



TRIBUNALE di SALERNO

Terza Sezione Civile - Ufficio esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Enza Faracchio

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 140/2023

(Prossima Udienza 19/03/2023)



LOTTO UNICO:

Proprietà superficiaria di appartamento per civile abitazione, ubicato in fabbricato condominiale a via Monsignor Aniello Vicinanza, 46 - Battipaglia (SA), in prossimità dello svincolo autostradale A3 SA-RC dello stesso Comune. L'appartamento interno 9 è distribuito su un unico livello di ultimo piano 5° di sottotetto, della scala A ed è costituito da tre camere da letto, soggiorno, cucina, due bagni e ripostiglio, per una superficie lorda di circa 122,90mq, balconi per circa 32,62 mq in totale con altezza minima soffitto-pavimento di circa 1,71m e altezza massima di circa 2,14m

Dati catastali:

- **N.C.E.U. Battipaglia**, foglio 25, particella 1916, **sub. 11**, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 134, totale escluse aree scoperte mq 125, rendita catastale € 371,85.

Valore base d'asta Lotto Unico = 87.000,00 €

Ing. Serena Picariello

Cell: 3406661933

Pec: serena.picariello@ordingsa.it

Mail: serena.picariello89@gmail.com

1. Premessa

La presente **documentazione grafico-fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. In particolare, il **rilievo metrico e fotografico** è stato effettuato in data 21.11.2023, dalle 9:30 alle 10:35 alla presenza del custode giudiziario e dell'esecutato durante le operazioni di sopralluogo (*cfr. Verbale di Sopralluogo in All. 8a del Volume Allegati*).

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. allegato 9c del Volume allegati*).

Il **rilievo fotografico del Lotto** è stato realizzato **fotocamera Reflex Canon EOS 4000D** da 18,7 megapixel, con le seguenti specifiche tecniche:

- lunghezza focale:18-55mm;
- Formato Sensore: APS-C / DX / Super 35;
- Mirino ottico con messa a fuoco automatica a 9 punti;
- formati immagine acquisiti: JPEG e RAW.

Il lotto è stato completamente inquadrato sia esternamente con:

- **l'identificazione del contesto urbano e dell'accessibilità da via Monsignor Aniello Vicinanza;**
- **l'individuazione del fabbricato condominiale di ricaduta;**

che internamente con:

- **l'individuazione dei vani e della loro distribuzione interna;**
- **il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.**

La presente **relazione grafico - fotografica** si compone di **22 pagine** compresa l'intestazione ed è stata redatta inserendo **6 immagini inerenti alla cartografia, alle viste zenitali del territorio, e la contestualizzazione** e **28 foto del rilievo fotografico** e **2 immagini inerenti le planimetrie** con evidenziate le difformità e dello stato dei luoghi constatato in data accesso.

2. Inquadramento urbanistico e territoriale e descrizione del bene oggetto di stima.

La sottoscritta C.T.U., indica nel prosieguo della presente relazione e allegati, il cespite oggetto di esecuzione immobiliare nel procedimento 140/2023, con il nome di:

LOTTO UNICO:

Proprietà superficaria di appartamento per civile abitazione, ubicato in fabbricato condominiale a via Monsignor Aniello Vicinanza, 46 - Battipaglia (SA), in prossimità dello svincolo autostradale A3 SA-RC dello stesso Comune. L'appartamento interno 9 è distribuito su un unico livello di ultimo piano 5° di sottotetto, della scala A ed è costituito da tre camere da letto, soggiorno, cucina, due bagni e ripostiglio, per una superficie lorda di circa 122,90mq, balconi per circa 32,62 mq in totale con altezza minima soffitto-pavimento di circa 1,71m e altezza massima di circa 2,14m

Dati catastali:

- **N.C.E.U. Battipaglia**, foglio 25, particella 1916, **sub. 11**, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 134, totale escluse aree scoperte mq 125, rendita catastale € 371,85.

Il **Lotto Unico**, oggetto di descrizione nella presente relazione grafico fotografica, si trova nel Comune di **Battipaglia**, in via **Monsignor Aniello Vicinanza civ. 46**, zona ubicata in prossimità dello svincolo autostradale di Battipaglia e della S.S. 18 e, pertanto, facilmente raggiungibile con l'automobile o utilizzando l'autobus.

La zona di ricaduta del cespite esecutato è una zona poco trafficata, con possibilità di parcheggio negli slarghi stradali nei pressi dell'edificio condominiale.

Dunque, trattasi di un ambito prevalentemente a destinazione residenziale, con poco distanti in linea d'aria i negozi con i generi alimentari di prima necessità.

Le ortofoto satellitari e gli stralci toponomastici di seguito riportati (cfr. figura 1 e successive) consentono di inquadrare completamente il Lotto Unico, oggetto della presente E.I. 140/2023.

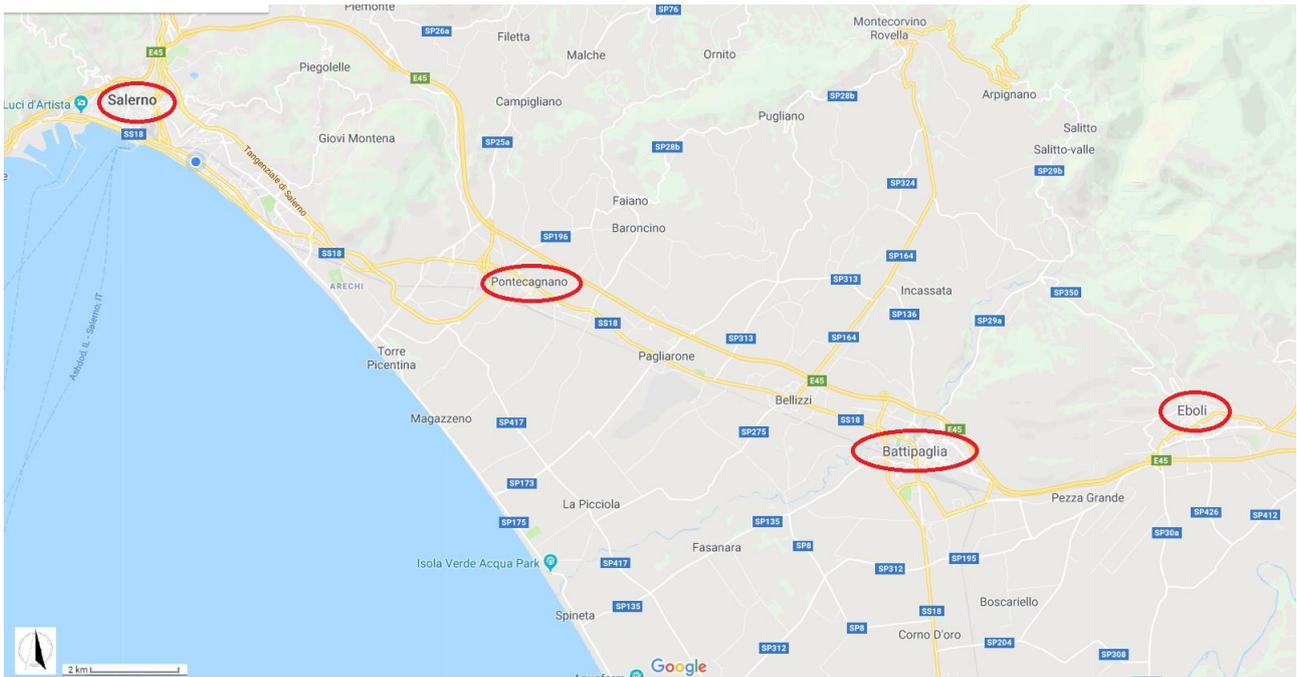


Immagine 1: Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali Comuni limitrofi a quello di Battipaglia (Fonte: Google Maps)



Immagine 2: Ortofoto di inquadramento generale con indicazione delle principali caratteristiche territoriali e dei centri urbani maggiori in prossimità del Comune di Battipaglia (fonte: Google Maps)

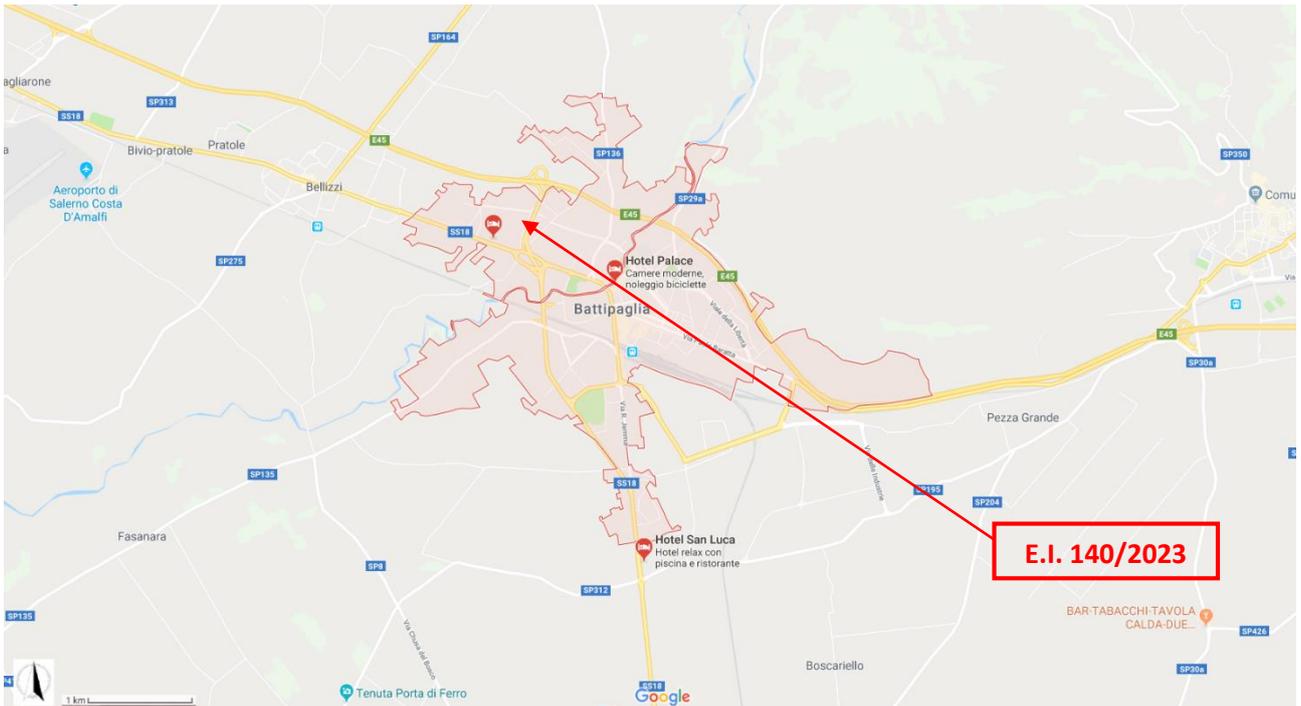


Immagine 3: Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala con delimitazione del Comune di Battipaglia (Fonte: Google Maps)



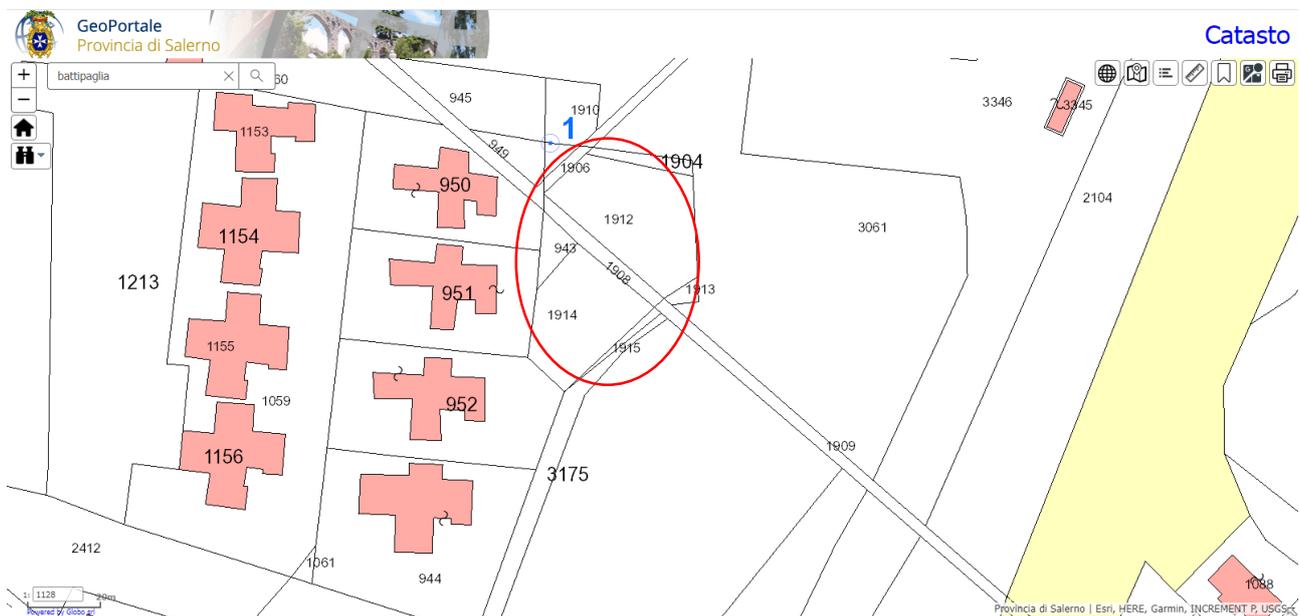
Immagine 4: ortofoto di inquadramento di dettaglio, dove si indica il fabbricato di ricaduta del Lotto Unico, sito in Via Monsignor Aniello Vicinanza, 46 (fonte: Google Maps).

Dal quartiere di ricaduta del cespite è possibile raggiungere in auto agevolmente rotonda e svincolo autostradale, mentre anche a piedi gli esercizi commerciali si ritrovano sulla S.S. 18 Tirena Inferiore, nel tratto afferente alla vicina località Belvedere



Immagine 5: stralcio Carta Tecnica Regionale, in cui si evidenzia l'inquadratura della toponomastica e indicazione della zona di ricaduta del Lotto Unico (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).

Numerose possibilità di parcheggio si rinvencono sul piano viabile che serve l'intero quartiere.



*Immagine 6: stralcio mappa catastale foglio 25, con riportate le ex part.ile 1912, 1914, 1911, 1908, 1906, 1904 e 943 divenute poi **part.lla 1916**, che ancora non compare né in mappa catastale Wegis, né sul Geoportale Provinciale, evincendosi l'opportunità di riaggiornare il tipo mappale su iniziativa condominiale. Infatti, la ricaduta del sub. 11 pignorato e afferente al Lotto Unico, è al livello di sottotetto dell'edificio part. 1916 da immettere in mappa (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).*

Il fabbricato di ricaduta del Lotto Unico, risalente agli anni '80, con struttura intelaiata in cemento armato, presenta accesso carrabile e pedonale al civ. 46 di via Monsignor Aniello Vicinanza.

L'edificio attualmente risulta in stato di cantierazione per lavori di manutenzione straordinaria.

Il sub. 11 è un appartamento posto al quinto piano di sottotetto, scala A, interno 9, è distribuito su un unico livello di piano quinto ed ultimo del fabbricato part. 1916.

All'appartamento si accede per il tramite del portone della scala A, accessibile da corte comune, il fabbricato è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare, originariamente destinata a sottotetto, è stata trasformata, mediante opere interne, in abitazione, difatti presenta al suo interno altezze variabili tra 1,75 m e 2,10 m, ed è stata successivamente oggetto di sanatoria di opere edilizie abusive in ossequio alle leggi 47/85, 724/94 e 662/96.

Il **Lotto Unico**, presenta una lieve difformità nella distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale: è stata realizzata un'ulteriore camera da letto restringendone una e realizzando due pareti in cartongesso.

La superficie lorda complessiva del Lotto Unico è pari a 122,90 m², la consistenza superficiale dei balconi pertinenziali è di 32,62 m².

L'appartamento è costituito da tre camere da letto, una matrimoniale e due singole, un ripostiglio, due bagni, un soggiorno, una cucina e un disimpegno.

L'immobile è dotato sia di camino che di termosifoni per il riscaldamento invernale.

Lo stato dell'immobile è mediocre con presenza di macchie di umidità specie in uno dei due bagni con conseguente caduta di intonaco e presenta numerose mattonelle rotte o degradate, a volte rappezzate.

Anche l'impiantistica è da revisionare, infatti, si riscontrano, alcune prese con fili scoperti.

I contatori delle utenze sono allocati nell'androne delle scale condominiali.

3. Rilievo fotografico esterni e parti condominiali



Fig. 1-2: ambito urbano di ricaduta del Lotto Unico in via Mon signor Vicinanza, con ampie possibilità di parcheggio libero ai margini stradali.



Fig. 3: prospetto principale di accesso al fabbricato condominiale civ. 46, di Monsignor Aniello Vicinanza, che ospita il Lotto Unico al quinto ed ultimo piano di sottotetto. Il fabbricato è oggetto di lavori di manutenzione straordinaria.



Fig. 4: dettagli dei cancelli pedonale e carrabile di accesso alla corte comune dell'intero edificio condominiale.



Fig. 5-6: dettagli del portone condominiale scala A di accesso agli interni dell'edificio.



Fig. 7- 8: ulteriori dettagli dell'androne condominiale con nicchia di alloggiamento utenze elettriche e impianto ascensore.



Fig. Fig. 9: particolare della porta di accesso all'appartamento interno 9 al quinto e ultimo piano di sottotetto.

4. Rilievo fotografico interni del Lotto Unico



Fig. 10: particolari dell'ingresso che tramite porta vetrata immette nel soggiorno.

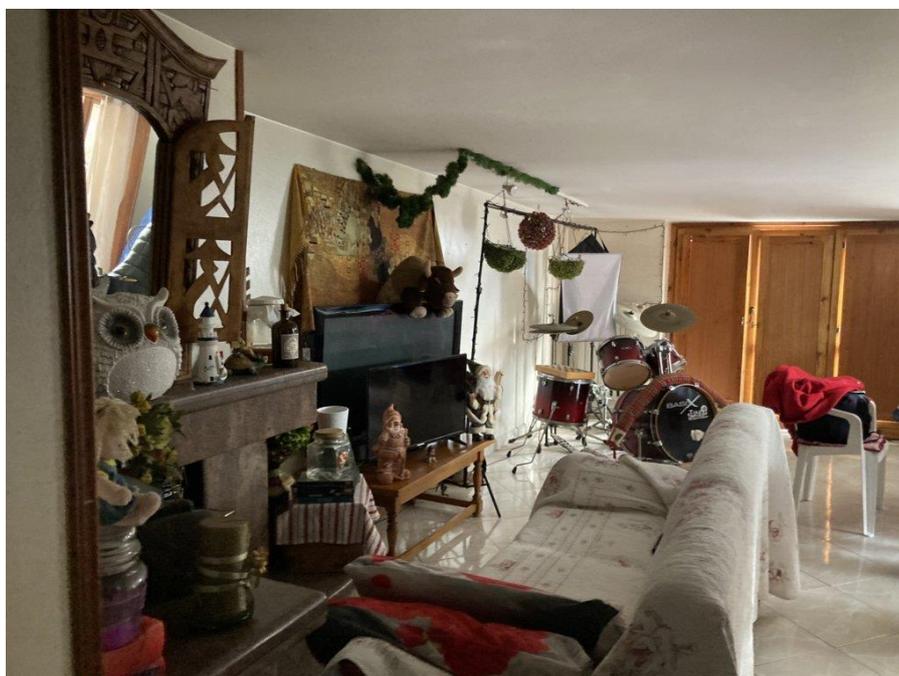


Fig. 11: viste prospettiche del ampio soggiorno immediatamente a sinistra dell'ingresso e provvisto di camino e doppia porta finestra di comunicazione con la balconata.



Fig. 12: particolare del camino a servizio dell'ambiente giorno.



*Fig. 13: vista della cucina/pranzo cui si accede da porta a destra dell'ingresso.
Anche la cucina è collegata ad altra balconata tramite porta finestra.*



Fig. 14: vista prospettica della camera da letto servita da balconata



Fig. 15: vista prospettica della camera da letto matrimoniale, con affaccio balconato.



Fig. 16: ulteriore camera attrezzabile a vano letto e sempre con affaccio balconato.



Fig. 17: bagno di servizio lavanderia.



Fig. 18: bagno principale con presenza di tracce di umidità a soffitto. Entrambi i servizi igienici sono provvisti di illuminazione diretta.

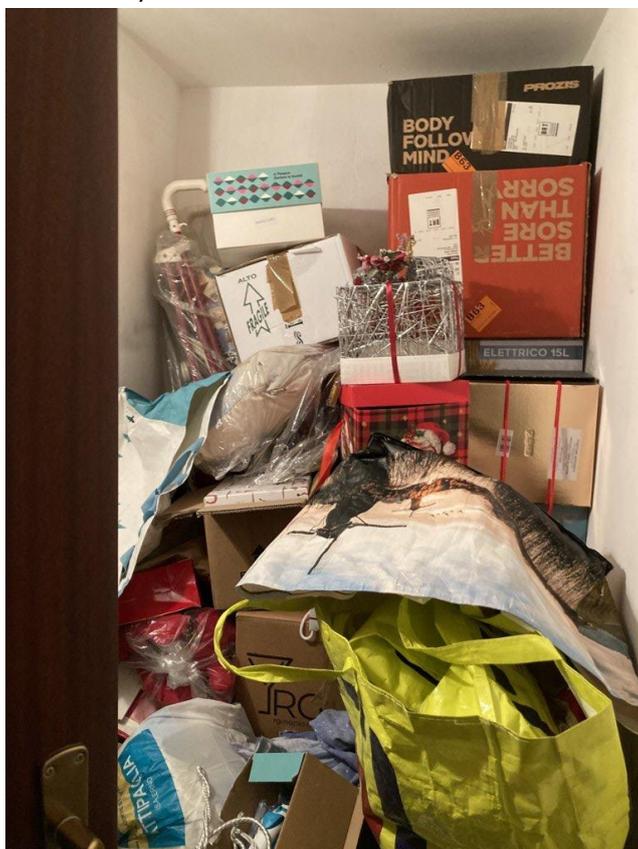


Fig. 19: ripostiglio ubicato sul fondo del disimpegno e privo di affacci esterni.



Fig. 20-21-22: disimpegno della zona notte con tracce di sfogliature da pregresse infiltrazioni.

Ing. Serena Picariello



Fig. 23-24-25-26: dettagli delle sconessioni di porzioni di piastrellatura in diversi punti.

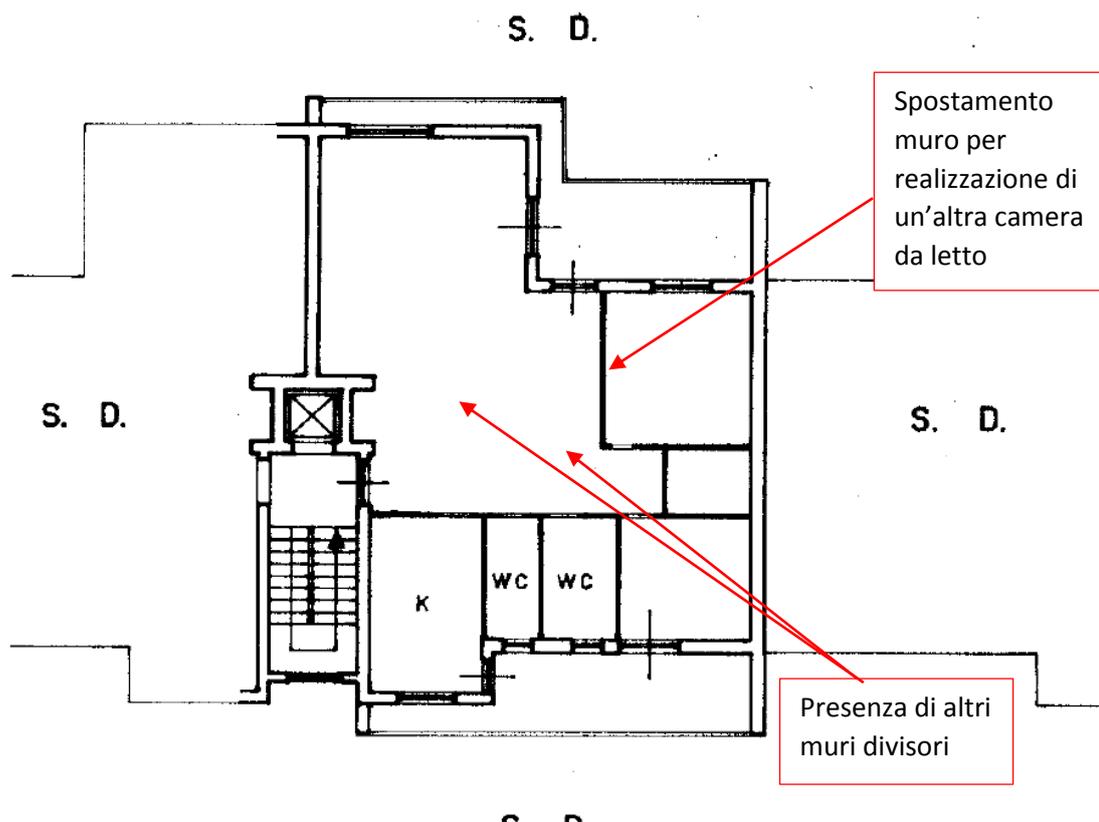


Fig. 27-28: dettagli impianto elettrico che non risulta possibile posizionare sottotraccia e particolare dei fili scoperti. L'impianto, pertanto, va revisionato.

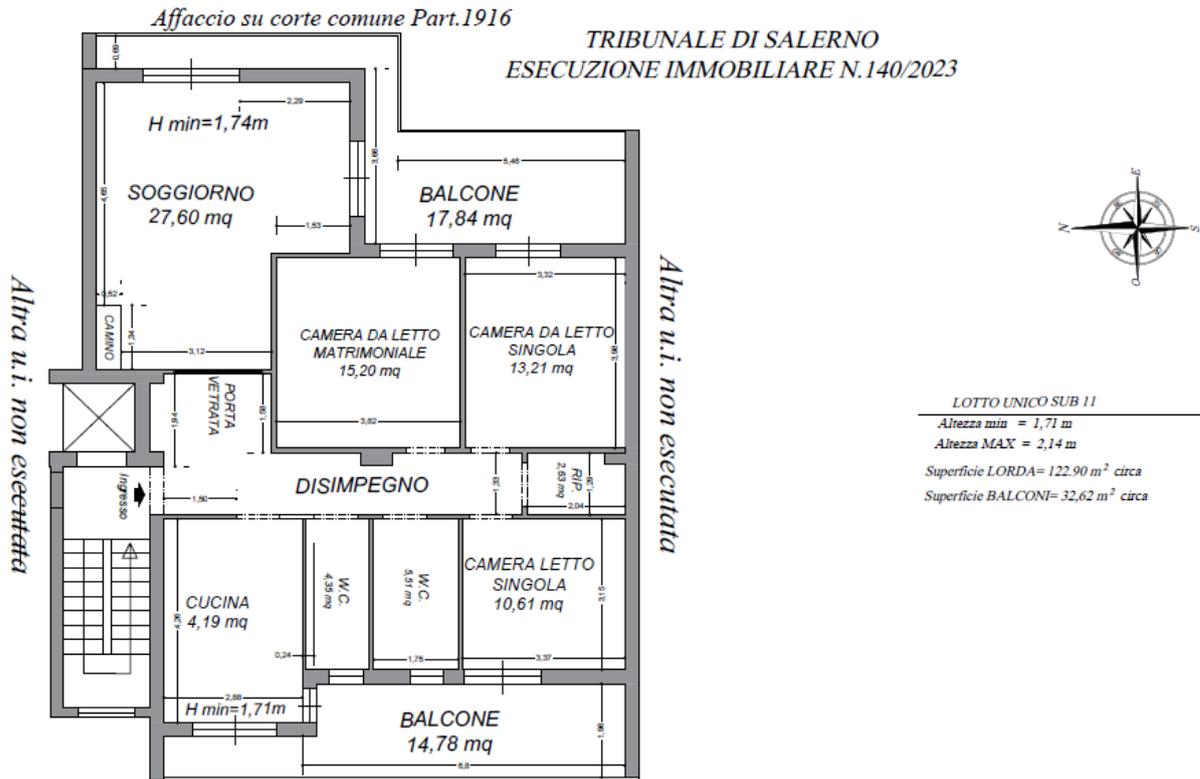
Ing. Serena Picariello

5. Confronti Planimetrici Lotto Unico

Come da opportune verifiche espletate dalla sottoscritta C.T.U., la planimetria catastale dell'immobile afferente al Lotto Unico, risulta lievemente difforme all'effettivo stato di fatto, in particolare sono stati creati altri divisori interni in cartongesso ed è stata lievemente spostata una parete divisoria per realizzare un'altra camera da letto. Di seguito sono riproposte sia la planimetria catastale che quella digitalizzata:



Planimetria 1: planimetria catastale Lotto Unico con evidenziate le difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi (Fl. 25, part. 1916, sub 11).



Planimetria 2: planimetria digitalizzata stato di fatto all'attualità dell'appartamento corrispondente al Lotto Unico.

6. Riepilogo consistenze superficiali Lotto Unico

Riepilogo consistenza superficiale:

- Consistenza superficiale lorda appartamento: **122,90 m²**
- consistenza superficiale balconi = **32,62 m²**

7. *Confini Lotto Unico*

Il **Lotto Unico**, come configurato dalla sottoscritta C.T.U., ovvero appartamento sub. 11, interno 9, quinto piano, nel suo complesso è delimitato e confina:

- **a nord**, tramite porta di ingresso con scala A condominiale comune, e tramite muro cieco con altra proprietà non eseguita, sub. 12;
- **ad est**, tramite affacci balconati con corte comune part. 1916, sub. 1;
- **a sud**, tramite setto murario cieco con altra proprietà non eseguita, sub. 22;
- **a ovest**, tramite affacci balconati con corte comune part. 1916, sub. 1.

I confini dell'appartamento sub. 11 del **Lotto Unico** risultano, nel loro complesso, chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari, ingresso e affacci finestrati e balconati chiaramente indicati nelle planimetrie catastali e di rilievo.

Con Osservanza

Pontecagnano Faiano, 19.02.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Serena Picariello