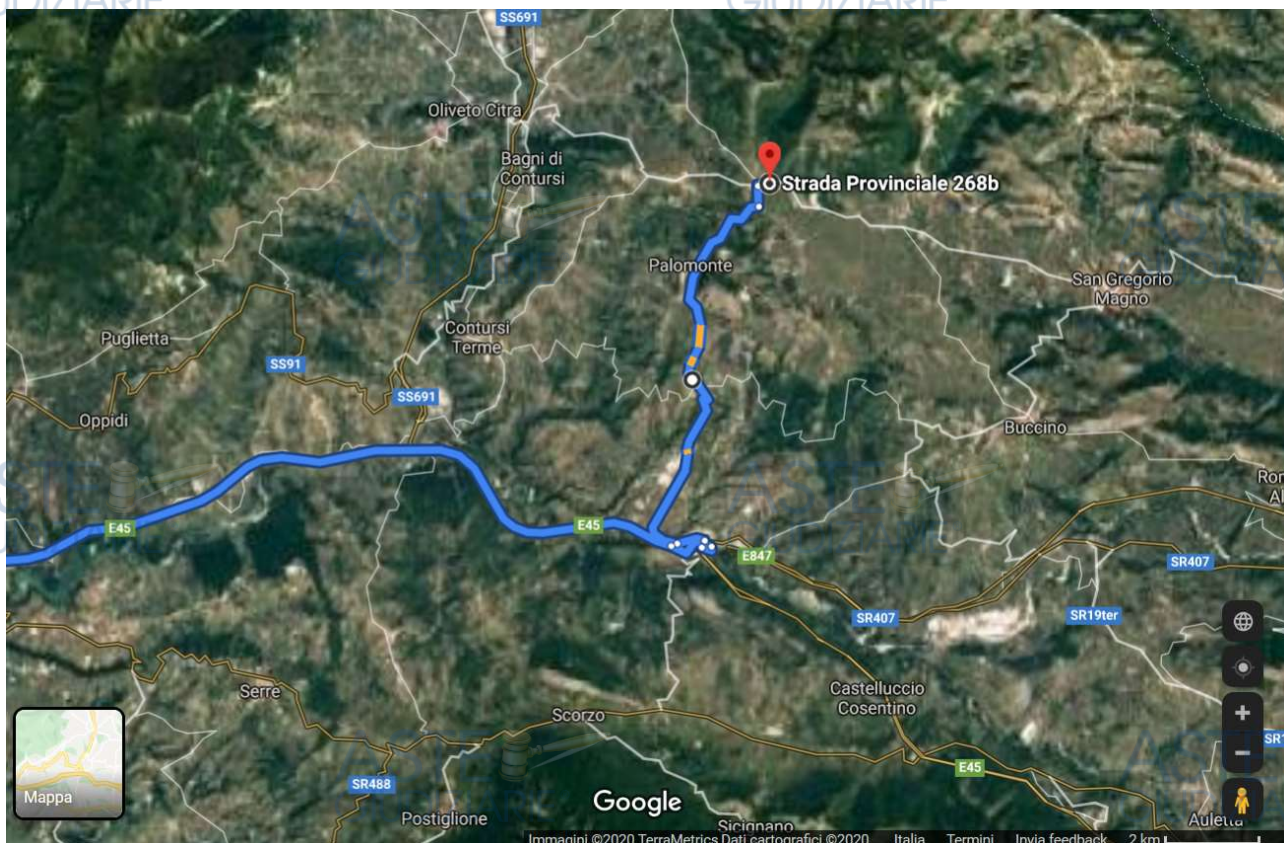


Stralcio Toponomastico di inquadramento territoriale generale con indicazione della viabilità di accesso Tramite Autostrada A45, uscita a Contursi e successiva immissione in Superstrada SS691 e infine deviazione su SP 268a all'altezza di Bagni di Contursi.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio Toponomastico di inquadramento territoriale generale con indicazione della viabilità di accesso Tramite Autostrada A45, uscita a Sicignano degli Alburni e successiva deviazione su SP 36b all'altezza dell'uscita stessa Sicignano degli Alburni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le aree pertinentziali del LOTTO UNICO sono costituite da:

- **Piazzale antistante** utilizzato per la sosta temporanea degli autoveicoli, attualmente di uso condiviso con i proprietari dell'abitazione part. 206 estranei alla presente esecuzione, dal quale si accede tramite vari ingressi, ai diversi spazi del capannone esecutato. Su tale piazzale insiste servitù di passaggio pedonale e carrabile a beneficio della part. 206 non esecutata;
- **Scaletta pedonale** posta al lato sinistro dell'edificio, che conduce al deposito lato est attualmente in uso come autorimessa;
- **Terreno adiacente lato ovest part. 208**, attualmente impiegato come ulteriore deposito di materiali a cielo aperto. Su tale terreno insiste servitù di passaggio pedonale e carrabile a beneficio della part. 206 non esecutata;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Cosimo Caiazzo

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- *Terreno Part. 208 (di pertinenza esclusiva del capannone part 207, attualmente utilizzato come deposito materiali edili) su cui insiste servitù di passaggio pedonale e carrabile a beneficio della part. 206 non eseguita.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Cosimo Caiazzo

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Piazzale antistante afferente la part. 207, utilizzato per l'accesso e la sosta anche dai residenti dell'abitazione adiacente part. 206 estranea alla presente esecuzione e di proprietà terza (nucleo familiare dell'esecutato). Tale particella può avvantaggiarsi del piazzale solo per esercizio del diritto di passaggio pedonale e carrabile come contenuto nella rettifica al titolo di proprietà principale trascritta nel giugno del 2006.

Relativamente alle possibilità di parcheggio pubblico, a servizio del fabbricato LOTTO UNICO (già di per sé accessibile con l'automobile in maniera diretta in quanto provvisto di accesso su strada e piazzale di pertinenza) **non esiste possibilità**, sugli spazi pubblici circostanti il fabbricato data la ristrettezza della viabilità locale, per cui l'eventuale clientela dell'attività commerciale dovrebbe giovare del piazzale part 207 o al più di un'area ricavabile nella part. 208 a patto di garantire il passaggio pedonale e carrabile di terzi verso la part 206.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Cosimo Caiazzo

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



Inoltre, il LOTTO UNICO: Capannone ad uso commerciale parzialmente soppalcato con spazio esterno di pertinenza: N.C.E.U. Palomonte Fl.5 Part. 207 e 208 graffata, Cat.D/8, Rendita Catastale: 1.806,00 €, **CONFINA:**

- **a nord**, tramite muro portante in cemento armato, con strada vicinale di diramazione diretta dalla SP 268b. Sul lato Nord apre (al piano primo) anche il Garage;
- **a sud**, tramite tamponamento esterno finestrato e porte di accesso, con il piazzale pertinenziale afferente alla particella 207;
- **a ovest**, tramite tamponamento esterno cieco e scala esterna, con altra particella (part.206) non eseguita e di proprietà terza;
- **a est**, tramite tamponamento esterno, con ampio terreno adiacente part. 208 (accessibile sia indipendentemente, dalla strada, che direttamente dalla part. 207) attualmente in uso come deposito a cielo aperto di materiali edili e parzialmente recintato.

NOTA C.T.U.: I Confini del LOTTO UNICO risultano nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a setti murari, accessi, recinzioni e affacci chiaramente indicati in planimetrie catastali e di rilievo (*cf. Allegati 5 e 10*).

Si riportano di seguito le planimetrie dello stato di fatto dei luoghi in riferimento ai manufatti che insistono sul LOTTO UNICO (capannone principale, soppalchi e garage) così come rilevati dal sottoscritto CTU in data accesso 06/12/2019.

Seguono foto esterni e interni del Lotto Unico.



4. Foto viabilità di accesso e zone al contorno LOTTO UNICO



Fig. 1: strada comunale di accesso al lotto unico, che lambisce il terreno Part. 208



Fig. 2: Particolare del prospetto posteriore (lato nord del capannone part. 207), confinante con strada vicinale di uso pubblico in parte sterrata



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fig. 3: viabilità di accesso di accesso al lotto unico



Fig. 4: viabilità di accesso al lotto unico inquadrata dal piazzale di sosta con a sinistra parte del muro di recinzione del terreno part. 208

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. Foto parti comuni LOTTO UNICO



Fig 5: area per l'accesso e la sosta temporanea, utilizzata anche dai residenti dell'abitazione adiacente part. 206 estranea alla presente esecuzione e di proprietà terza



Fig. 6: viabilità di accesso inquadrata dal piazzale pertinenziale ad su cui grava diritto di passaggio

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Cosimo Caiazzo

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 7: vista prospettica dell'ingresso principale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Cosimo Caiazzo

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



6. Foto manufatti non eseguiti LOTTO UNICO



Fig. 8: Abitazione su part. 206 estranea alla presente esecuzione e di proprietà terza. Attualmente la part. 206 beneficia di diritto di passaggio su piazzale part 207 e 208.



Fig. 9: Ingresso abitazione su part. 206 estranea alla presente esecuzione e di proprietà terza



Fig. 10: vano deposito esterno, sito a sinistra del piano terra, posto tra l'ingresso del capannone e la scaletta pedonale comune



Fig. 11: Scaletta pedonale posta al lato sinistro dell'edificio, che conduce al deposito lato est attualmente in uso come autorimessa



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Foto corte spazio pertinenziale part. 208 del LOTTO UNICO



Fig. 12: particolare dell' accesso al Terreno Part. 208



Fig. 13: Terreno Part. 208 (di pertinenza del capannone part 207, attualmente utilizzato come deposito materiali edili) su cui insiste servitù di passaggio pedonale e carrabile a beneficio della part. 206 non eseguita

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Cosimo Caiazzo

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fig. 14: Terreno Part. 208 (di pertinenza esclusiva del capannone part 207, attualmente utilizzato come deposito materiali edili) su cui insiste servitù di passaggio pedonale e carrabile a beneficio della part. 206 non eseguita. Sono visibili una serie di materiali, riutilizzabili e non, da rimuovere per poter utilizzare appieno il cespite.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Cosimo Caiazzo

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



8. Foto interni LOTTO UNICO PIANO TERRA



Fig. 15: bagno posto al piano terra, a servizio degli uffici vendite.



Fig. 16: Particolare degli interni del capannone ad uso commerciale (zona vendita posta nella porzione di estrema sinistra)



Fig. 17: scala di accesso alla zona soppalcata nella zona centrale del capannone (show room)



Fig. 18: Particolare degli interni del capannone ad uso commerciale (zona show room)



Fig. 19: Particolare della struttura e delle chiusure perimerali del capannone, apribili e non.



Fig. 20: Particolare degli interni della zona soppalcata alla quale si accede dalla parte centrale del capannone (show room)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fig. 21: Particolare di una delle porte scorrevoli di accesso al cespite (zona vendite lato sinistro)



Fig. 22: Particolare degli interni del capannone ad uso commerciale dall'interno (zona vendite)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fig. 23: Particolare degli interni del capannone ad uso commerciale al piano terra (zona ufficio)



Fig. 24: Particolare degli interni del capannone ad uso commerciale (zona show room)



9. Foto interni garage livello superiore LOTTO UNICO



Fig. 25: Scaletta pedonale che conduce al deposito lato est attualmente in uso come autorimessa



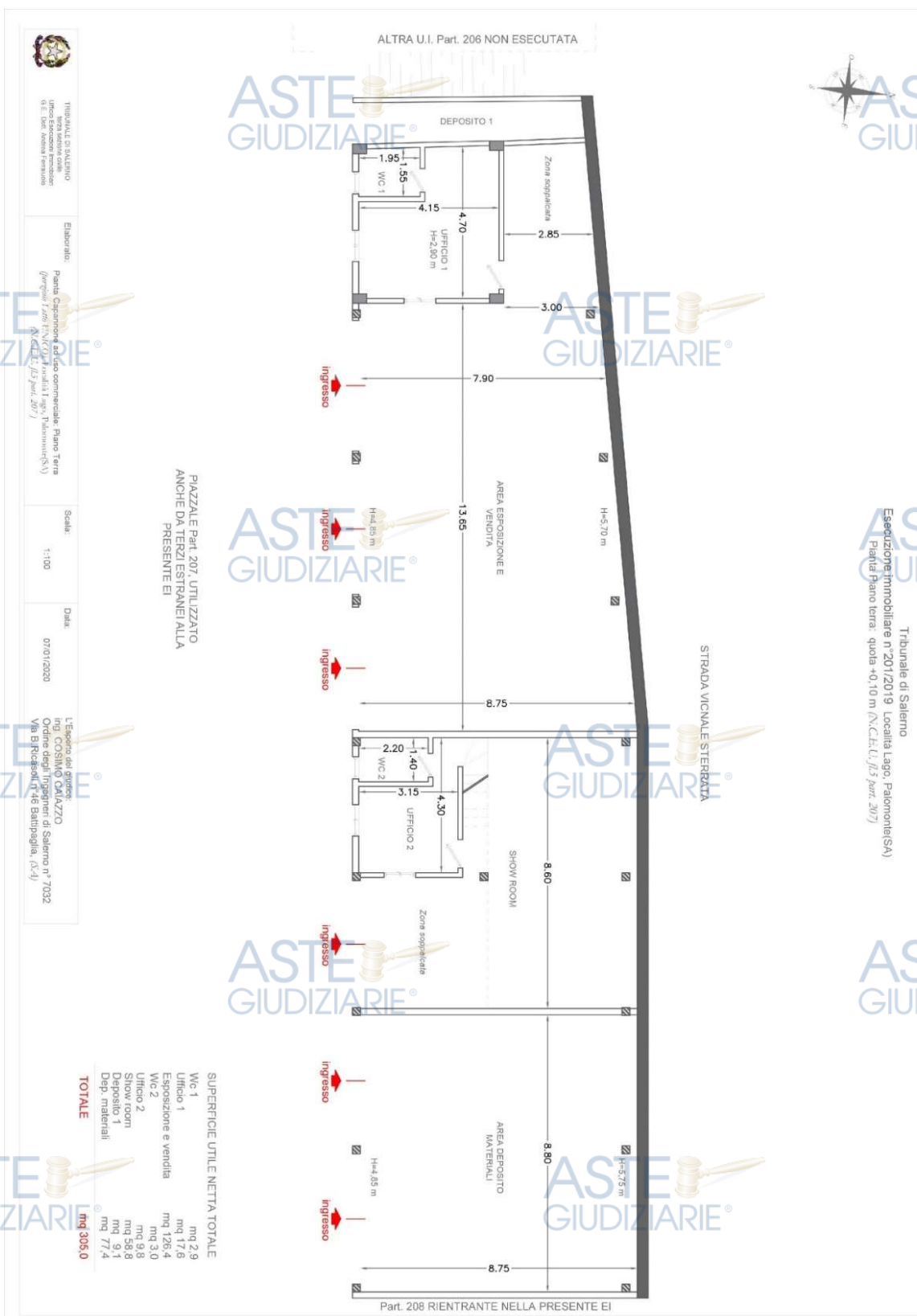
Fig. 26: Particolare dell'autorimessa



Fig. 27: Particolare dell'autorimessa (accesso laterale non assentito)



Fig. 28: Vista della sterrata ad uso pubblico, dalla quale si accede al vano attualmente in uso come autorimessa.

**10. Planimetrie digitalizzate Lotto Unico**

Tribunale di Salerno
Esecuzione immobiliare n° 201/2019 Località Lago, Palmieri (SA)
Pianta Piano terra, quota +0,10 m (N.C.E.L. 1/5 part. 207)





TRIBUNALE DI SALERNO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Andrea Ferraro

Elaborato:

Pianta Capannone ad uso commerciale, Piano Primo
(art. 2757, 1° comma, c. 1, lett. a) del R.D. 11/01/1940, n. 1373
(Modificato con D.M. 20/7/2020)

Scala:

1:100

Data:

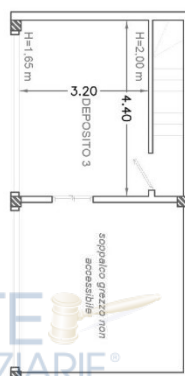
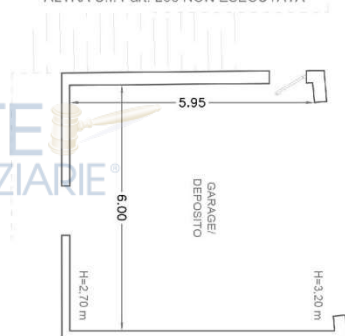
07/01/2020

L'Espresso del giudice
Ing. COSIMO CAIAZZO
Ordine degli Ingegneri di Salerno n° 7032
Via D'Amico n° 40 - Battipaglia, (SA)

PIAZZALE Part. 207, UTILIZZATO
ANCHE DA TERZI ESTRANEI ALLA
PRESENTE EI

SUPERFICIE UTILE NETTA TOTALE
Garage mq 37,1
Deposito 3 mq 13,4
TOTALE mq 50,5

ALTRA U.I. Part. 206 NON ESECUTATA



STRADA VICINALE STERRATA

Part. 208 RIENTRANTE NELLA PRESENTE EI

Tribunale di Salerno
Esecuzione immobiliare n° 201/2019 Località Lago, Palmonte(SA)
Pianta Piano Primo: quota +3,20 m (N.C.E.U., f.35 part. 207)

11. Consistenze superficiali

Riepilogo **consistenze superficiali** dei vari ambienti:

- **Piano terra** ~~terra~~ suddiviso in tre macro ambienti di cui due parzialmente soppalcati, con superficie complessiva di circa **305,0 m² utili**, piazzale antistante destinato alla sosta temporanea degli autoveicoli (attualmente in uso condiviso con terzi non eseguiti), di larghezza sufficiente per consentire anche una comoda manovra, di circa **405 m² utili**;
- **Piano primo** ~~Piano primo~~ costituito da due depositi di cui uno (lato ovest) attualmente in uso come autorimessa, con superficie utile complessiva di circa **50,5 m²**.
- **Terreno adiacente** (part.208) attualmente destinato a deposito attrezzature di circa **462 m²** (la servitù di passaggio pedonale e carrabile insisterebbe anche su tale particella, seppure l'accesso e lo spazio di transito impegnano di fatto il solo piazzale antistante il capannone Part. 207);