

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Enza Faracchio

E.I. N. 185/2020

- GALLERIA GRAFICO -FOTOGRAFICA-

LOTTO UNICO (E.I. 185/2020)

LOTTO UNICO (E.I. 185/2020): composto da **Cinque Segmenti Produttivi in Totale** di cui **Quattro segmenti produttivi in stato grezzo da completare**, ed **Un Segmento produttivo solo in parte pressoché rifinito, fruito di fatto a deposito e ceduto in passato a Terzo con scrittura privata non trascritta ed inopponibile, (Terzo attuale Locatario Transitòrio sotto Custòdia)**, Tutti e Cinque segmenti produttivi siti in **Località Ponti Rotti al Km.2 S.P.323 Via Bellini altezza civ.29** in Zona Industriale Comune di Montecorvino Pugliano (SA), in prossimità dello Svincolo Autostradale A3 SA-RC di Pontecagnano Sud/M. Pugliano, consistente in **quattro Capannoni Grezzi** di circa **800 mq.** (ciascuno i sub. 4-5-6) e di circa **820 mq** il sub. 7 per complessivi **3220 mq. circa di superficie coperta lorda**, ed un **Capannone di 864 mq. circa**, come superficie coperta lorda al piano terra. Inoltre, è presente, per tale Capannone semicompleto, **soppalco di circa 160 mq lordi (150 mq utili)**, **piazzale esterno sterrato lato uffici sul fronte Nord-Est di circa 176 mq.** ed **ulteriore piazzale esterno sterrato lato capannone sul fronte Sud -Ovest di circa 460 mq.**

Inoltre, in ognuno dei quattro capannoni è presente un **soppalco di circa 150 mq** (per ciascuno dei sub. 4-5-6) e di circa **153 mq** (per il sub.7) per complessivi **603 mq** circa soppalcati. Piazzali esterni pertinenziali da sistemare ed attrezzare a servizio uffici e capannoni per complessivi **1200 mq** (400mq. per ciascuno dei sub. 4-5-6) e altrettanti **1200mq. circa per il sub.7** (di cui una parte da destinare ad opere di urbanizzazione) afferente al prospetto Sud-Ovest Lato Capannoni Via Rossini, e **circa 650 mq complessivi (150 mq per ciascuno dei sub. 4-5-6 e 200 mq per il sub.7)**, quale ulteriore superficie pertinenziale esterna da sistemare ed attrezzare, afferenti al prospetto Nord-Est lato Uffici Via Bellini CIV. 29.

Rimarrebbero dunque, con riferimento alla proprietà privata, da **attrezzare le Aree Esterne, e verosimilmente da funzionalizzare all'Uso Produttivo gli Interni.**

Il **Progetto di Ultimazione è già assentito e tuttavia lo stesso progetto è subordinato alla stipula ex novo di nuova Convenzione (o al Subentro in Convenzione già stipulata secondo indicazioni che solo l'Ente Comunale potrà indicare), sul completamento delle Opere di Urbanizzazione Primaria e secondaria a standard in termini di viabilità parcheggi, verde, e reti tecnologiche, da realizzare a carico dell'Acquirente anche su suoli non esplicitamente pignorati e di proprietà Terza, e da cedere poi al Comune di M. Pugliano, una volta completate le Opere, IL TUTTO AL FINE DI PERMETTERE COLLAUDO E CONSEGUIRE AGIBILITA' DEL LOTTO UNICO** (altrimenti non avallate da parte del Comune!).

Il **Computo metrico solo di previsione (non con l'Obbligo di Spesa, ma con la necessità di esecuzione degli Interventi, ammonta a 836.041,56€).**

DATI CATASTALI LOTTO UNICO IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI: Fabbricati Commerciali/Produttivi censiti ancora in Cat.F/3 come in corso di costruzione, all'N.C.E.U. M. Pugliano Foglio 12 Part.1847 **Subb.4-5-6-7** i Segmenti Grezzi, e **Sub.3** il Segmento Semi-completo.

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 515.000€**
(DICONSI CINQUECENTOQUINDICIMILA EURO)

CONFINI LOTTO UNICO

Dall'Elaborato Planimetrico sopra riportato (cfr. Allegato 10g), si evince che Il **lotto Unico Part.1847 Sub. 4-5-6-7 e anche Sub.3** è delimitato e confina nel suo complesso:

- ✓ a **Nord-est**, tramite recinzioni provvisionali e piccoli piazzali pertinenziali lato-uffici sterrati recinzione e cancello di accesso in corrispondenza della **Traversa civico 29E** con la **Via Vincenzo Bellini** (bretella viaria da completarsi);
- ✓ a **Sud-ovest**, tramite recinzioni provvisionali e grandi piazzali pertinenziali sterrati lato-capannoni recinzione e cancello metallico di accesso con la **Via Gioacchino Rossini** (bretella viaria da completarsi);;
- ✓ a **Nord-ovest** tramite tompagnatura divisoria cieca con il **sub.19 Part.1345** (comparto produttivo non eseguito e di proprietà terza);
- ✓ a **Sud-est** tramite recinzioni provvisionali di cantiere con le opere di urbanizzazione a farsi e con le strade di previsione PUC sulle **part.ile 2358-2359-2360** (di Proprietà Terza non eseguite e non pignorabili).

NOTA C.T.U.:I Confini del Lotto Unico Part.1847 sub.4-5-6-7 ed anche Sub.3 risultano nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a recinzioni provvisionali di cantiere divisori ed accessi chiaramente indicati in planimetrie progettuali e di rilievo (cfr. Allegati 10):



VISTA D'INSIEME DEL LOTTO UNICO: Ingressi ai segmenti produttivi Lato Via Rossini fronte sud-ovest.



INGRESSO al Sub.3 ugualmente Afferente al Lotto Unico:
Cancello di Ingresso lato capannoni di Via Rossini fronte sud-ovest.

GIUGNO 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO

RELAZIONE FOTOGRAFICA (E.I. N.185/2020)

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in questa *galleria completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative*, mentre tutte le foto del completo rilievo fotografico sono state depositate telematicamente in altre buste.

Il **rilievo fotografico** è stato effettuato dal sottoscritto C.T.U. coadiuvato dai suoi collaboratori in data **Sopralluogo C.T.U., il 09/01/2023** alle ore 10:30 (*Cfr. Verb. accesso CTU in All.8b*).

Detto rilievo è stato effettuato con *macchina fotografica Olympus modello Optical Digital μ 600-6,0 megapixel*.

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

1. **Formato JPEG**
2. **Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)**
3. **Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi**
4. **Profondità in bit: 24**
5. **Rappresentazione del colore: sRGB**
6. **Distanza focale: 6 mm**
7. **Tempo d'esposizione F.3,1**
8. **Esposizione automatica: 1/40 sec**
9. **Velocità ISO: ISO-60 .**

L'inquadramento dei cespiti costituenti il **LOTTO UNICO** *composto da quattro segmenti produttivi in stato grezzo da completare, N.C.E.U. Montecorvino Pugliano FL.12 **Part.1847 sub.4-5-6-7** ed un ulteriore segmento produttivo rifinito a deposito e ceduto a terzo con scrittura privata non trascritta ed inopponibile porzione di Complesso produttivo N.C.E.U. Montecorvino Pugliano FL.12 **Part.1847 sub.3***, è stato eseguito:

sia **ESTERNAMENTE**:

- **Accessibilità e caratteristiche della recinzione;**
- **Individuazione e stato delle Aree Pertinenziali e delle aree al contorno;**
- **localizzazione degli accessi;**

che **INTERNAMENTE**:

- **individuazione soppalchi in stato grezzo**

La **relazione grafico-fotografica** di **25 pagine** complessive intestazione compresa, è stata redatta utilizzando **18 foto** sul totale delle foto effettuate nella data suddetta (*cfr. verbale sopralluogo del 09/01/2023 in Allegato 8b*).

Il Tecnico incaricato Consulente Tecnico d'Ufficio C.T.U.

Ing. ALFONSO D'ARCO

LOTTO UNICO E.I. 185/2020

LOTTO UNICO (E.I. 185/2020): composto da **Cinque Segmenti Produttivi in Totale** di cui **Quattro segmenti produttivi in stato grezzo da completare**, ed **Un Segmento produttivo solo in parte pressoché rifinito, fruito di fatto a deposito e ceduto in passato a Terzo con scrittura privata non trascritta ed inopponibile, (Terzo attuale Locatario Transitòrio sotto Custòdia)**, Tutti e Cinque segmentii pproduttivi siti in **Località Ponti Rotti al Km.2 S.P.323 Via Bellini altezza civ.29** in **Zona Industriale Comune di Montecorvino Pugliano (SA)**, in **prossimità dello Svincolo Autostradale A3 SA-RC di Pontecagnano Sud/M. Pugliano**, consistente in **quattro Capannoni Grezzi** di circa **800 mq.** (ciascuno i sub. 4-5-6) e di circa **820 mq** il sub. 7 per complessivi **3220 mq. circa di superficie coperta lorda**, ed un **Capannone di 864 mq. circa**, come superficie coperta lorda al piano terra. Inoltre, è presente, per tale Capannone semicompleto, **soppalco di circa 160 mq lordi (150 mq utili)**, **piazzale esterno sterrato lato uffici sul fronte Nord-Est di circa 176 mq.**, ed **ulteriore piazzale esterno sterrato lato capannone sul fronte Sud -Ovest di circa 460 mq.**

Inoltre, in ognuno dei quattro capannoni è presente un **soppalco di circa 150 mq** (per ciascuno dei sub. 4-5-6) e di circa **153 mq** (per il sub.7) per complessivi **603 mq** circa soppalcati. Piazzali esterni pertinenziali da sistemare ed attrezzare a servizio uffici e capannoni per complessivi **1200 mq** (400mq. per ciascuno dei sub. 4-5-6) e altrettanti **1200mq. circa per il sub.7** (di cui una parte da destinare ad opere di urbanizzazione) afferente al prospetto Sud-Ovest Lato Capannoni Via Rossini, e **circa 650 mq complessivi (150 mq per ciascuno dei sub. 4-5-6 e 200 mq per il sub.7)**, quale ulteriore superficie pertinenziale esterna da sistemare ed attrezzare, afferenti al prospetto Nord-Est lato Uffici Via Bellini CIV. 29.



LOTTO UNICO: si noti come **il lotto unico** sia costituito da **quattro capannoni in stato grezzo con copertura ed ingresso privo di cancello.**

All'interno risultano **presenti gli elementi strutturali, la copertura e gli impalcati dei soppalchi.** **La struttura e la pannellatura in elementi prefabbricati è stata già realizzata.** **Mancano invece pavimenti rivestimenti, infissi, impiantistica e divisòri interni, per cui esiste il Progetto approvato.**

LOTTO UNICO E.I. 185/2020

Rimarrebbero dunque, con riferimento alla proprietà privata, da attrezzare le Aree Esterne, e verosimilmente da funzionalizzare all'Uso Produttivo gli Interni.

Il Progetto di Ultimazione è già assentito e tuttavia lo stesso progetto è subordinato alla stipula ex novo di nuova Convenzione (o al Subentro in Convenzione già stipulata secondo indicazioni che solo l'Ente Comunale potrà indicare), sul completamento delle Opere di Urbanizzazione Primaria e secondaria a standard in termini di viabilità parcheggi, verde, e reti tecnologiche, da realizzare a carico dell'Acquirente anche su suoli non esplicitamente pignorati e di proprietà Terza, e da cedere poi al Comune di M. Pugliano, una volta completate le Opere, IL TUTTO AL FINE DI PERMETTERE COLLAUDO E CONSEGUIRE AGIBILITA' DEL LOTTO UNICO (altrimenti *nisba da parte del Comune!*).

Il Computo metrico solo di previsione (non con l'Obbligo di Spesa, ma con la necessità di esecuzione degli Interventi, ammonta a 836.041,56€).

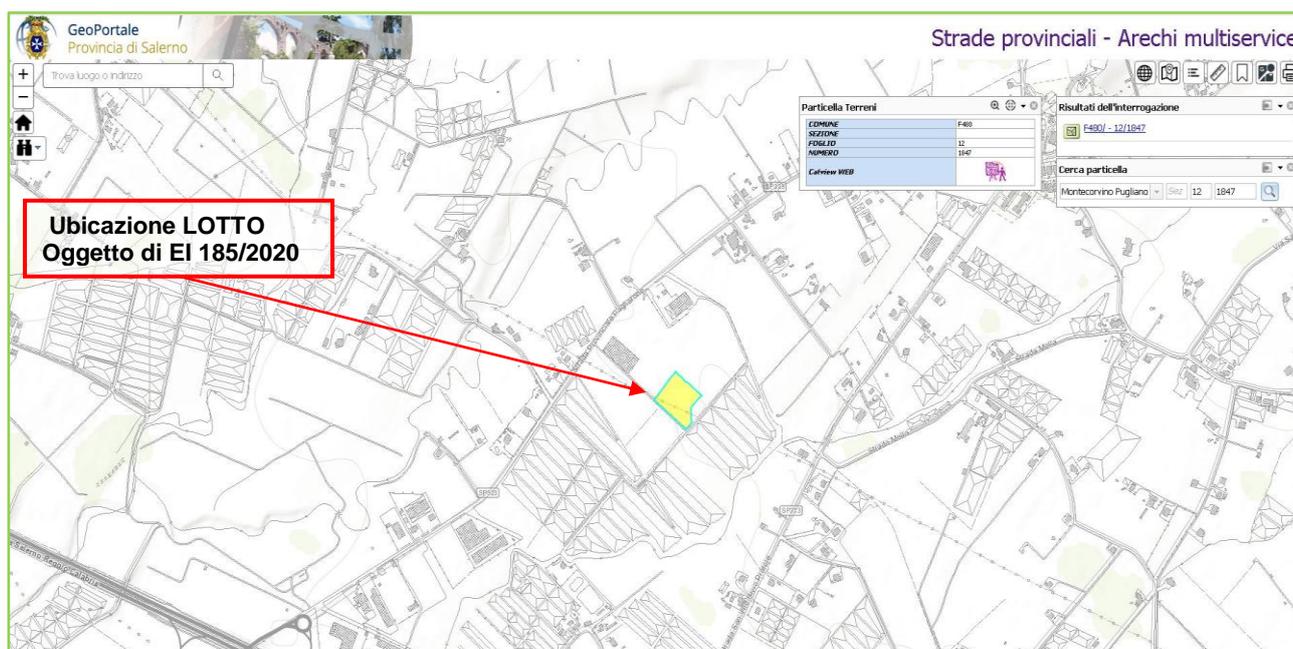
DATI CATASTALI LOTTO UNICO IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:
Fabbricati Commerciali/Produttivi censiti ancora in Cat.F/3 come in corso di costruzione, all'N.C.E.U. M. Pugliano Foglio 12 Part.1847 Subb.4-5-6-7 i Segmenti Grezzi, e Sub.3 il Segmento Semi-completo.



Sub.3: si noti come a differenza degli altri segmenti grezzi, il capannone sub.3 non sia in stato grezzo, essendo riscontrabile un maggior grado di rifinitura in termini di infissi e divisòri, edunque allo stato già di fatto fruibile come deposito.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO:

Il Lotto Unico di cui alla presente *E.I. 185/2020* è ubicato al **km.2 della Strada Provinciale S.P.323 in Via Gioacchino Rossini ed al civ.29 di Via Bellini**, nell'ambito di un più vasto complesso produttivo strutturato a segmenti adiacenti e servito da due arterie stradali una lato uffici, e l'altra lato capannoni, nel territorio del **Comune di Montecorvino Pugliano**, e precisamente in **Località Ponti Rotti**, in zona a prevalente destinazione industriale, e **ben collegata con le principali vie di comunicazione**. Infatti l'ambito produttivo è **facilmente raggiungibile** a partire **dall'uscita autostradale A3 SA-RC di Pontecagnano Sud (A3)**, per proseguire su Via Vincenzo Bellini (SP 323), fino ad arrivare alla strada di servizio sul fronte sud-ovest **Via Gioacchino Rossini** dove sono presenti gli accessi lato capannoni ai segmenti produttivi dei Lotti eseguiti. La suddetta area è ben collegata infrastrutturalmente come traspare dal seguente stralcio toponomastico, infatti **dista circa 1,2 km dall'uscita autostradale A3 – Pontecagnano Sud**, **circa 7,9 km dal centro del comune di Battipaglia** e **circa 20,4 km dal centro del comune di Salerno**.(cfr. anche All.to 10a del Volume allegati):



Stralcio Toponomastico di inquadramento generale LOTTO

con indicazioni su **riferimenti territoriali e viabilità principale**

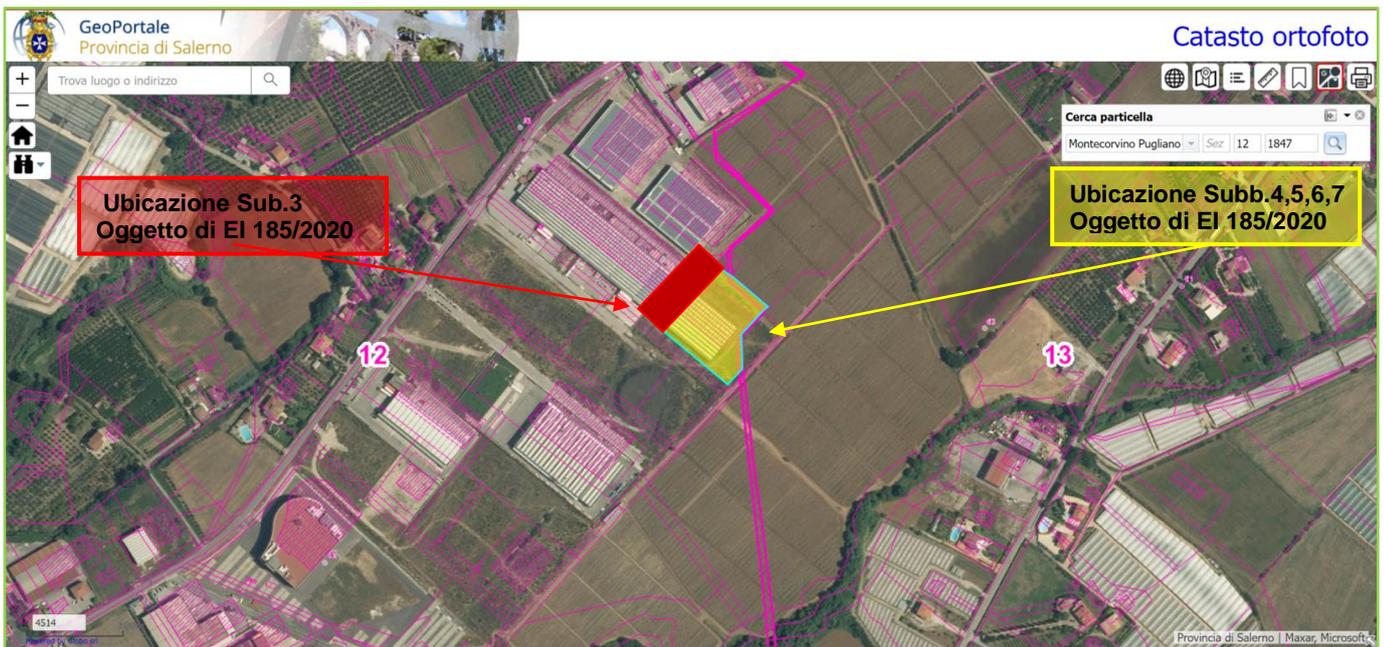
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio Ortofotografico con indicazione LOTTO

con indicazioni su **riferimenti territoriali e viabilità principale**

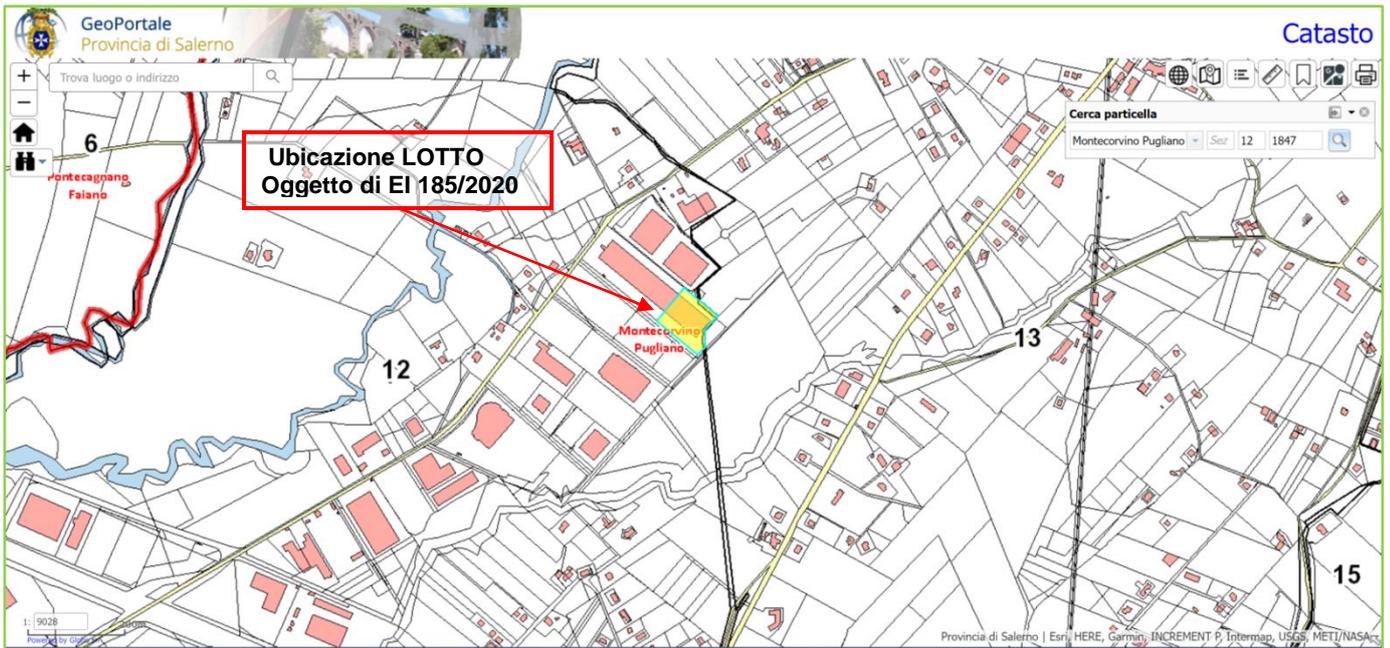
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio sovrapposizione Ortofoto-Catastale con indicazione LOTTO UNICO

con indicazioni su **riferimenti territoriali e viabilità principale**

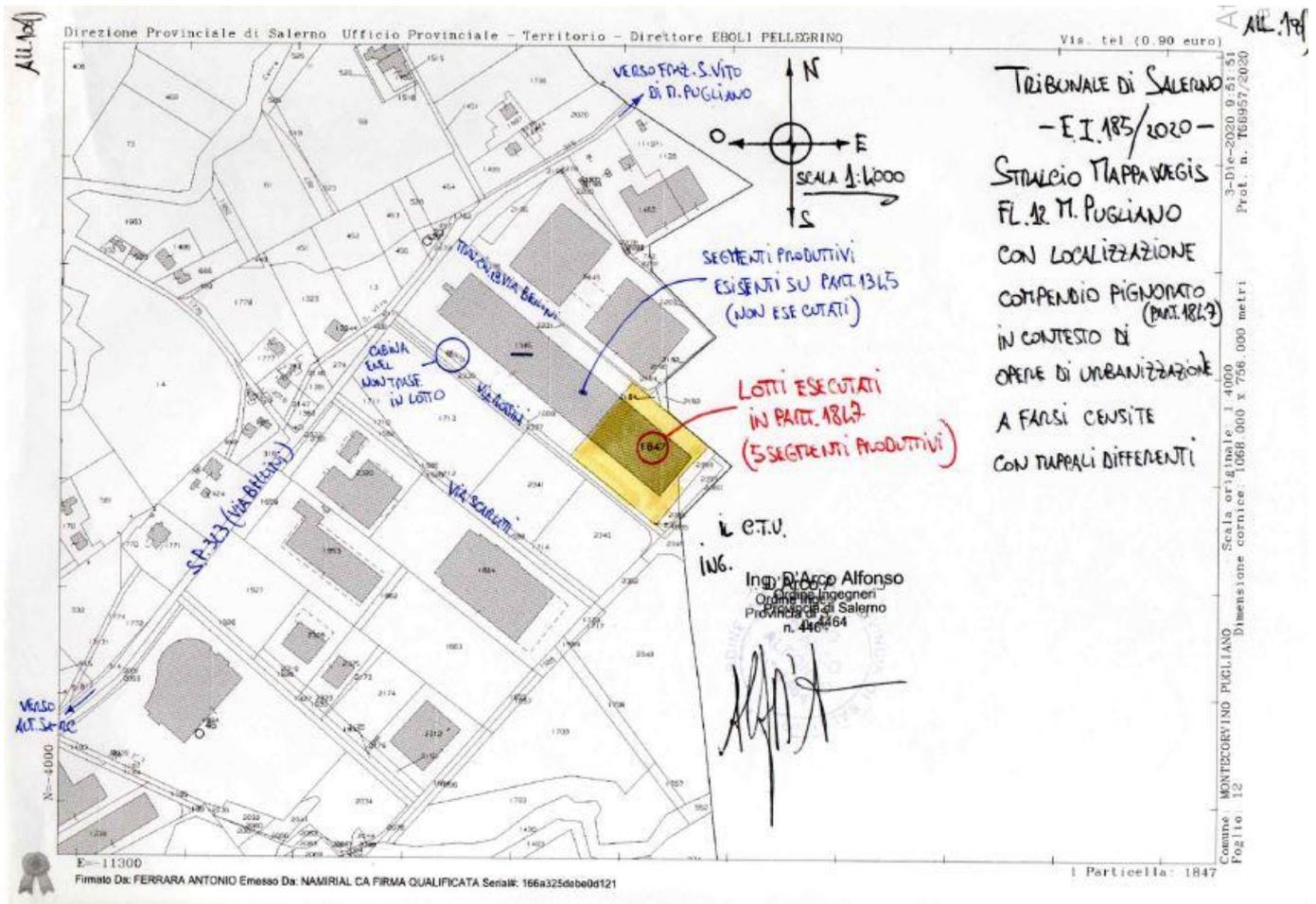
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio corografico Fogli Catastali con indicazione LOTTO

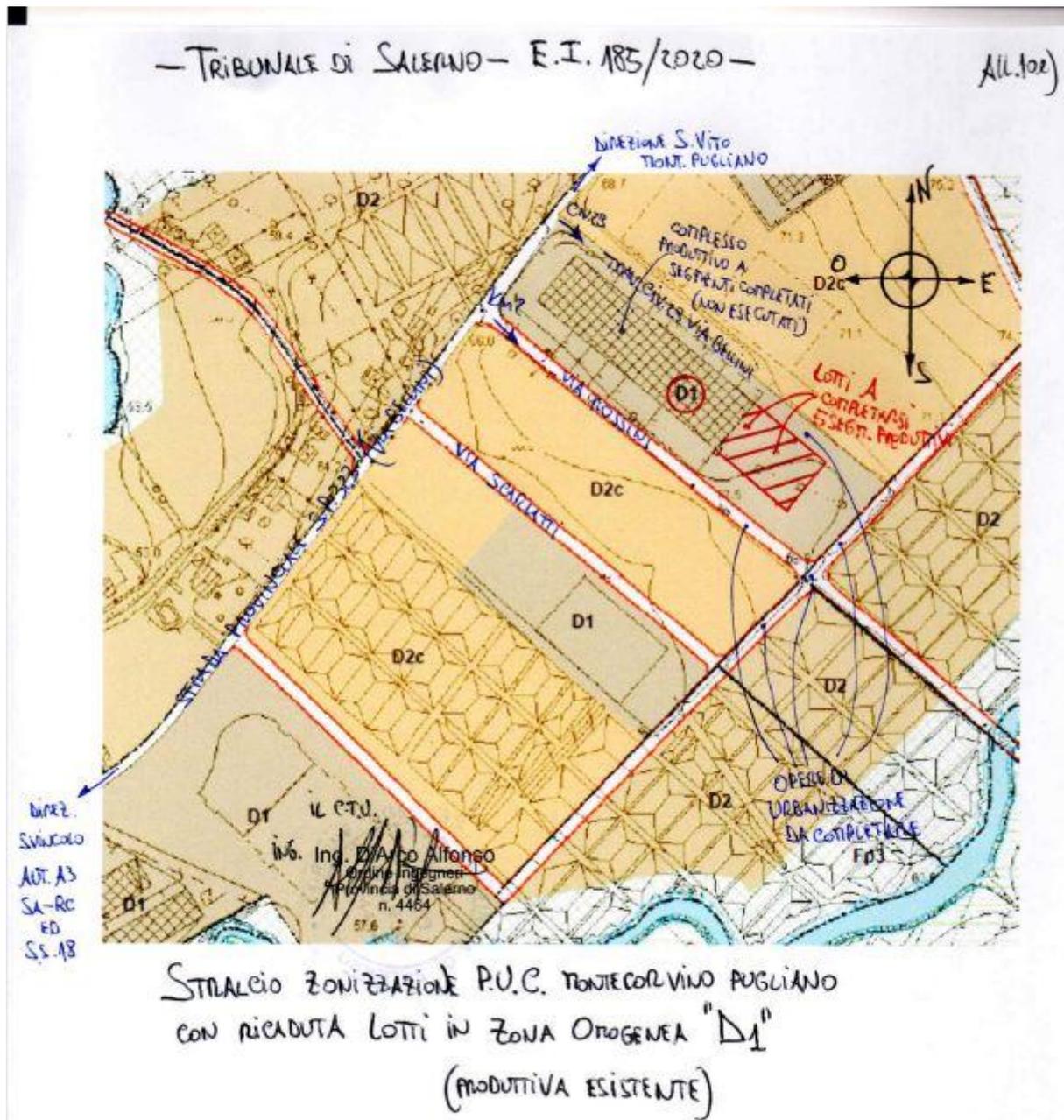
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)

Stralcio Mappa Catastale Wegis, laddove sono riportati il Sub. 3, ed i subb.-4-5-6-7 afferenti tutti al Lotto unico:



- ✚ **All.10d) Stralcio Mappa wegis**, con indicazione compendio pignorato su Part.1847, in contesto di *opere di urbanizzazione a farsi a carico degli Acquirenti*, anche SU PARTICELLE DI PROPRIETA' TERZA, censite con mappali differenti (fonte Agenzia del Territorio).

ASPETTI URBANISTICI:



- ✚ **All.10e) Stralcio Zonizzazione PUC**, con ricaduta Lotto in *Zona Omogenea Produttiva Esistente "D1"* (fonte Comune di M. Pugliano).

- TRIBUNALE DI SALERNO - S.P.323: DETTAGLI SU ACCESSI
 CARRABILI LATO UFFICI
 E LATO CAPANNONI AL COMPLESSO PRODUTTIVO
 - E.I. 185/2020 -

All.10c)



ACCESSO LATO
 UFFICI CIV. 23
 VIA BELINI
 (S.P. 323)
 TRAM. CIV. 23

IL C.T.U.: ING.

Ing. Di Arco Alfonso
 Ordine Ingegneri
 Provincia di Salerno
 n. 464



ACCESSO
 LATO CAPANNONI
 VIA ROSSINI
 (Km. 2 SP. 323)



✚ **All.10c) Dettagli su accessi carrabili Lato Uffici e Lato Capannoni** al Complesso Produttivo dalla *Strada Provinciale S.P.323* (fonte Google Maps). La Viabilità già esistente va poi completata a tergo a carico degli Acquirenti, con realizzazione di una rotatoria di riallaccio a Via Scarlatti, secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale.

RILIEVO FOTOGRAFICO ACCESSIBILITA' ED ESTERNI



FOTO 1-2-3-4:Indicazione fotografica a partire da Via Vincenzo Bellini SP323 (foto 1-2), per poi immettersi nella strada adiacente (foto 3-4), Via Gioacchino Rossini che asserva la part. 1345 (non eseguita), fino ad arrivare ai segmenti produttivi eseguiti part. 1847 . In particolare la deviazione all'altezza del civ. 29 permette l'accesso sul versante lato uffici, mentre la deviazione su via Rossini permette l'accesso sul versante lato capannoni.

ASSETTO CATASTALE LOTTO UNICO:

Subb.4,5,6,7 (E.I. 185/2020):

I 4 segmenti grezzi risultano attualmente nel suo complesso così **IDENTIFICATI IN CATASTO**

FABBRICATI:

- *Complesso produttivo censito all'N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano, Foglio 12, Particella 1847, Sub. 4-5-6-7, Categoria F/3;*
- *Terreno censito all'N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 12, Part. 1847 (ENTE URBANO).*

NOTE CTU su Configurazione Subb.4,5,6,7:

- I dati catastali dei quattro subalterni coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento, salvo la rettifica a farsi di Catasto Urbano, anziché Catasto Terreni;
- Su tli subalterni non insiste altro pignoramento né alcuna procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 185/2020;
- Le visure storiche per immobile riportano correttamente l'intestazione;
- La mappa catastale Wegis riporta correttamente l'identificativo della Particella 1847 con la sagoma del fabbricato indicata in mappa stessa;
- **La planimetria catastale dei subalterni risulta assente agli atti informatizzati del catasto**, trattandosi di unità in corso di transizione (categoria F/3).

Sub.3 (E.I. 185/2020):

Il sub.3 risulta attualmente nel suo complesso così **IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:**

- *Complesso produttivo censito all'N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano, Foglio 12, Particella 1847, Sub. 3, Categoria F/3;*
- *Terreno censito all'N.C.T. di Montecorvino Pugliano, Foglio 12, Part. 1847 (ENTE URBANO).*

NOTE CTU su Configurazione Sub.3:

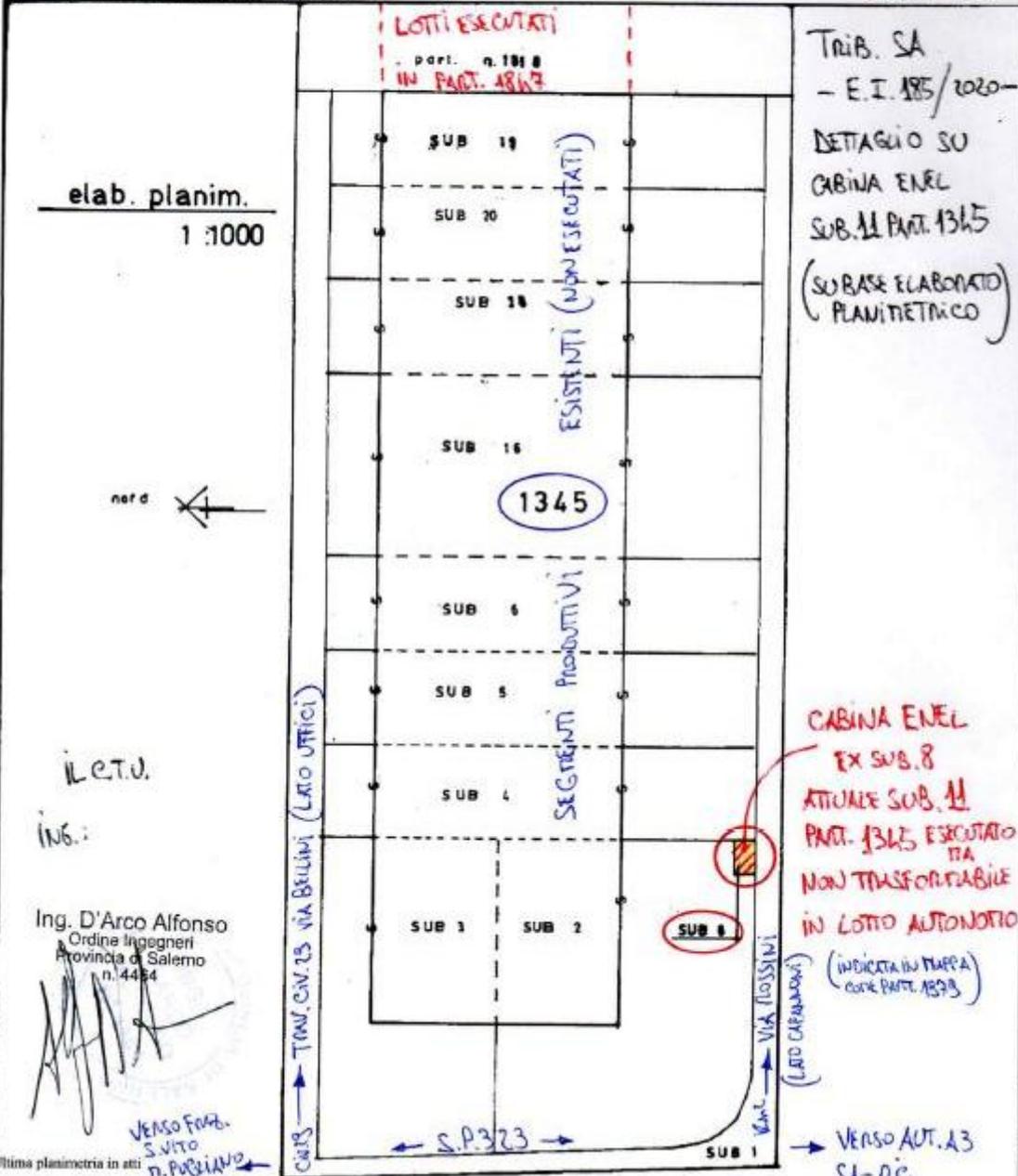
- I dati catastali del Sub.3 coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento, salvo la rettifica a farsi di Catasto Urbano, anziché Catasto Terreni;
- Sul sub.3 non insiste altro pignoramento né alcuna procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 185/2020;
- Le visure storiche per immobile riportano correttamente l'intestazione;
- La mappa catastale Wegis riporta correttamente l'identificativo della Particella 1847 con la sagoma del fabbricato indicata in mappa stessa;
- La planimetria catastale del sub.3 risulta assente agli atti informatizzati del catasto, trattandosi di unità in corso di transizione (categoria F/3).

All.10f

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Cimmino Vincenzo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Salerno N. 1221

**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Salerno**

Comune di Montecorvino Pugliano
 Sezione: Foglio: 12 Particella: 1345
 Protocollo n. SA0679765 del 15/11/2011
 Tipo Mappale n. 645205 del 26/10/2011
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 1000



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/12/2022 - Comune di MONTECORVINO PUGLIANO(P480) - < Foglio 12 Particella 1345 >

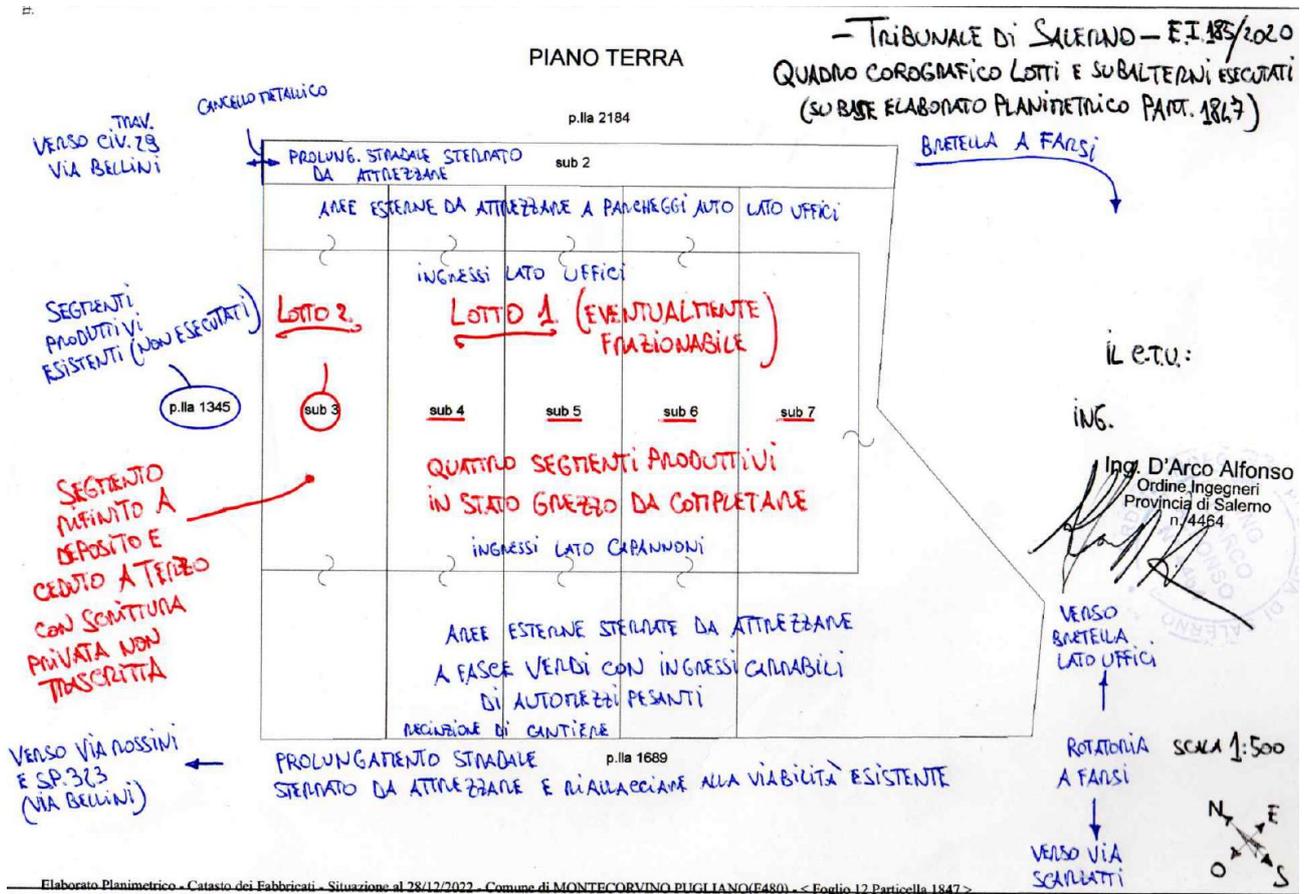
All.10f) Elaborato planimetrico Comparto Produttivo già consolidato Part.1345, con indicazione Cabina Enel Part.1345 ex sub.8 attuale sub.11 (indicata in mappa come Part.1979), non trasformabile in Lotto autonomo. In scala 1:1000 (su base elaborato planimetrico A4 con Formato originale sempre A4: fonte Agenzia del Territorio).



FOTO 5-6:Indicazione fotografica della cabina ENEL attuale Sub. 11 (ex sub. 8) Part. 1345, indicata in mappa come Part.1979. Per le sue caratteristiche evidentemente pertinenziali e funzionali all'intero complesso produttivo, tale bene non è trasformabile in lotto autonomo.

CARATTERISTICHE AREE PERTINENZIALI e CONFINI

Dall'**Elaborato Planimetrico del Complesso Produttivo di cui alla Part.1847** (cfr. All.10g), si evincono altresì **gli accessi ed i confini del Lotto Unico**:



- + **All.10g) Elaborato planimetrico Comparto Produttivo di progetto Part.1847**, con indicazione **Lotto Unico (sub.4,5,6,7) e (sub.3)**, nonché aree esterne e viabilità da completarsi. In scala 1:500 (su base elaborato planimetrico A4 con Formato originale A3: fonte Agenzia del Territorio).

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL Subb.4,5,6,,7:

Il complesso industriale (Subb.4,5,6,7) è costituito da un unico corpo di fabbrica, all'interno del quale risultano censiti segmenti produttivi in quattro subalterni (gli attuali Sub4-5-6-7) consistenti in quattro Capannoni di circa **800 mq.** (ciascuno i sub. 4-5-6) e di circa **820 mq** il sub. 7 per complessivi **3220 mq. circa di superficie coperta lorda**. tra di loro comunicanti e tutti ubicati al piano terra. Risulta presente altresì un'area sopalcata a servizio di tutti i suddetti subalterni avente superficie pari a circa 603 mq di cui circa 150 mq (Sub. 4-5-6) e di circa 153 mq (Sub. 7).

Il manufatto è ubicato alla Via Gioacchino Rossini ed alla trav. civ29Via Bellini del Comune di Montecorvino Pugliano (SA). Il capannone è dotato di *piazzali esterni pertinenziali a servizio uffici e capannoni* per complessivi 1200 mq (400mq. ciascuno per i subb. 4-5-6) e altrettanti per il sub.7 (da destinare però in parte ad opere di urbanizzazione) afferente al prospetto Sud-Ovest lato capannoni di Via Rossini, e circa 650 mq complessivi (150 mq per ciascuno dei sub. 4-5-6 e 200 mq per il sub.7), quale ulteriore superficie pertinenziale esterna sul prospetto Nord-Est lato uffici Via Bellini CIV. 29. Inoltre, il fabbricato in considerazione si presenta in stato grezzo: strutturalmente l'intero Lotto fu avviato in realizzazione strutturandolo completamente in cemento armato prefabbricato (plinti a bicchiere, pilastri, travi e tompagnature in pannelli verticali) con copertura in tegoli e lucernari.

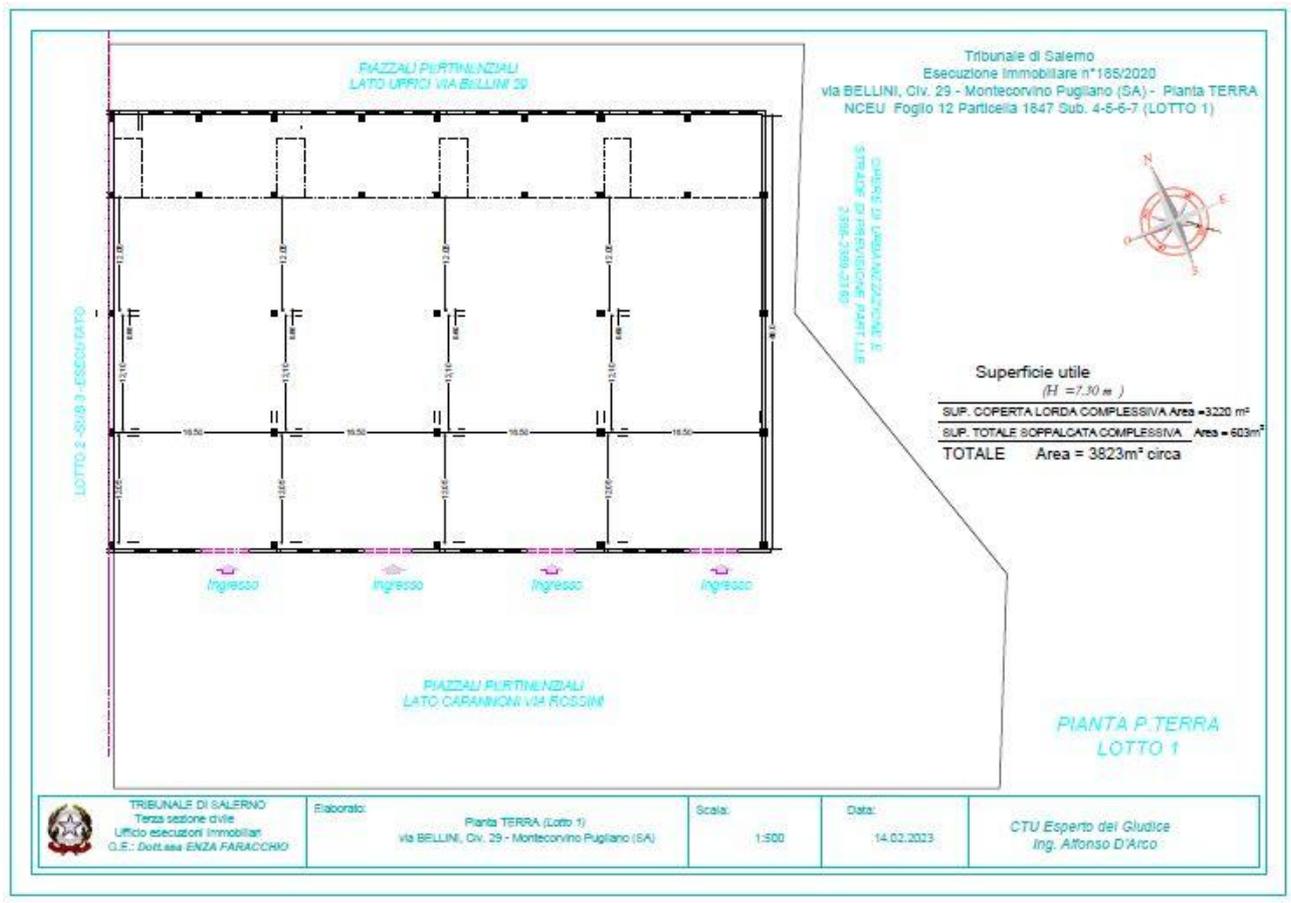
Si riporta di seguito un report fotografico del Capannone relativo ai Subb.4,5,6,7:



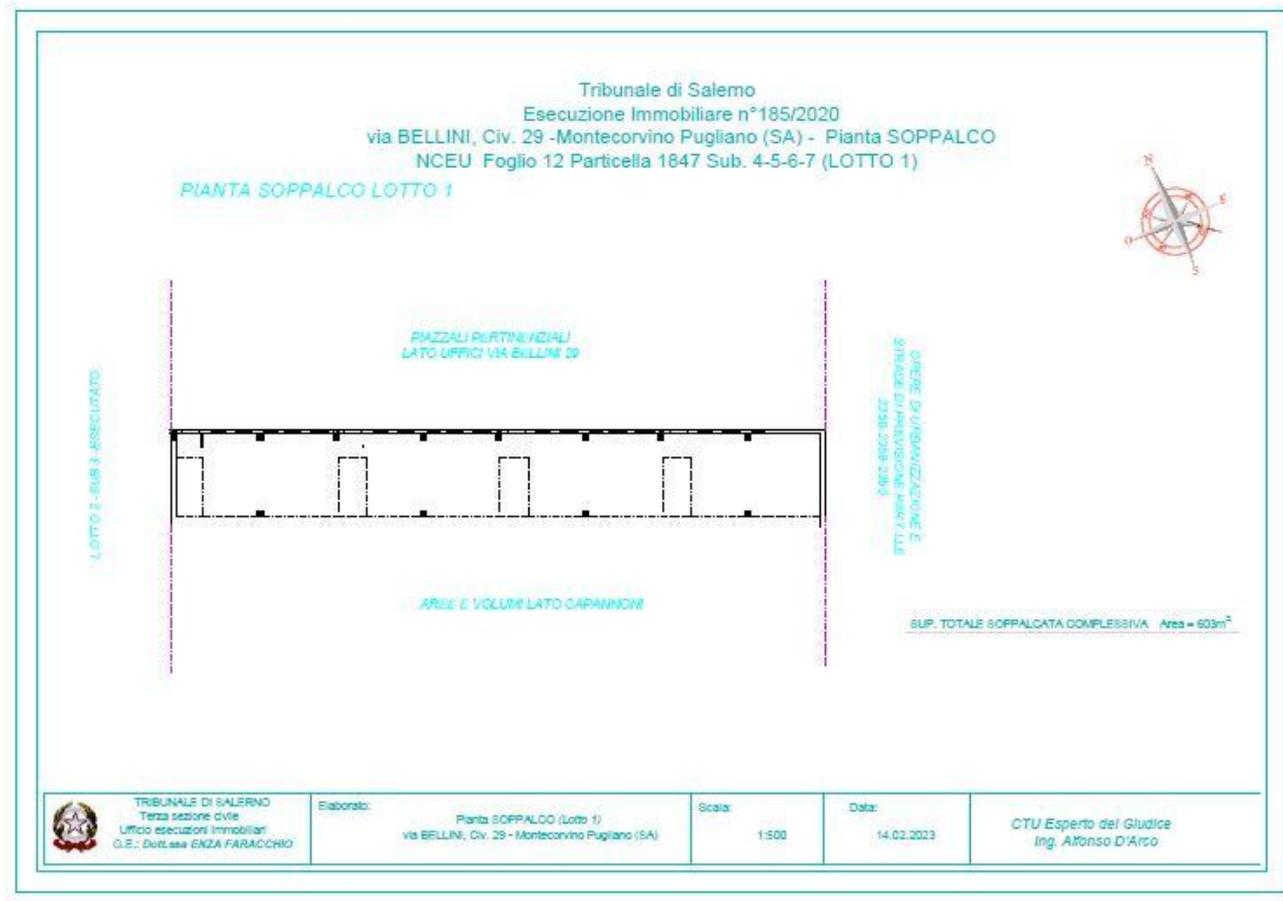
Foto 7-8-9-10: Interni del fabbricato Subb.4,5,6,7 in stato grezzo più soppalco presente in tutti i sub. 4,5,6,7 che costituiscono il Lotto Uno. E' presente struttura, pannellatura e copertura in elementi prefabbricati, con mancanza di pavimentazione, infissi impiantistica, divisòri e finiture, tutti a farsi secondo grafici progettuali già assenti.

PLANIMETRIE DIGITALIZZATE DEL LOTTO UNICO

Piano Terra della Particella 1847 (Sub 4-5-6-7):



SOPPALCO LOTTO UNICO della Particella 1847 (Sub 4-5-6-7):



DESCRIZIONE CARATTERISTICHE DEL Sub.3:

Il complesso industriale Sub.3 è costituito da un corpo di fabbrica (Sub. 3) consistente in un *Capannone di 864 mq. circa*, come superficie coperta lorda al piano terra, più un soppalco di superficie utile pari a 150 mq. Il manufatto è ubicato alla Via Gioacchino Rossini 29, del Comune di Montecorvino Pugliano (SA). Il capannone è dotato di un piazzale esterno sterrato lato uffici sul fronte Nord-Est di circa 176 mq, ed ulteriore piazzale esterno sterrato lato capannone sul fronte Sud -Ovest di circa 460 mq. Inoltre, il fabbricato in considerazione si presenta con un più spinto grado di finitura, completo quantomeno di infissi e divisòri. Strutturalmente come tutti i segmenti produttivi anche il Lotto Due è stato realizzato completamente in cemento armato prefabbricato (plinti a bicchiere, pilastri, travi e tompagnature in pannelli verticali) con copertura in tegoli e lucernari.

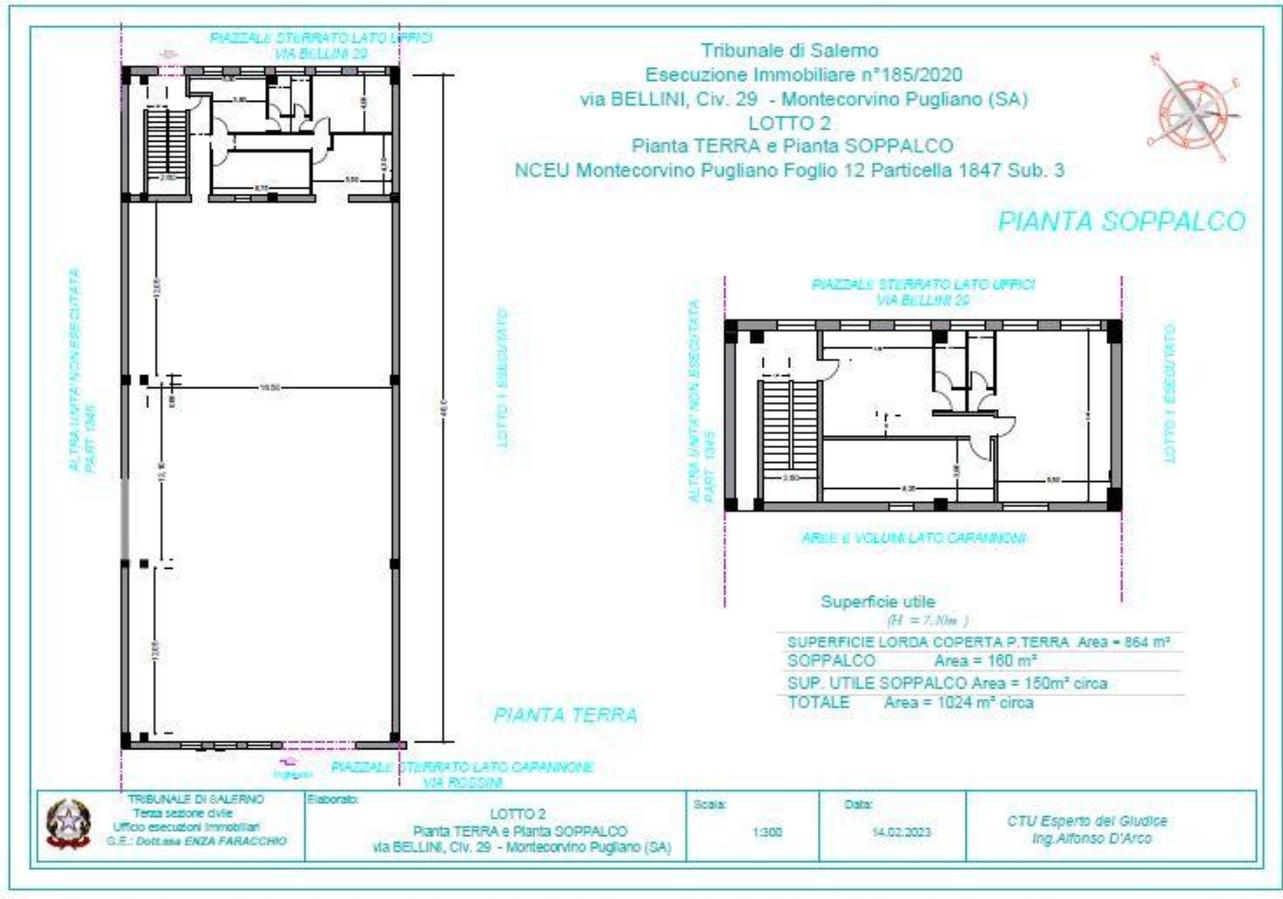
Si riporta di seguito un report fotografico dei due fronti prospettici a sud ovest lato capannoni nella foto di sinistra e a nord-est lato uffici nella foto di destra del segmento produttivo sub.3 relativo al Lotto Unico.



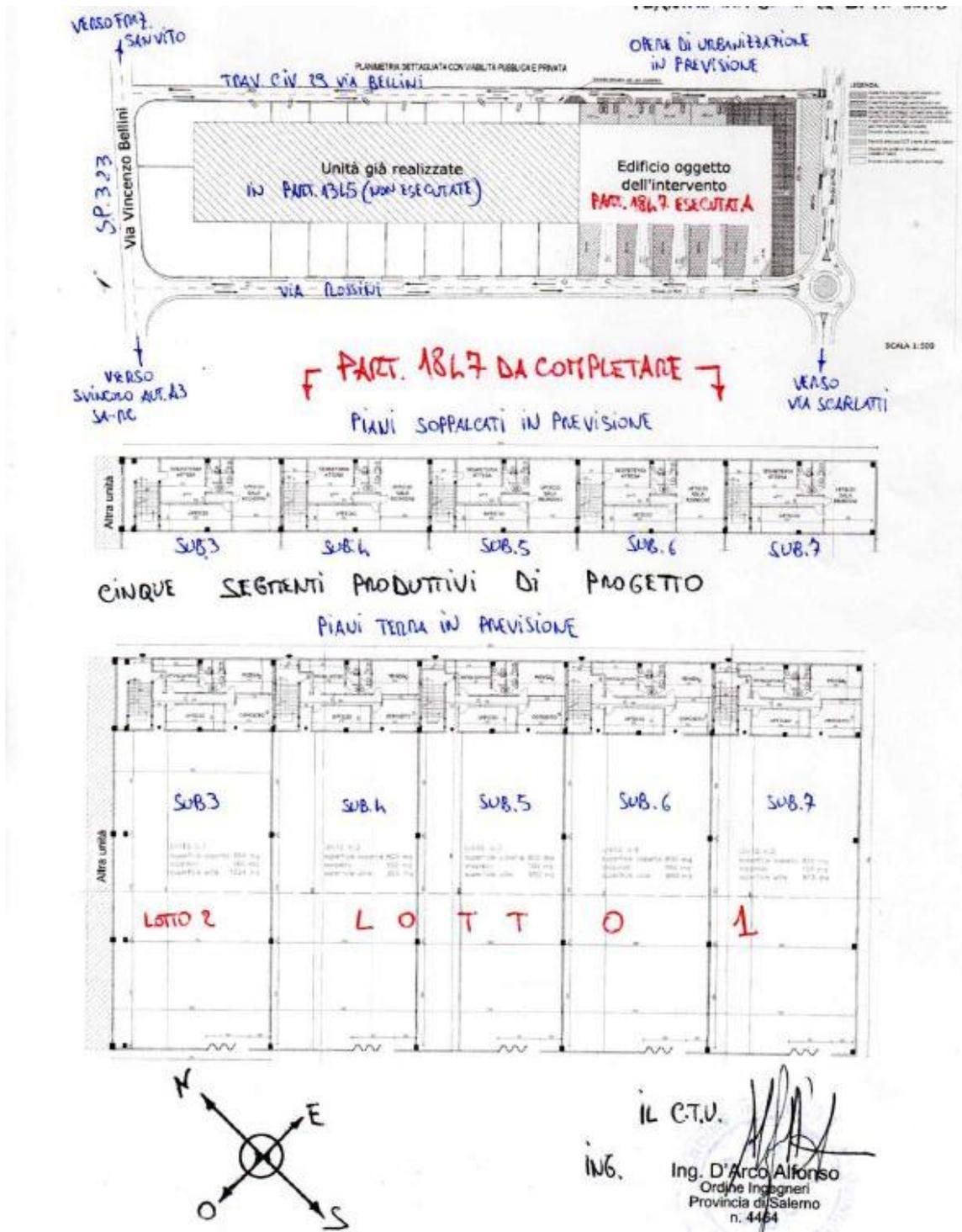
Foto 11-12: Indicazioni fotografiche del Lotto Unico con riferim. al Sub.3 lato capannoni Via Rossini Foto a sinistra e fronte nord-est lato Uffici foto a Destra. Il Sub.3 è maggiormente rifinito, quantomeno con pavimentazione, infissi e divisòri di delimitazione e chiusura, e pertanto già utilizzabile a deposito, a differenza dei Subb.4,5,6,7 che sono in stato grezzo e non immediatamente fruibili.

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL Sub.3

Piani Terra e soppalco in previsione per la Particella 1847 (Sub 3):



- All.10h) PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO**, con rappresentazione della **sistemazione definitiva dei cinque segmenti produttivi**, di cui al **Lotto Unico (sub.4,5,6,7) e (sub.3)**, nonché delle aree esterne e viabilità da completarsi (estrapolata dagli Elaborati progettuali):



Sintesi delle previsioni progettuali per i cinque segmenti produttivi di cui al lotto unico con convenzione circa l'accollo delle opere di urbanizzazione di completamento dei piazzali esterni e della viabilità, tra l'altro con previsione di realizzazione di rotonda e riallaccio alla esistente Via Domenico Scarlatti.

Riepilogo **consistenze superficiali delle diverse componenti del Lotto Unico:**

QUADRO CONSISTENZE SUPERFICIALI

LOTTO UNICO Part.1847 subb.4,5,6,7:

- *Superficie utile Capannone: = in tot. 3.220 mq. (H = 7,30 m.);*
- *Superficie utile soppalchi: = in tot. 603 mq. (H = 2,85÷3,62 m.);*
- *Superficie totale piazzali: = 2.400mq. lato capannoni + 650mq. lato uffici*

LOTTO UNICO Part.1847 Sub.3:

- *Superficie utile Capannone: = 864 mq. (H = 7,30 m.);*
- *Superficie totale utile soppalchi: = 150 mq. (H = 2,85÷3,62 m.);*
- *Superficie totale piazzali: = 460mq. lato capannoni + 176mq. lato uffici;*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. ALFONSO D'ARCO