

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€).

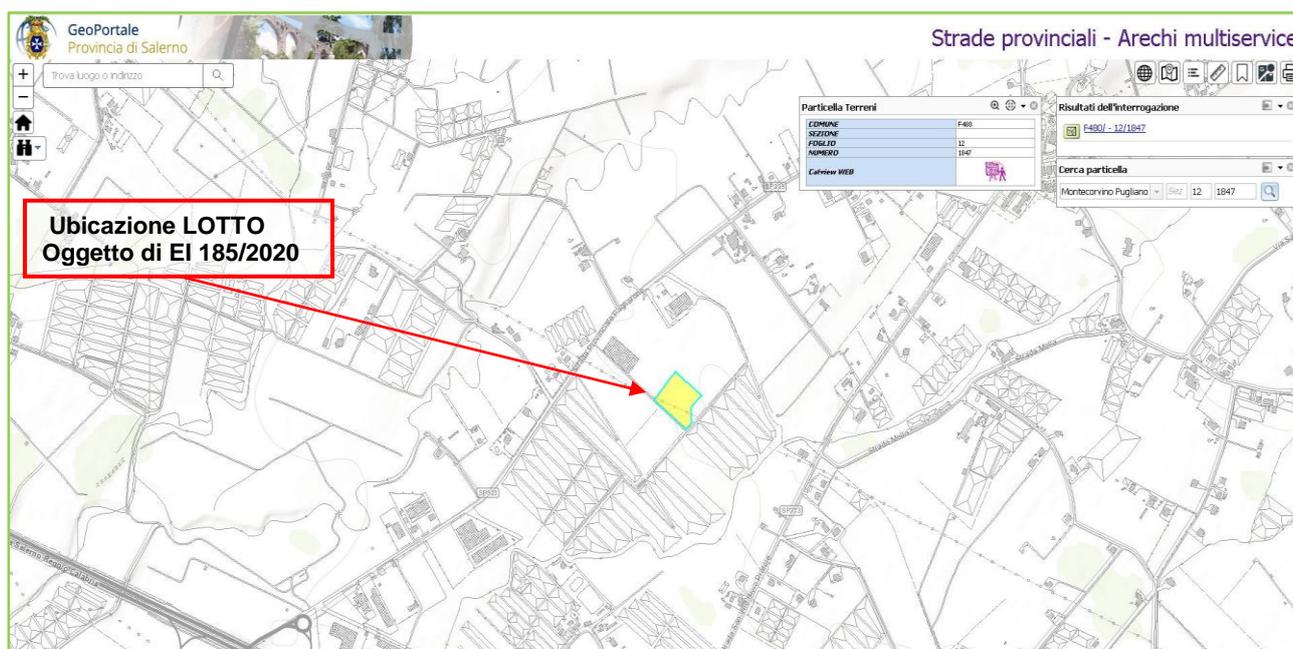
DATI CATASTALI LOTTO UNICO IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:
Fabbricati Commerciali/Produttivi censiti ancora in Cat.F/3 come in corso di costruzione, all'N.C.E.U. M. Pugliano Foglio 12 Part.1847 Subb.4-5-6-7 i Segmenti Grezzi, e Sub.3 il Segmento Semi-completo.



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**

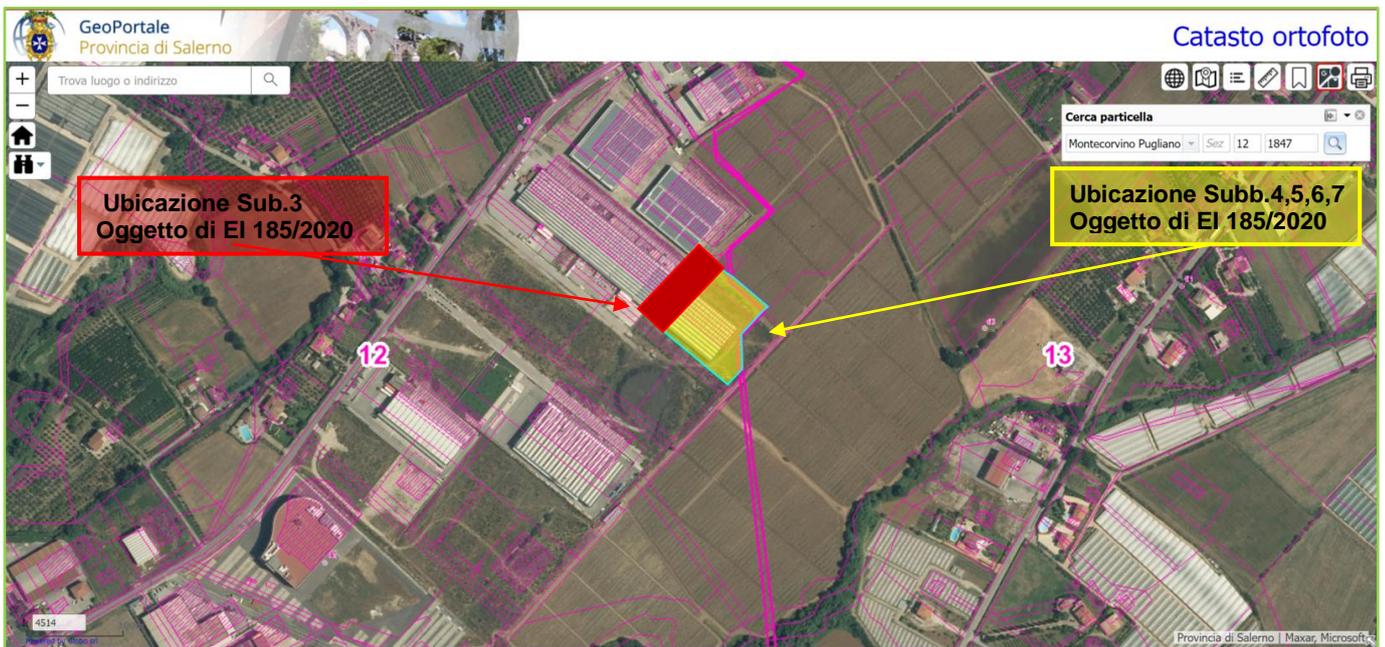
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio Ortofotografico con indicazione LOTTO

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

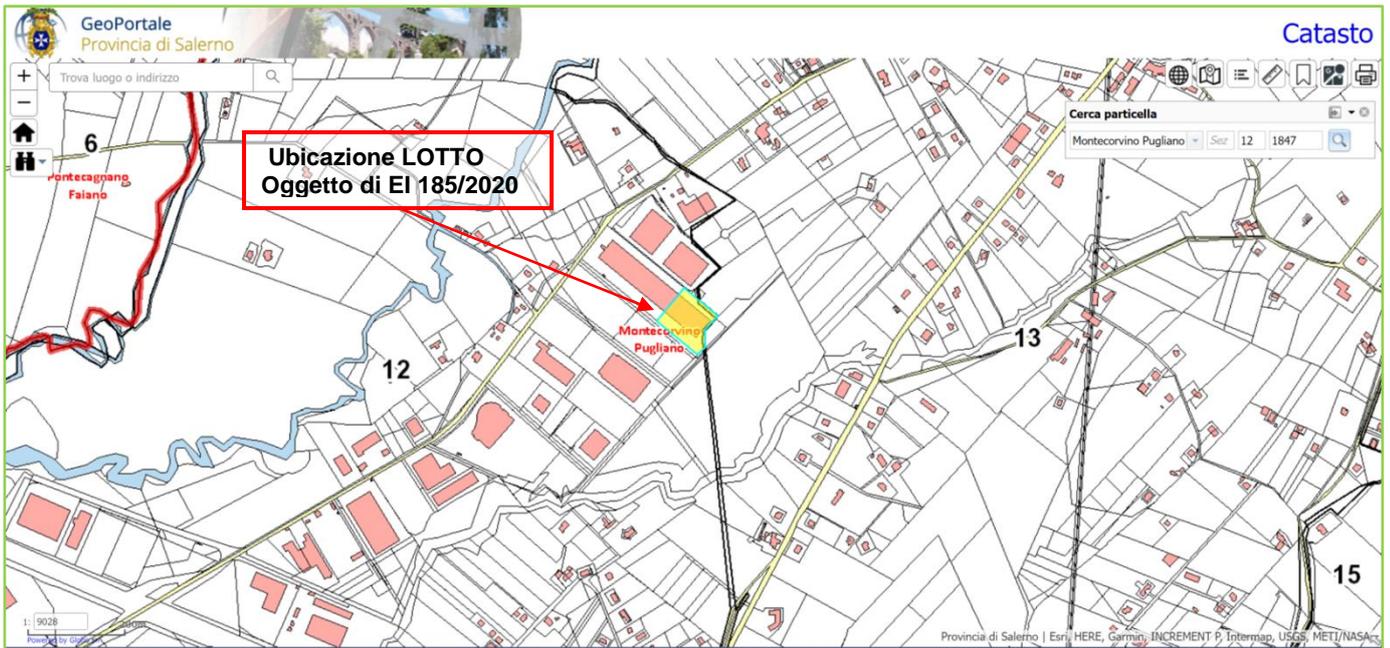
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



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)

-TRIBUNALE DI SALERNO- E.I. 185/2020 -

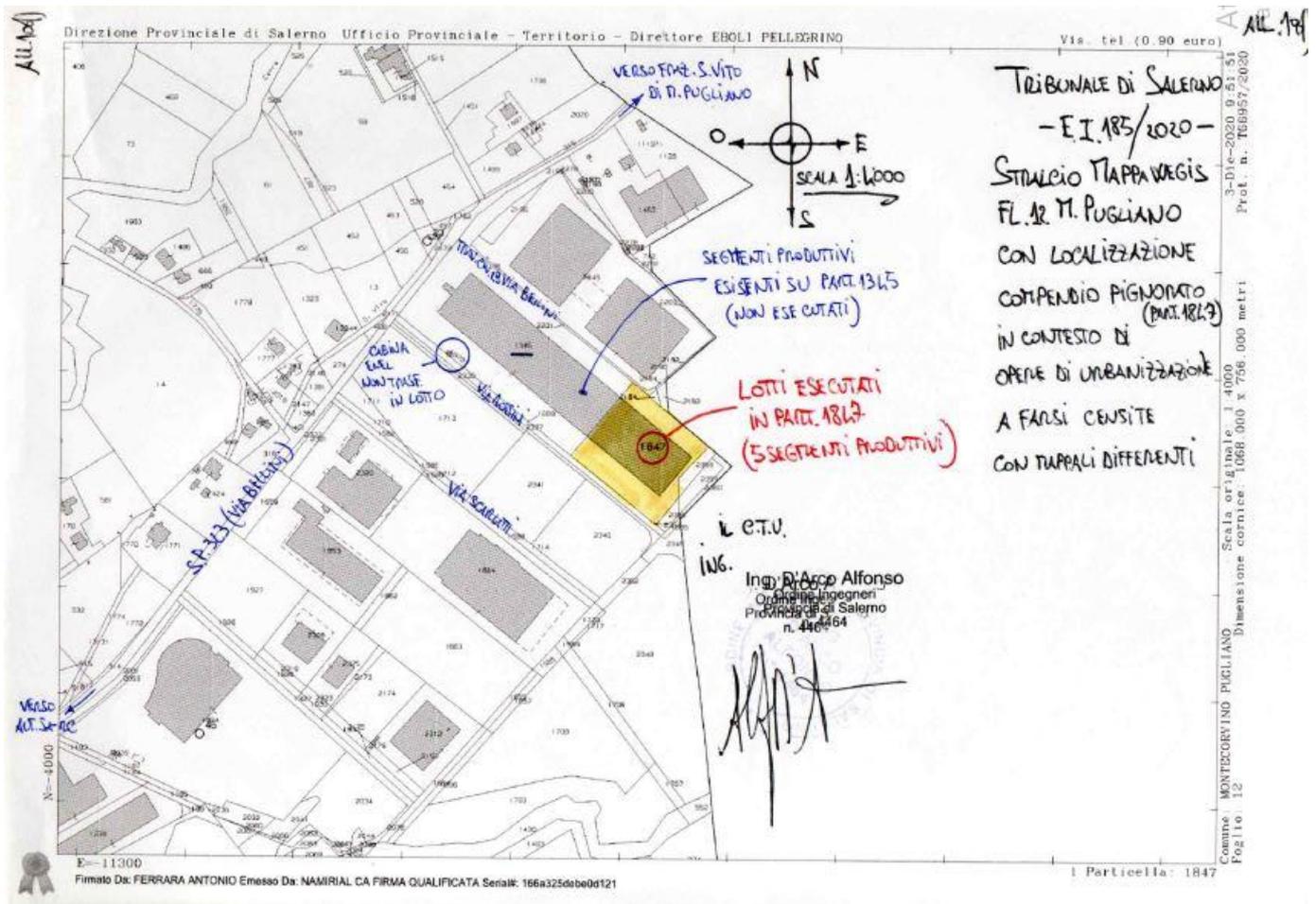
ALL.100)



- ✚ **All.10a) Stralci Ortofotografici e Toponomastici di inquadramento territoriale generale e di dettaglio Comparto produttivo Lotto Unico,** con indicazione caratteristiche territoriali e *viabilità generale e locale*(fonte Google Maps);

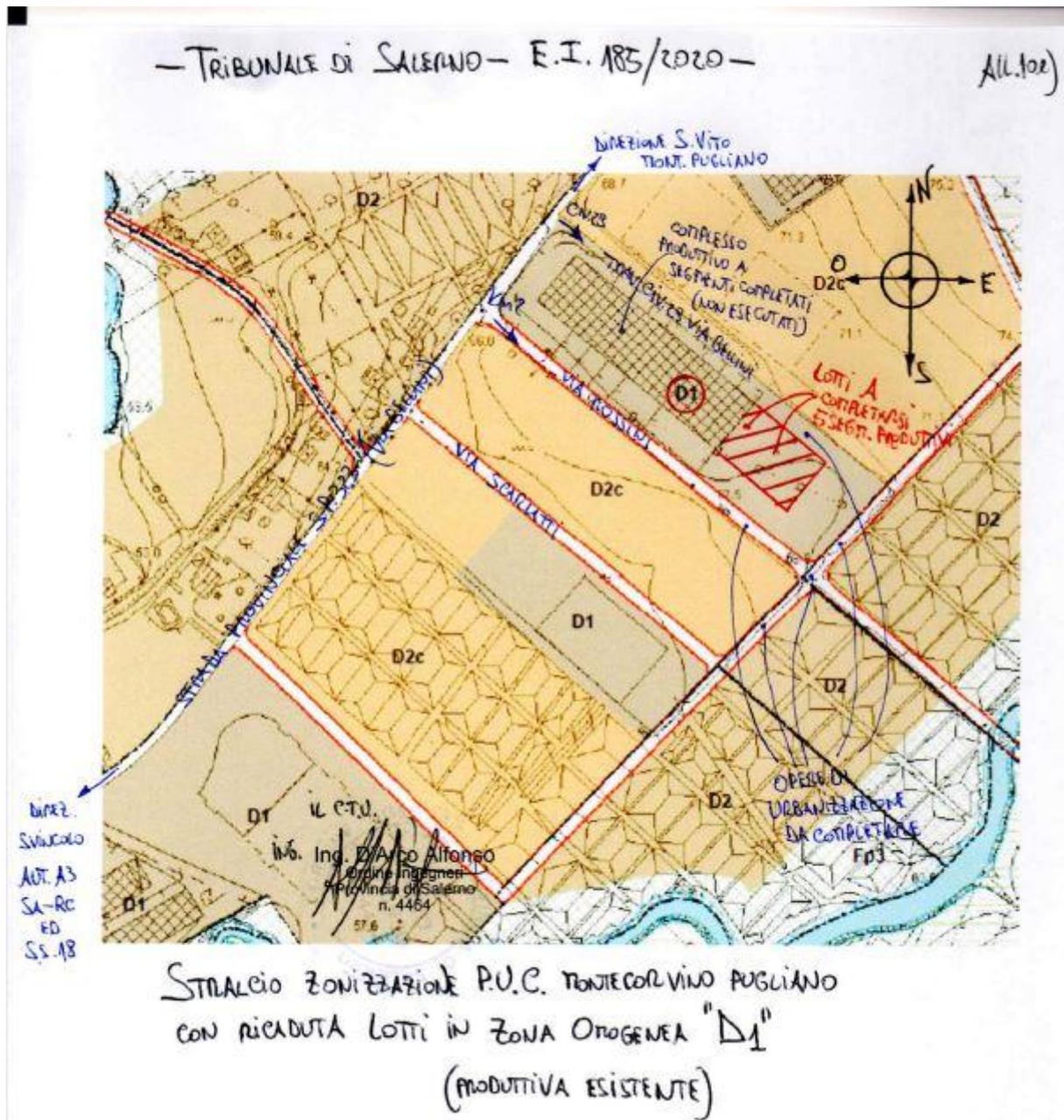
Il Segmenti Produttivi sono quindi raggiungibili dall'uscita autostradale A/3 (della Salerno – Reggio Calabria) di Pontecagnano Sud/M. Pugliano per poi percorrere in direz. M. Pugliano la Provinciale S.P.323 via Vincenzo Bellini fino ad arrivare all'altezza del km.2 SP 323 Civ.29 di via Bellini laddove ricadono il Lotto esecutato, nell'ambito di un più vasto complesso produttivo.

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
All.10c)



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

IL C.T.U.: Ing. G.

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



ACCESSO
LATO CAPANNONI
VIA ROSSINI
(Km. 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:

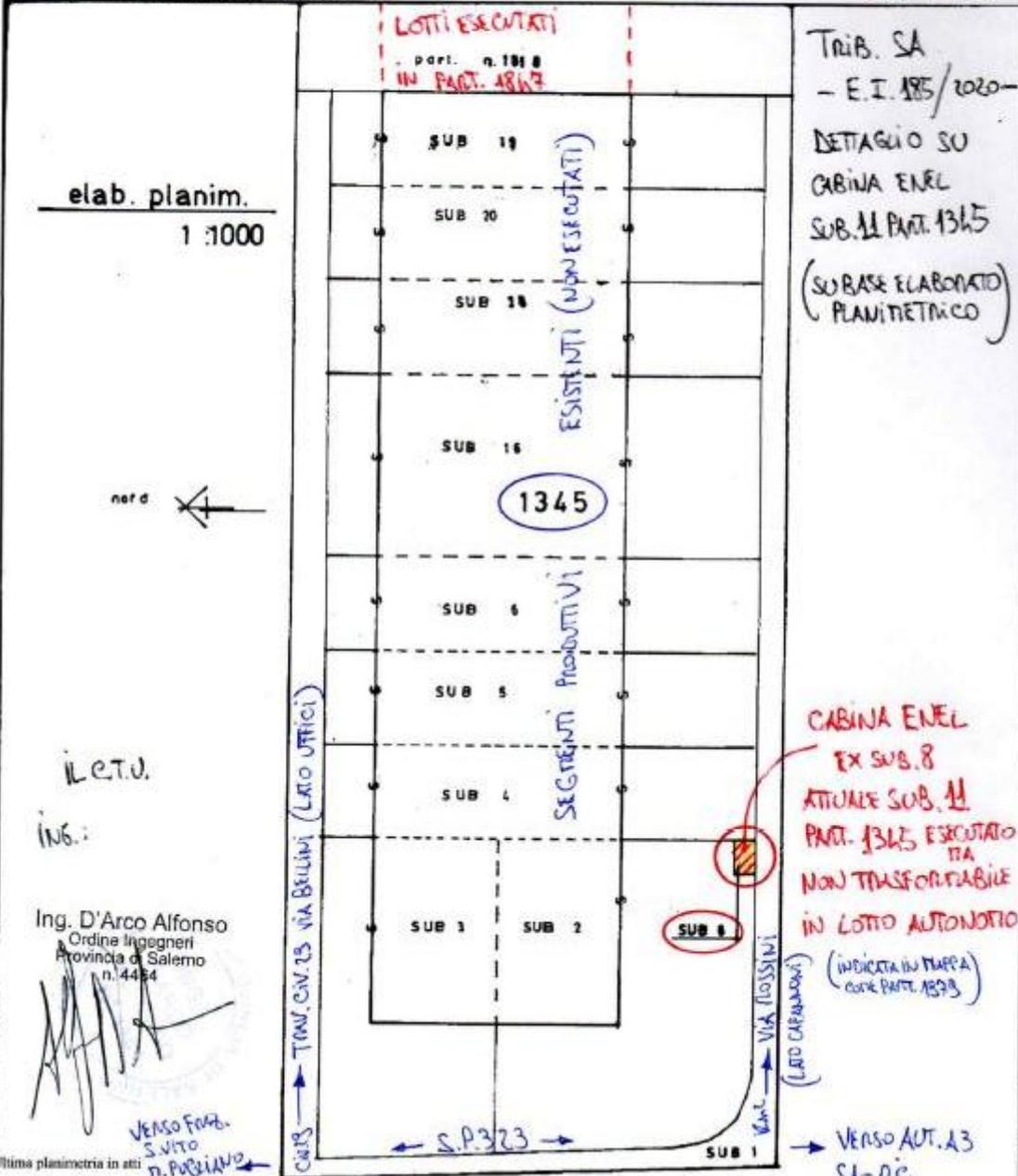
- I dati catastali del Sub.3 coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento, salvo la rettifica a farsi di Catasto Urbano, anziché Catasto Terreni;
- Sul sub.3 non insiste altro pignoramento né alcuna procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 185/2020;
- 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 >

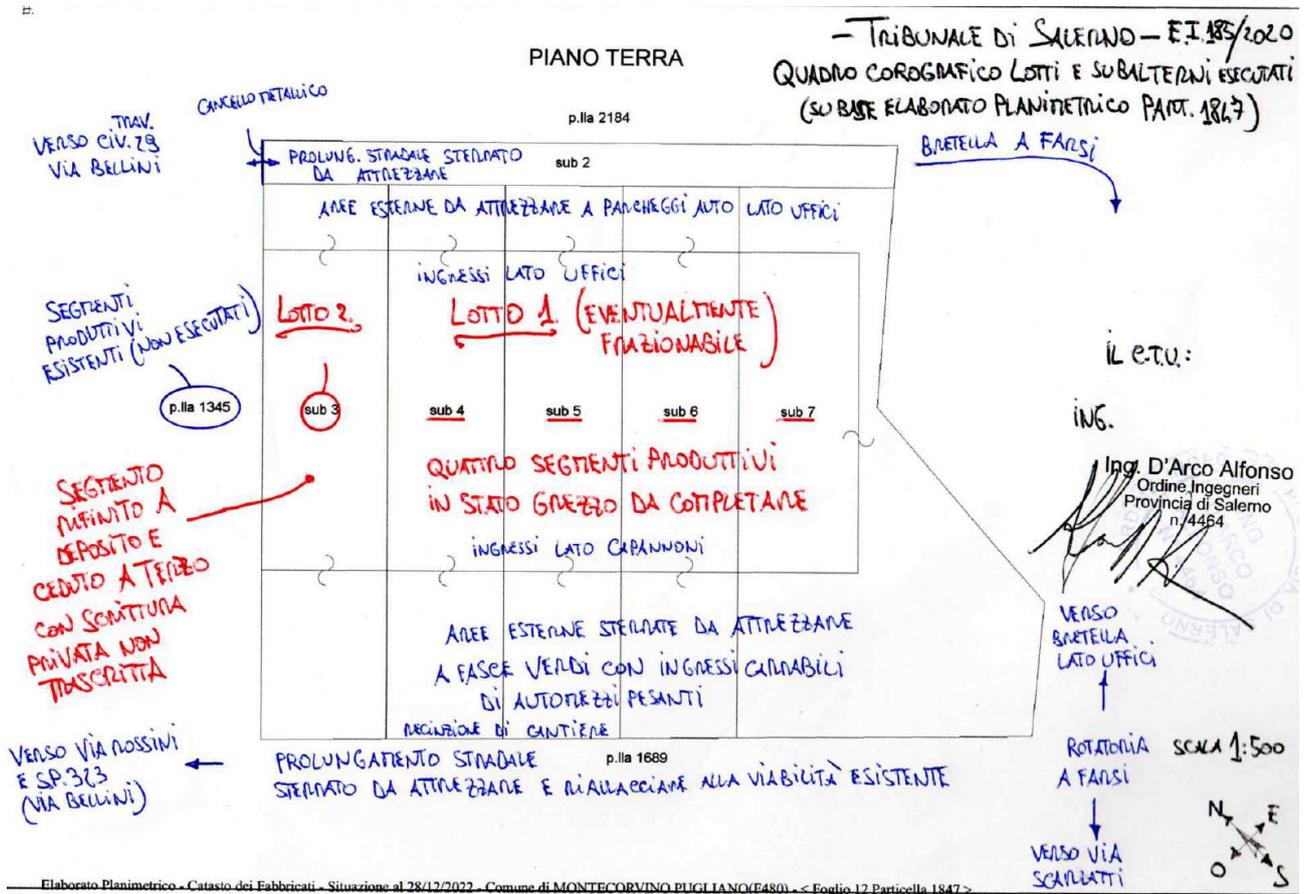
All.10f) Elaborato planimetrico Comparto Produttivo già consolidato Part.1345, con indicazione Cabina Enel Part.1345 ex sub.8 attuale sub.11 (indicata in mappa come Part.1979), non trasformabile in Lotto autonomo. In scala 1:1000 (su base elaborato planimetrico A4 con Formato originale sempre A4: fonte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

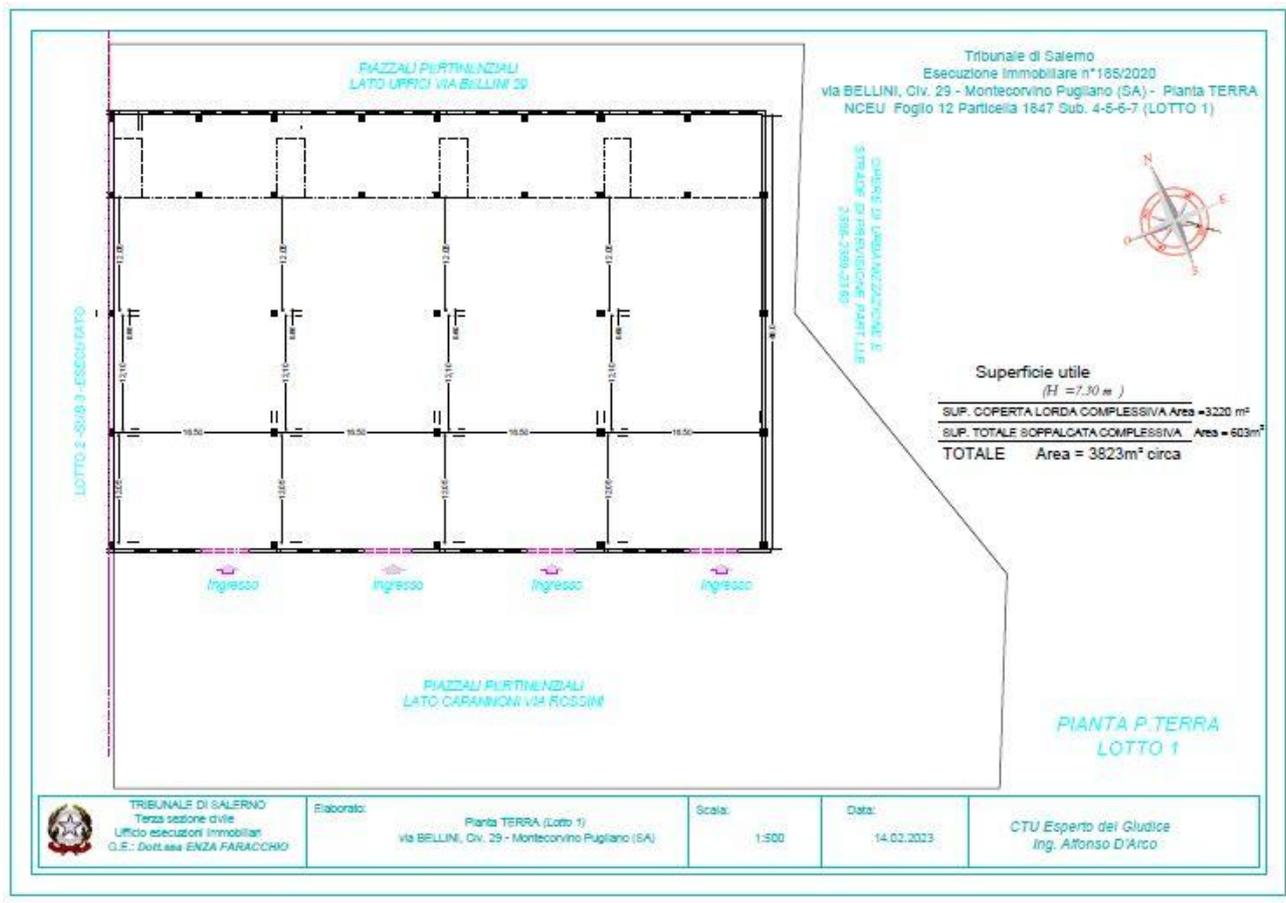
Si riporta di seguito un report fotografico del Capannone relativo ai Subb.4,5,6,7:



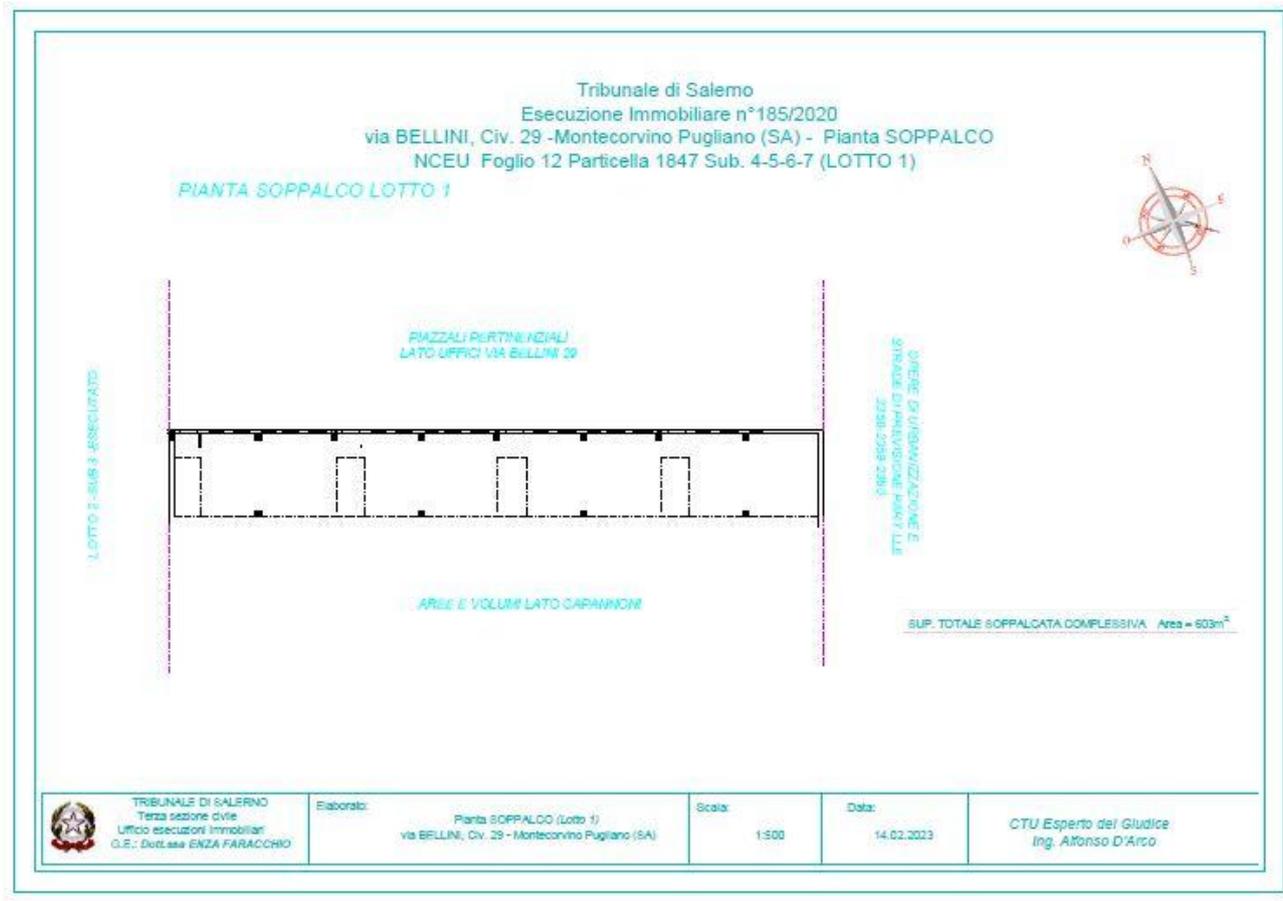
Foto 7-8-9-10: Interni del fabbricato Subb.4,5,6,7 in stato grezzo più soppalco presente in tutti i sub. 4,5,6,7 che costituiscono il Lotto Uno. E' presente **struttura, pannellatura e copertura in elementi prefabbricati, con mancanza di pavimentazione, infissi impiantistica, divisòri e finiture, tutti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

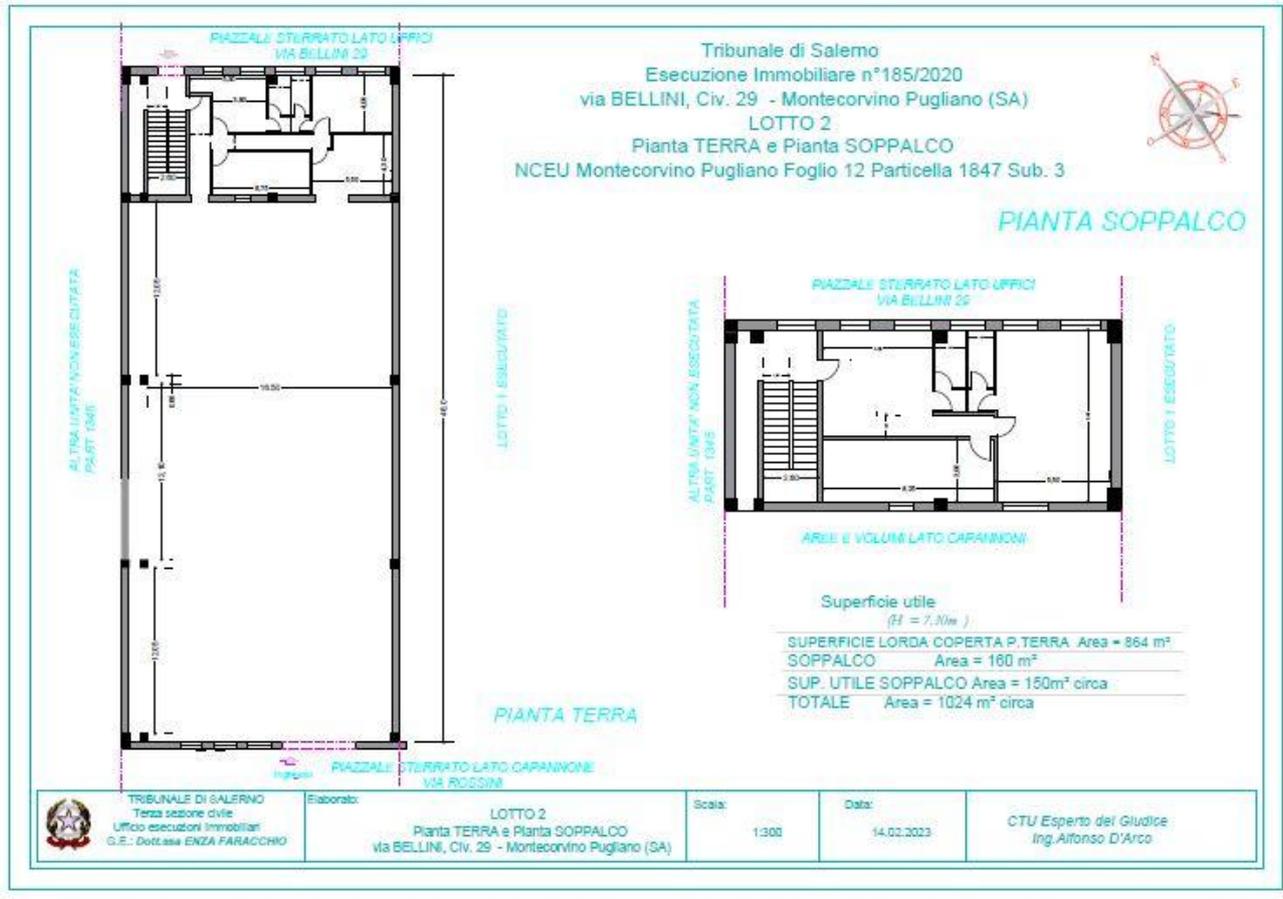
Si riporta di seguito un report fotografico dei due fronti prospettici a sud ovest lato capannoni nella foto di sinistra e a nord-est lato uffici nella foto di destra del segmento produttivo sub.3 relativo al Lotto Unico.



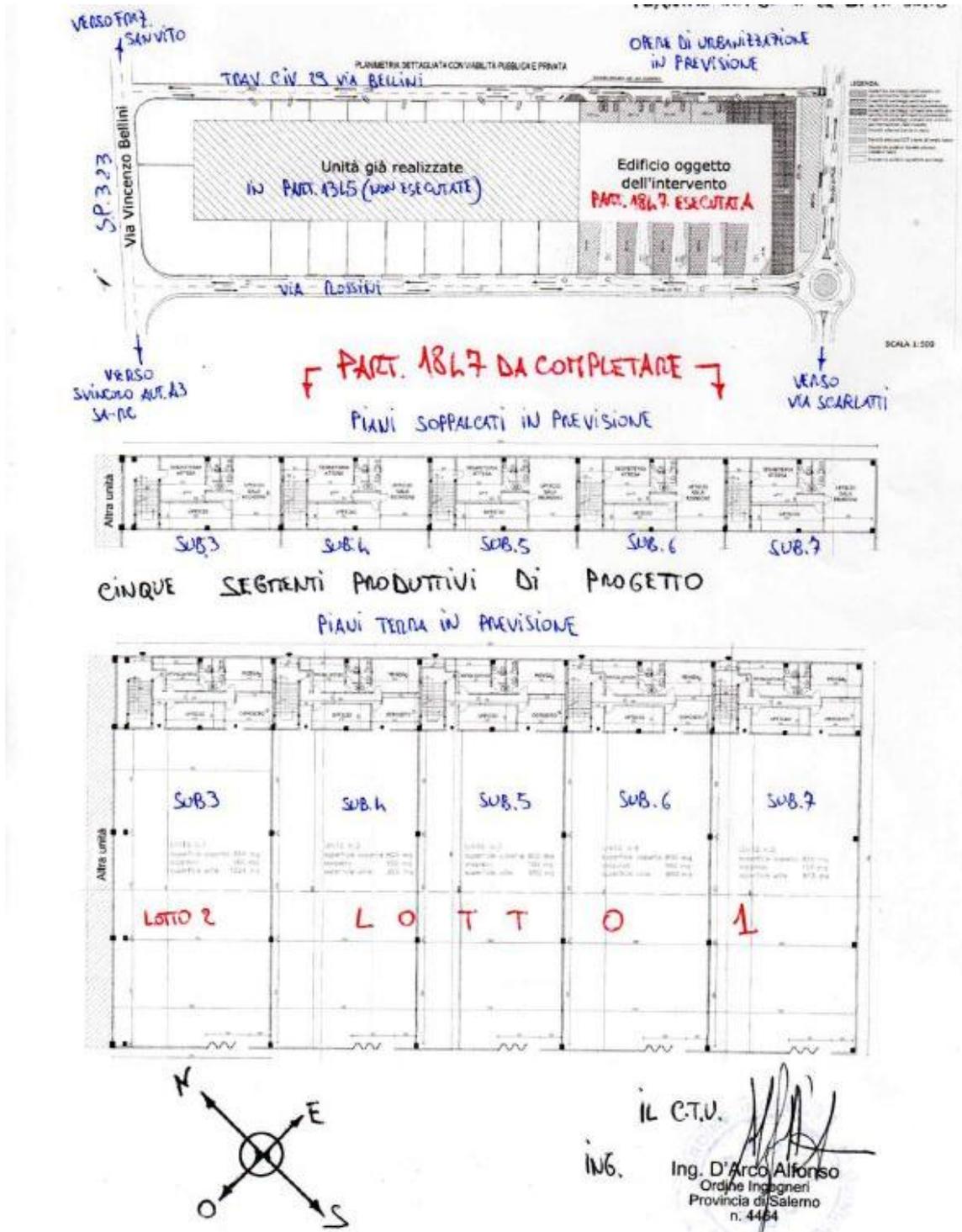
Foto 11-12: Indicazioni fotografiche del Lotto Unico con riferim. al Sub.3 lato capannoni Via Rossini Foto a sinistra e fronte nord-est lato Uffici foto a Destra. Il Sub.3 è maggiormente rifinito, quantomeno con pavimentazione, infissi e divisòri di delimitazione e chiusura, e pertanto già utilizzabile 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