

TRIBUNALE DI SALERNO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Grazia Roscigno

E.I. n. 52/2019

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA

- LOTTO 1 - ABITAZIONE AL PIANO 3° MANSARDATO (SUB. 79)

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in codesto elaborato e completata con **riscontri planimetrici e didascalie illustrative**, mentre tutte le foto del completo rilievo fotografico sono state conservate anche in formato originale. Il presente **rilievo fotografico** è stato effettuato dal sottoscritto Tecnico coadiuvato dal collaboratore di fiducia in data sopralluogo del 06/07/2021.

Detto rilievo è stato espedito con fotocamera 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 del LOTTO 1** eseguito in oggetto è stato eseguito sia **esternamente** con:

- **il rilievo della viabilità di contorno e dell'accessibilità al cespite pignorato;**
- **il rilievo della localizzazione degli accessi;**
- **l'individuazione dell'unità abitativa afferente al LOTTO 1,**

che **internamente** con:

- **l'individuazione dei vani relativamente all'abitazione afferente al LOTTO 1 come configurato dal sottoscritto Tecnico.**

La **relazione grafico-fotografica** di **20 pagine** compresa l'intestazione ed è stata redatta utilizzando **28 foto** del rilievo.

CONFIGURAZIONE

- **LOTTO 1** - **ABITAZIONE AL PIANO 3° MANSARDATO (SUB. 79)**

Il **LOTTO 1 (APPARTAMENTO AL PIANO MANSARDATO)** di cui alla presente **E.I.52/2019** **consiste di un'abitazione distribuita su unico livello mansardato al piano terzo** di un fabbricato condominiale sito in **Via Pienza civico 125, località Sant'Antonio a Pienza**, nel comune di **Pontecagnano Faiano (SA)**.

Gli **identificativi catastali** sono i seguenti:

- **N.C.E.U. Pontecagnano Faiano Foglio 5 Part. 344 Sub. 79**, VIA PICENZA 125, piano 3, categoria A/2, classe 3 consistenza 4,5 vani, superficie catastale 87,00 mq (totale escluse aree scoperte 87,00 mq), rendita 348,61 €.

NOTE CATASTALI:

- La planimetria catastale dell'abitazione è risultata essere **CONFORME** rispetto allo stato dei luoghi.

▪ **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1**
(piena proprietà dell'intero): 68.000,00€

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

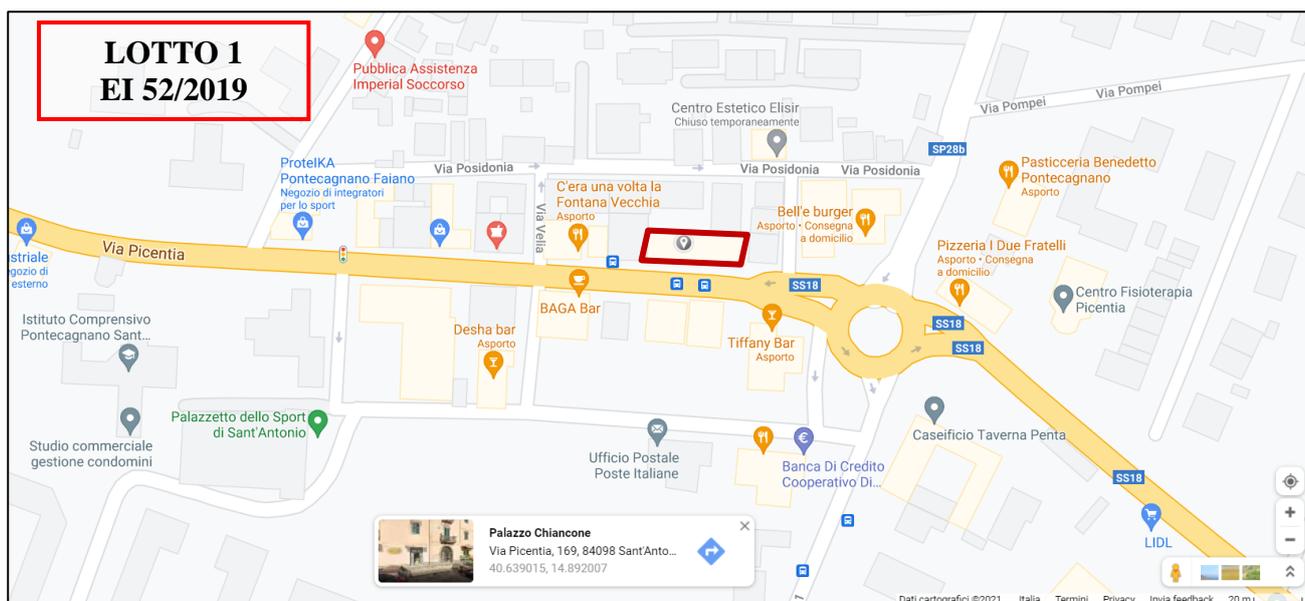
- **LOTTO 1** - **ABITAZIONE AL PIANO 3° MANSARDATO (SUB. 79)**

Il cespite, oggetto della presente E.I. n. 52/2019 R.G.E., si trova nel comune di **Pontecagnano Faiano**, provincia di Salerno. L'area urbana di Pontecagnano si sviluppa prevalentemente lungo la Strada Statale 18 Tirrena Inferiore, interessata dai volumi di traffico maggiori che, tuttavia, non impegnano direttamente la porzione urbana di ricaduta del cespite esecutato. La cittadina di Pontecagnano dista dal centro di Salerno 16,00 km, da Bellizzi 5,00 km, da Battipaglia 7,00 km e da Olevano sul Tusciano circa 15,00 km. Il limite comunale settentrionale è segnato dal fiume Picentino, mentre quello meridionale dal fiume Tusciano nella zona di Picciola, ai confini con Battipaglia. **Il LOTTO 1 esecutato presenta doppio accesso** sia al **civico 125 di Via Picentia (o Picensa)** in località Sant'Antonio a Picensa, tratto di strada prosecuzione della S.S. 18 Tirrena Inferiore, sia al **civico 54 di Via Posidonia**, tratto stradale alle spalle di Via Picensa.

Trattasi di un ambito extraurbano abbastanza trafficato prevalentemente a destinazione residenziale e commerciale, con buona possibilità di parcheggio, anche ai margini stradali. Tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno (autostrada A2, Autostrada del Mediterraneo, S.S. 18 Tirrena Inferiore, S.S. 19 delle Calabrie), come si evince dalle ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati.



Vista zenitale della provincia di Salerno con affaccio a sud-ovest sul Mar Tirreno, **con delimitazione in rosso del territorio comunale di Pontecagnano Faiano** (fonte: Google Maps).



Stralcio toponomastico di inquadramento generale del LOTTO 1 sito in Via Picensia località Sant'Antonio a Picensia di Pontecagnano, con indicazione della viabilità principale di accesso (fonte: Google Maps) e della sagoma del fabbricato condominiale di ricaduta.

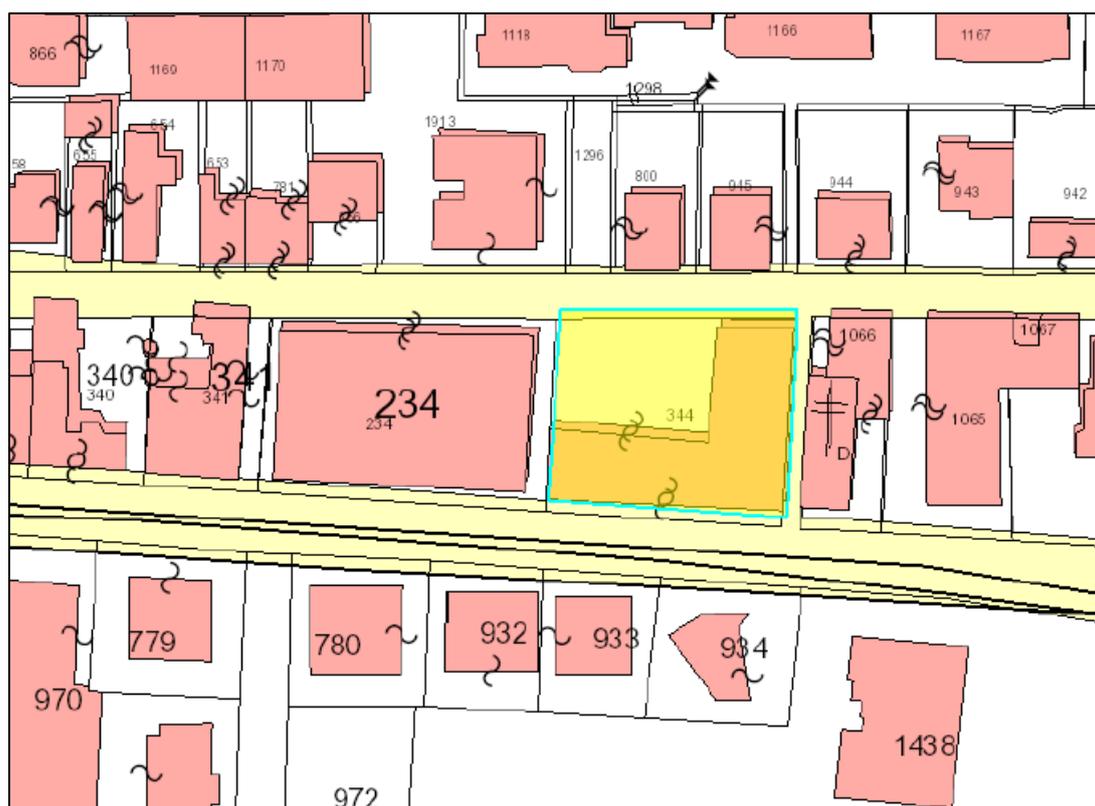
L'accesso principale ai luoghi di causa è al civico 125 di Via Picensia, tratto di strada prosecuzione della S.S. 18 Tirrena Inferiore. Risulta altresì possibile l'accesso al fabbricato condominiale di ricaduta anche dalla Via Posidonia civico 54, che costeggia il fronte posteriore del fabbricato afferente al LOTTO 1.



Ortofoto di inquadramento generale del LOTTO 1, con indicazione della particella afferente al fabbricato condominiale di ricaduta dell'abitazione pignorata, sita al terzo piano mansardato (fonte: Google Maps).



Ortofoto di dettaglio del LOTTO 1 (fonte: Google Maps). Dall'ortofoto di dettaglio si evince la posizione del compendio esecutato (riquadrate in rosso) in una zona urbana a prevalente destinazione residenziale e commerciale, precisamente in Località Sant'Antonio a Pienza di Pontecagnano Faiano.



Stralcio del Foglio catastale 5 (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno) del comune di Pontecagnano Faiano, laddove si evincono le caratteristiche del fabbricato di afferenza del LOTTO 1 (sub. 79 pignorato part.lla 344).

Seguono la descrizione e il rilievo fotografico afferenti al LOTTO 1.

DESCRIZIONE E FOTO ESTERNI DEL FABBRICATO CONDOMINIALE

- LOTTO 1 - ABITAZIONE AL PIANO 3° MANSARDATO (SUB. 79)

Il fabbricato condominiale “Palazzo Chiancone”, al cui interno è ubicato il subalterno 79 appartamento pignorato di cui alla part.lla 344 (LOTTO 1), è costituito da quattro piani fuori terra, il cui piano terra è adibito a locali commerciali sia su fronte strada Via Picenza sia sul fronte posteriore lato Via Posidonia.

L’accesso principale ai luoghi di causa è al civico 125 di Via Picenza, tratto di strada prosecuzione della S.S. 18 Tirrena Inferiore. Risulta altresì possibile accedere al fabbricato condominiale di ricaduta anche dalla Via Posidonia civico 54, che costeggia il fronte posteriore del fabbricato afferente al LOTTO 1. Tramite il civico 54 di Via Posidonia, si possono raggiungere ulteriori locali commerciali siti al piano terra, oltre che il piazzale e le aree condominiali interne adibite a parcheggio riservato ai condomini.

Tutti i livelli dell’edificio sono collegati esclusivamente da scala interna, essendo assente l’impianto ascensore. Nel complesso, le finiture esterne risultano in stato generale di conservazione e manutenzione discreta.



Foto 1: Viste di Via Picenza, tratto di strada in prosecuzione della SS 18 Tirrena Inferiore. La destinazione di tale zona urbane è prevalentemente residenziale e commerciale, con discreta possibilità di parcheggio nelle aree predisposte.



Foto 2-3: Viste degli esterni del fabbricato condominiale “Palazzo Chiancone”, fabbricato conformato ad “L”, con struttura intelaiata in c.a., muratura in laterizio e copertura piana a doppia falda spiovente. Lo stabile condominiale è delimitato sul prospetto posteriore da spazi pertinenziali di passaggio e parcheggio privato.



Foto 4: Ulteriori vista di dettaglio dell'accesso tramite portone comune al civico 125 di Via Picenza. Il portone è metallico con architrave ad arco a tutto sesto.

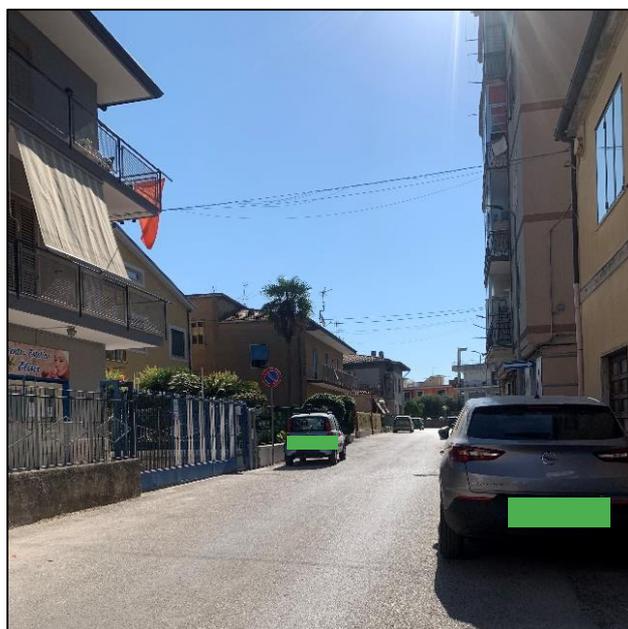


Foto 5: viste di Via Posidonia, tratto stradale alle spalle di Via Picenza, dove è possibile accedere tramite il civico 54 al fabbricato condominiale di ricaduta del sub. 89 pignorato.

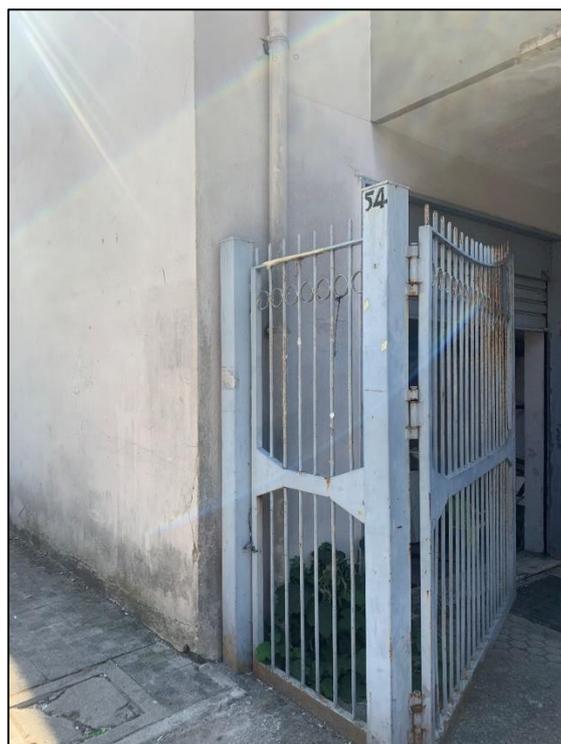


Foto 6-7: viste del civico 54 di Via Posidonia, costituito da doppio cancello sia ad uso carrabile che pedonale.





Foto 8-9: viste delle aree pertinenti al fabbricato condominiale di ricaduta del Lotto 1 “Palazzo Chiancone”. Le aree sono usate per la sosta delle auto dei condomini. Al piano terra si trovano alcuni locali commerciali e box privati.

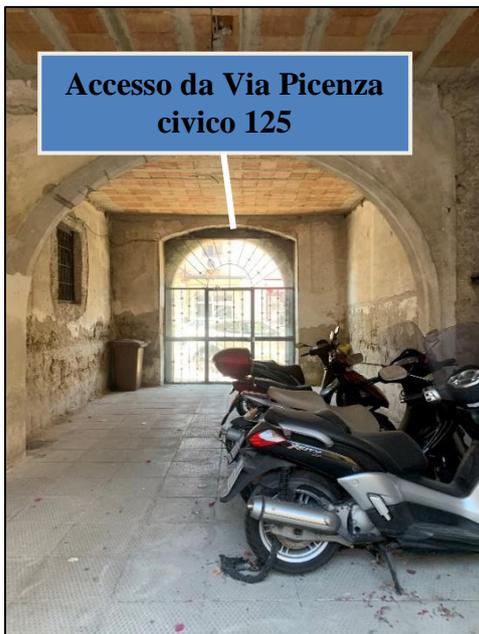


Foto 10-11: viste dell’androne condominiale di ingresso agli appartamenti siti ai piani primo, secondo e terzo del fabbricato afferente al Lotto 1 (sub. 79 al piano terzo mansardato). L’area, ad apertura ad arco a tutto sesto, risulta priva di cancelli verso le aree di parcheggio ed è usata dai condomini per la sosta dei ciclomotori.



Foto 12-13: viste dell'androne condominiale di ingresso agli appartamenti siti ai piani primo, secondo e terzo del fabbricato afferente al Lotto 1 (sub. 79 al piano terzo mansardato), in particolare della scala comune ad unica rampa. Nel sottoscala sono presenti le cassette postali e i contatori delle utenze elettriche. **Si ribadisce che lo stabile è privo di impianto ascensore.**

Seguono la descrizione e le foto degli interni dell'abitazione afferente al LOTTO 1.

DESCRIZIONE INTERNI:

- **LOTTO 1** - **ABITAZIONE AL PIANO 3° MANSARDATO (SUB. 79)**

L'appartamento esecutato al piano terzo mansardato (sub. 79) si trova all'ultimo piano del fabbricato condominiale "Palazzo Chiancone" e gode di una buona esposizione e luminosità, con affaccio diretto tramite finestre su Via Picenza. Lo stesso si compone dei seguenti **vani e accessori**:

- **Soggiorno-pranzo** con affaccio finestrato su Via Picenza;
- **WC**, con affaccio finestrato su Via Picenza, dotato di box doccia;
- **Due camere da letto**, con affaccio finestrato lato sud, raggiungibili tramite il **disimpegno**.

Gli infissi esterni sono costituiti da doppi battenti in alluminio. Gli infissi interni consistono di porte in legno. L'intonacatura delle pareti è stata realizzata, in tutti gli ambienti, con vernice tradizionale di colore chiaro. La pavimentazione di tutti i vani è realizzata con piastrelle di grande pezzatura e di colore chiaro. L'angolo cottura del soggiorno presenta porzione di muratura piastrellata in gres porcellanato. L'acqua calda sanitaria è alimentata da scaldacqua autonomo, la cucina è alimentata da bombola a GPL. Risultano assenti l'impianto di riscaldamento e di condizionamento dell'aria. L'illuminazione è garantita in tutti gli ambienti mediante lampadari o plafoniere. Il fabbricato è collegato alla rete fognaria comunale.

Sono state riscontrate infatti porzioni di intonaco distaccate sia all'ingresso dell'appartamento, lungo il disimpegno, sia sul soffitto del bagno.

Pertanto, **lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento si può considerare sostanzialmente mediocre.**

*Il Tecnico incaricato:
Ing. Biagio Sciscio*

Seguono le foto degli interni dell'appartamento.

FOTO INTERNI:

- LOTTO 1 - ABITAZIONE AL PIANO 3° MANSARDATO (SUB. 79)



Foto 14-15: Viste della scala interna comune agli altri condomini del “Palazzo Chiancone”, dove al terzo piano mansardato è sito l’appartamento pignorato (sub. 79).



Foto 16: Viste del portone di ingresso del sub. 79 pignorato, posto immediatamente frontale al pianerottolo del piano terzo mansardato.



Foto 17-18: Viste del soggiorno pranzo dotato di angolo cottura e affaccio lato sud.



Foto 19-20: Ulteriori viste del soggiorno pranzo dotato di angolo cottura e affaccio lato sud.



Foto 21: Viste del disimpegno di accesso agli altri vani dell'appartamento.



Foto 22-23: Viste delle camere da letto con affaccio finestrato lato Via Picenza.



Foto 24: Vista del bagno, dotato di affaccio finestrato.



Foto 25-26-27-28: Dettagli dei fenomeni infiltrativi e delle porzioni di intonaco distaccato presenti nel disimpegno e sul soffitto del bagno.

Segue la planimetria digitalizzata del LOTTO 1.

CONFINI

- **LOTTO 1** - **ABITAZIONE AL PIANO 3° MANSARDATO (SUB. 79)**

Il **LOTTO 1** è delimitato e **confina**:

- **a ovest**: tramite muro divisorio con altra u.i. non eseguita;
- **a sud**: tramite muro perimetrale e tramite finestre con Via Picensa;
- **a nord**: tramite muro divisorio con il disimpegno comune ai subb. 51, 52 e 53 non eseguiti e con la scala condominiale comune;
- **a est**: tramite muro divisorio con altra u.i. non eseguita.

*Il Tecnico incaricato:
Ing. Biagio Sciscio*

Segue il computo delle superfici del LOTTO 1.

COMPUTO SUPERFICI

- LOTTO 1 - ABITAZIONE AL PIANO 3° MANSARDATO (SUB. 79)

COMPUTO SUPERFICI UTILI ABITAZIONE (piano 3° mansardato):

- Sup. utile interna tot. = 77,94 m²
- Altezza media = 2,30 m

*Il Tecnico incaricato:
Ing. Biagio Sciscio*

TRIBUNALE DI SALERNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Grazia Roscigno

E.I. n. 52/2019

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA

- LOTTO 4 – LOCALE COMMERCIALE (SUB. 108 ex sub 92)

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in codesto elaborato e completata con **riscontri planimetrici e didascalie illustrative**, mentre tutte le foto del completo rilievo fotografico sono state conservate anche in formato originale. Il presente **rilievo fotografico** è stato effettuato dal sottoscritto Tecnico coadiuvato dal collaboratore di fiducia in data sopralluogo del 06/07/2021.

Detto rilievo è stato espedito con fotocamera 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 del LOTTO 4** eseguito in oggetto è stato eseguito sia **esternamente** con:

- **il rilievo della viabilità di contorno e dell'accessibilità al cespite pignorato;**
- **il rilievo della localizzazione degli accessi;**
- **l'individuazione dell'unità immobiliare afferente al LOTTO 4,**

che **internamente** con:

- **l'individuazione della distribuzione interna del locale commerciale.**

La **relazione grafico-fotografica** di **14 pagine** compresa l'intestazione ed è stata redatta utilizzando **12 foto** del rilievo.

CONFIGURAZIONE

- **LOTTO 4** – **LOCALE COMMERCIALE (SUB. 108)**

Il **LOTTO 4 (LOCALE COMMERCIALE)** di cui alla presente **E.I.52/2019** consiste di un locale commerciale al piano terra di un fabbricato condominiale sito in **Via Posidonia civico 54**, località **Sant'Antonio a Picenza**, nel comune di **Pontecagnano Faiano (SA)**.

Gli **identificativi catastali** sono i seguenti:

- **N.C.E.U. Pontecagnano Faiano Foglio 5 Part. 344 Sub. 108 (ex 92)**, VIA POSEIDONIA, piano T, categoria C/1, classe 1, consistenza 52,00 mq, superficie catastale 55,00 mq, rendita 574,71 €.

NOTE CATASTALI:

- La planimetria catastale del locale commerciale è risultata essere **CONFORME** allo stato dei luoghi.

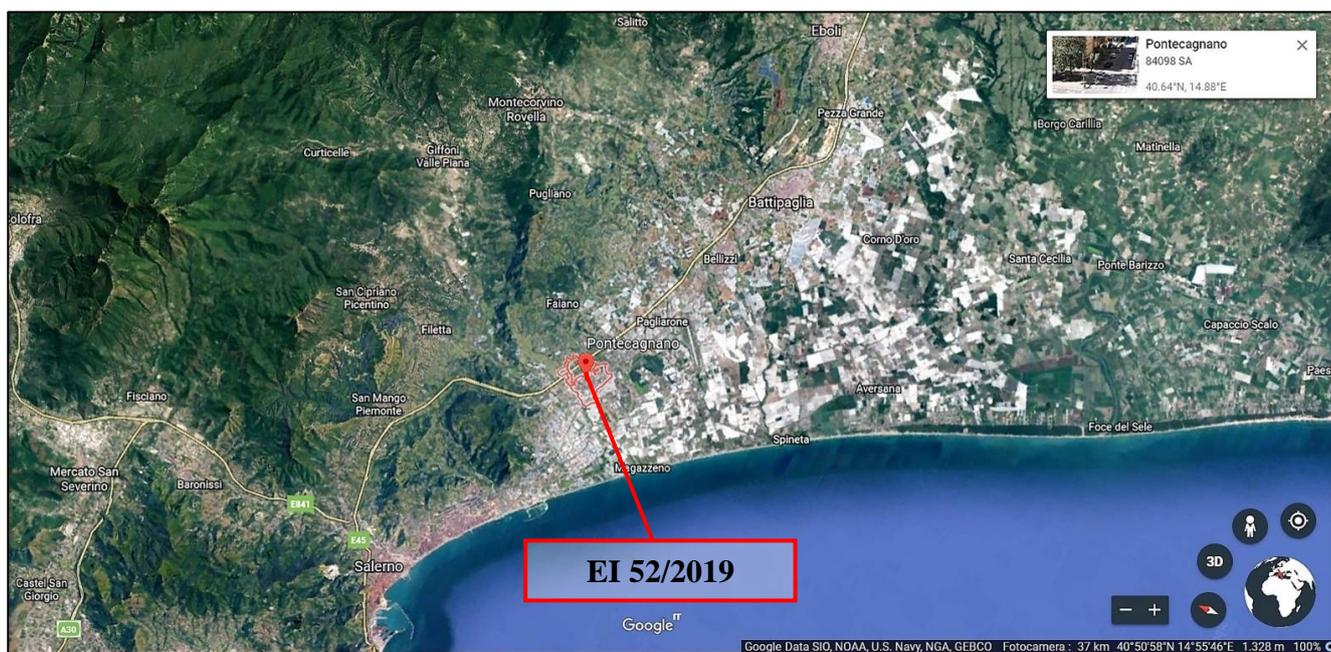
- **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 4**
(piena proprietà dell'intero): **47.500,00€**

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

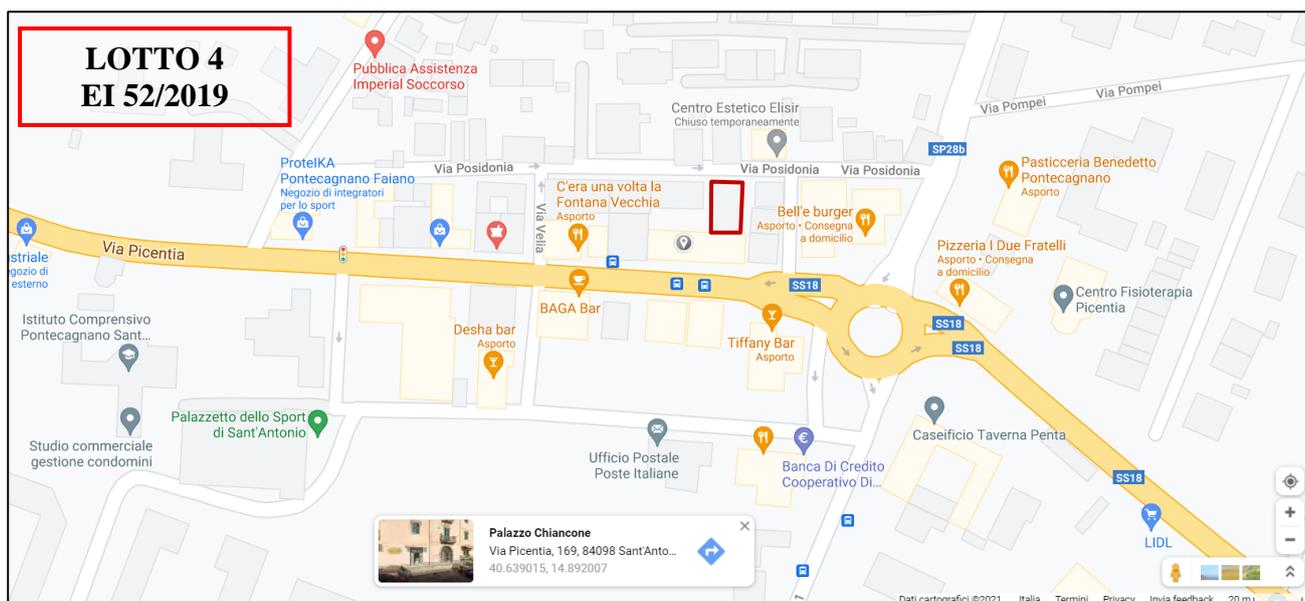
- **LOTTO 4** – **LOCALE COMMERCIALE (SUB. 108)**

Il cespite, oggetto della presente E.I. n. 52/2019 R.G.E., si trova nel comune di **Pontecagnano Faiano**, provincia di Salerno. L'area urbana di Pontecagnano si sviluppa prevalentemente lungo la Strada Statale 18 Tirrena Inferiore, interessata dai volumi di traffico maggiori che, tuttavia, non impegnano direttamente la porzione urbana di ricaduta del cespite esecutato. La cittadina di Pontecagnano dista dal centro di Salerno 16,00 km, da Bellizzi 5,00 km, da Battipaglia 7,00 km e da Olevano sul Tusciano circa 15,00 km. Il limite comunale settentrionale è segnato dal fiume Picentino, mentre quello meridionale dal fiume Tusciano nella zona di Picciola, ai confini con Battipaglia. **Il LOTTO 4 esecutato presenta accesso principale al civico 54 di Via Posidonia**, tratto stradale alle spalle di Via Picensa, in località Sant'Antonio a Picensa.

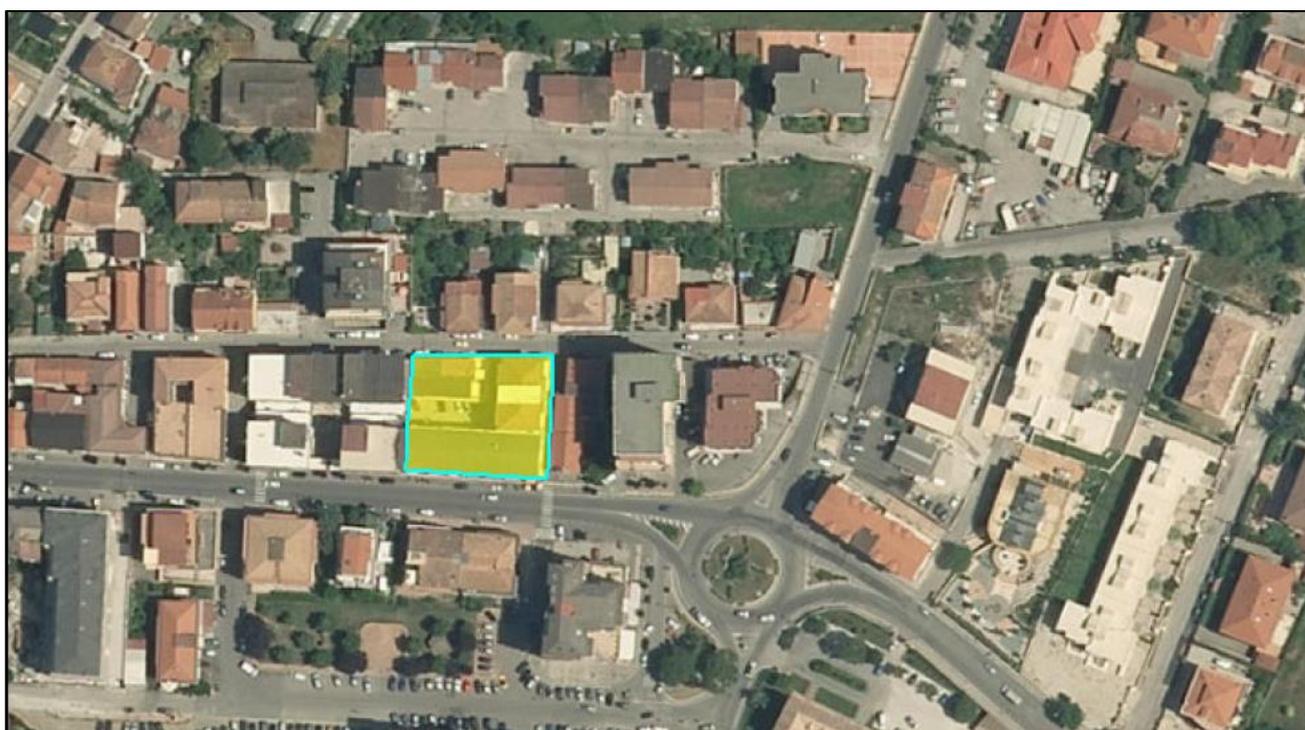
Trattasi di un ambito extraurbano abbastanza trafficato prevalentemente a destinazione residenziale e commerciale, con buona possibilità di parcheggio, anche ai margini stradali. Tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno (autostrada A2, Autostrada del Mediterraneo, S.S. 18 Tirrena Inferiore, S.S. 19 delle Calabrie), come si evince dalle ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati.



Vista zenitale della provincia di Salerno con affaccio a sud-ovest sul Mar Tirreno, con **delimitazione in rosso del territorio comunale di Pontecagnano Faiano** (fonte: Google Maps).



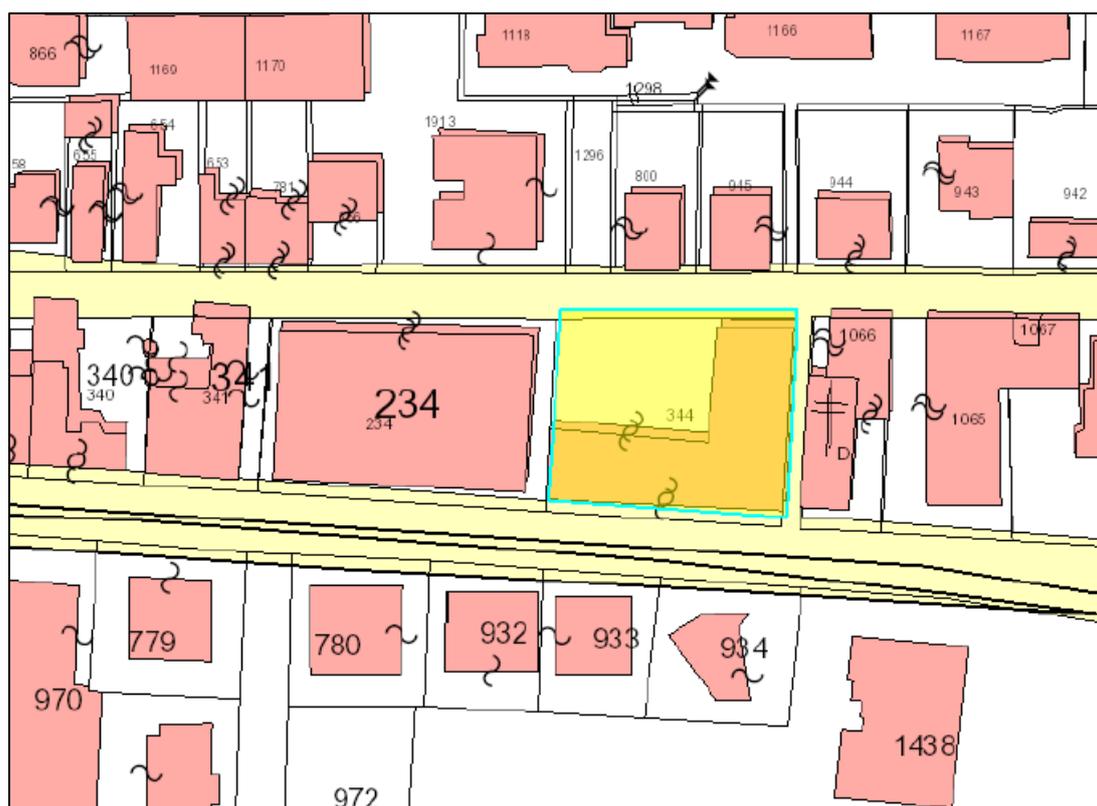
Stralcio toponomastico di inquadramento generale del LOTTO 4 sito in Via Picensa località Sant'Antonio a Picensa di Pontecagnano, con indicazione della viabilità principale di accesso (fonte: Google Maps) e della sagoma del fabbricato condominiale di ricaduta. L'accesso principale ai luoghi di causa è su Via Posidonia civico 54.



Ortofoto di inquadramento generale del LOTTO 4, con indicazione della particella afferente al fabbricato condominiale di ricaduta del locale commerciale pignorato, sito al piano terra (fonte: Google Maps).



Ortofoto di dettaglio del LOTTO 4 (fonte: Google Maps). Dall'ortofoto di dettaglio si evince la posizione del compendio esecutato (riquadrate in rosso) in una zona urbana a prevalente destinazione residenziale e commerciale, precisamente in Località Sant'Antonio a Picenza di Pontecagnano Faiano.



Stralcio del Foglio catastale 5 (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno) del comune di Pontecagnano Faiano, laddove si evincono le caratteristiche del fabbricato di afferenza del LOTTO 4 (sub. 108 pignorato part.lla 344).

Seguono la descrizione e il rilievo fotografico afferenti al LOTTO 4.

DESCRIZIONE E FOTO ESTERNI DEL FABBRICATO CONDOMINIALE

- LOTTO 4 – LOCALE COMMERCIALE (SUB. 108)

Il fabbricato condominiale, al cui interno è ubicato il subalterno 108 pignorato di cui alla *part.lla 344 (LOTTO 4)*, è costituito da quattro piani fuori terra, il cui piano terra è adibito a locali commerciali e box auto privati.

L'accesso principale ai luoghi di causa è su Via Posidonia civico 54. Tramite cancello ad uso sia pedonale che carrabile, si possono raggiungere ulteriori locali commerciali siti al piano terra, oltre che il piazzale e le aree condominiali interne adibite a parcheggio riservato ai condomini.

Nel complesso, le finiture esterne risultano in stato generale di conservazione e manutenzione discrete.



Foto 1: viste di Via Posidonia, dove è possibile accedere tramite il civico 54 al fabbricato condominiale di ricaduta del sub. 108 pignorato.

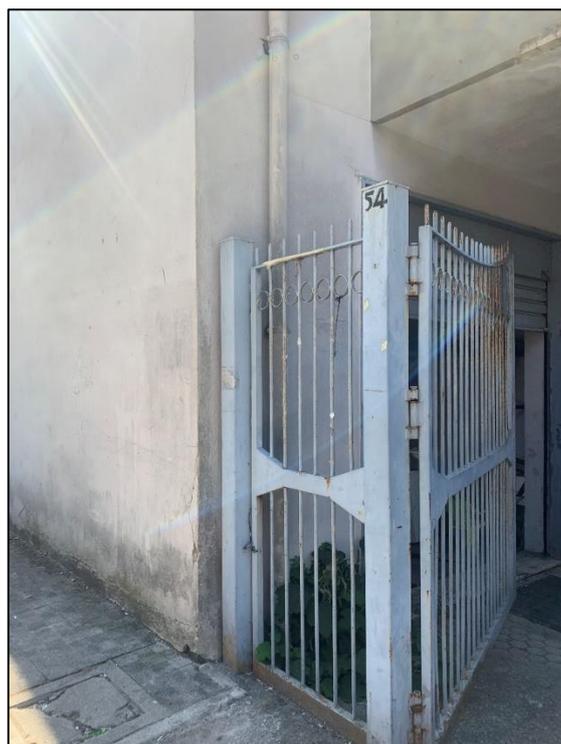


Foto 2-3: viste del civico 54 di Via Posidonia, costituito da doppio cancello sia ad uso carrabile che pedonale.



Foto 4-5: viste delle aree pertinenziali al fabbricato condominiale di ricaduta del LOTTO 4. Le aree sono usate per la sosta delle auto dei condomini. Al piano terra si trovano alcuni locali commerciali e box privati.



Foto 6: vista degli esterni del locale commerciale pignorato al civico 54. L'accesso avviene per il tramite di portone metallico ad apertura manuale.

Seguono la descrizione e le foto degli interni del locale commerciale afferente al LOTTO 4.

DESCRIZIONE INTERNI:
- LOTTO 4 – LOCALE COMMERCIALE (SUB. 108)

Il **locale commerciale sub. 108**, afferente al LOTTO 1, è ubicato al **piano terra** del fabbricato part.lla 344 **sito in Via Posidonia civico 54, località Sant'Antonio a Pienza di Pontecagnano Faiano**. L'edificio è realizzato con struttura intelaiata in c.a. e muratura in laterizio, delimitato sul prospetto anteriore da spazi pertinenziali di passaggio.

Le condizioni di conservazione e manutenzione del fabbricato di ricaduta sono da considerarsi mediocri.

Il piano terra, dove è ubicato il locale commerciale pignorato, è raggiungibile direttamente superando il piazzale antistante il fabbricato di ricaduta, ad uso comune. Il cespite esecutato è dotato di un unico fronte libero di affaccio tramite portone metallico di accesso e ampie finestre (sul piazzale interno pertinenziale del condominio al civico 54).

La superficie utile complessiva è di 59,28 m² (comprensiva di bagno e antibagno) con un'altezza netta pari a 3,00 m.

Risultano soltanto predisposti ma non allacciati l'impianto idrico ed elettrico. Il fabbricato è collegato alla rete fognaria comunale.

Il locale commerciale risulta essere in discreto stato di conservazione e manutenzione ed è attualmente arredato con attrezzature per bar e ristorazione.

*Il Tecnico incaricato:
Ing. Biagio Sciscio*

Seguono le foto degli interni del locale commerciale.

FOTO INTERNI:

- LOTTO 4 – LOCALE COMMERCIALE (SUB. 108)



Foto 7-8-9: Viste degli interni del locale commerciale pignorato, dotato di attrezzature per la ristorazione (sub. 108).

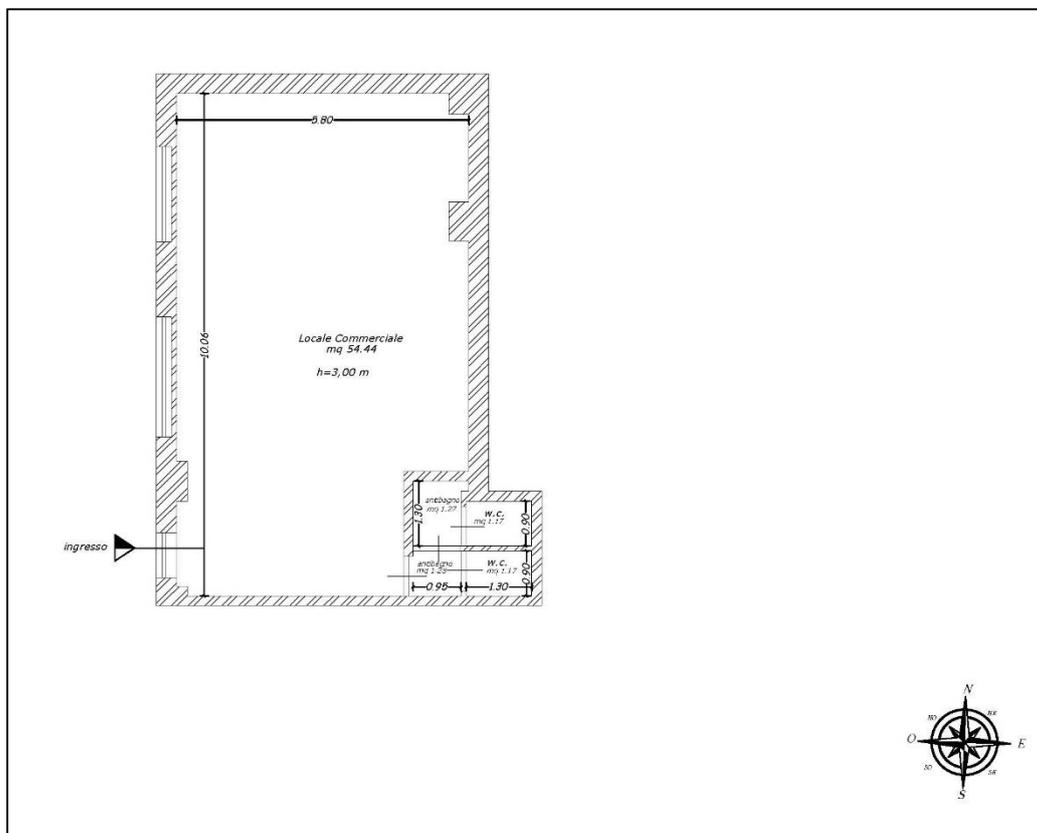


Foto 10-11-12: Viste degli interni del locale commerciale pignorato, in particolare del bagno ed antibagno, privi di finestrate verso l'esterno.

Segue la planimetria digitalizzata del LOTTO 4.

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA

- LOTTO 4 – LOCALE COMMERCIALE (SUB. 108)



Planimetria locale commerciale al piano T

di cui al LOTTO 4 sub. 108 pignorato, in scala 1:100

con quote, superfici, confini e destinazioni d'uso degli ambienti.

*Il Tecnico incaricato:
Ing. Biagio Sciscio*

Seguono i confini del LOTTO 4.

CONFINI

- **LOTTO 4** – **LOCALE COMMERCIALE (SUB. 108)**

Il **LOTTO 4** è delimitato e **confina**:

- **a ovest**: tramite muro divisorio e finestre con il cortile privato condominiale;
- **a sud**: tramite muro divisorio con altra u.i. non eseguita;
- **a nord**: tramite muro divisorio con vano scale condominiali;
- **a est**: tramite muro divisorio con altra u.i. non eseguita.

*Il Tecnico incaricato:
Ing. Biagio Sciscio*

Segue il computo delle superfici del LOTTO 4.

COMPUTO SUPERFICI

- **LOTTO 4** – **LOCALE COMMERCIALE (SUB. 108)**

COMPUTO SUPERFICI UTILI LOTTO 4:

- Sup. utile interna tot. = 59,28 m²
- Altezza media = 3,00 m

*Il Tecnico incaricato:
Ing. Biagio Sciscio*

TRIBUNALE DI SALERNO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Grazia Roscigno

E.I. n. 52/2019

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA

- LOTTO 5 – LOCALE COMMERCIALE (SUB. 91)

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in codesto elaborato e completata con **riscontri planimetrici e didascalie illustrative**, mentre tutte le foto del completo rilievo fotografico sono state conservate anche in formato originale. Il presente **rilievo fotografico** è stato effettuato dal sottoscritto Tecnico coadiuvato dal collaboratore di fiducia in data sopralluogo del 06/07/2021.

Detto rilievo è stato espedito con fotocamera 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 del LOTTO 5** esecutato in oggetto è stato eseguito sia **esternamente** con:

- **il rilievo della viabilità di contorno e dell'accessibilità al cespite pignorato;**
- **il rilievo della localizzazione degli accessi;**
- **l'individuazione dell'unità immobiliare afferente al LOTTO 5,**

che **internamente** con:

- **l'individuazione della distribuzione interna del locale commerciale.**

La **relazione grafico-fotografica** di **15 pagine** compresa l'intestazione ed è stata redatta utilizzando **15 foto** del rilievo.

CONFIGURAZIONE

- **LOTTO 5** – **LOCALE COMMERCIALE (SUB. 91)**

Il **LOTTO 5 (LOCALE COMMERCIALE)** di cui alla presente **E.I.52/2019** consiste di un locale commerciale al piano terra di un fabbricato condominiale sito in **Via Posidonia civici 58-58/A-58/B**, località **Sant'Antonio a Picenza**, nel comune di **Pontecagnano Faiano (SA)**.

Gli **identificativi catastali** sono i seguenti:

- **N.C.E.U. Pontecagnano Faiano Foglio 5 Part. 344 Sub. 91**, VIA POSEIDONIA, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza 93,00 mq, superficie catastale 126,00 mq, rendita 254,56 €.

NOTE CATASTALI:

- La planimetria catastale del locale commerciale è risultata essere **DIFORME** allo stato dei luoghi, in quanto **l'unità immobiliare è stata suddivisa in due depositi con accessi al civico 58 fronte strada Via Posidonia e ai civici 58/A e 58/B tramite traversa privata di Via Posidonia.**

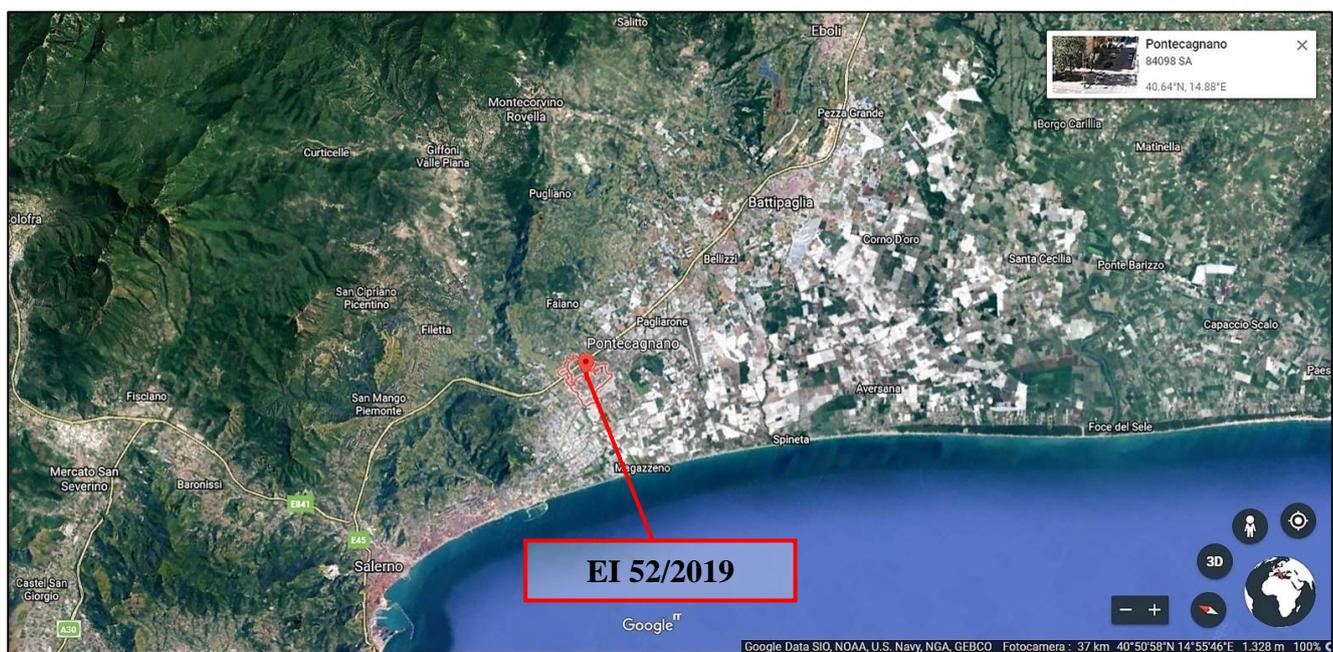
- **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 5**
(piena proprietà dell'intero): 41.000,00€

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

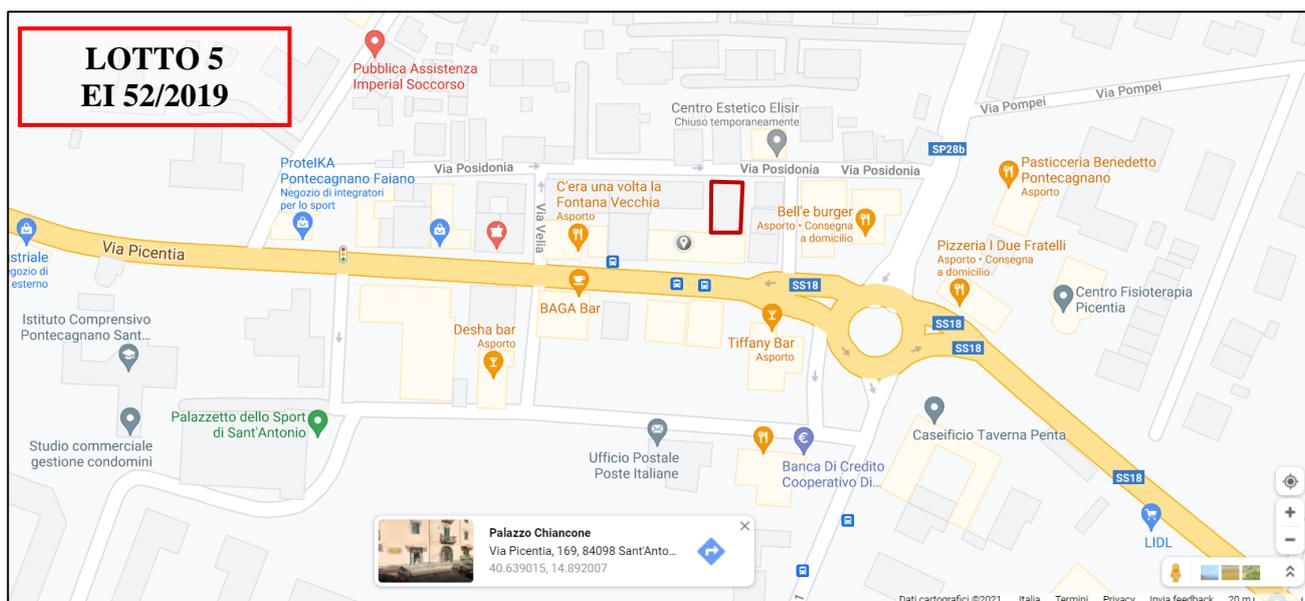
- **LOTTO 5** – **LOCALE COMMERCIALE (SUB. 91)**

Il cespite, oggetto della presente E.I. n. 52/2019 R.G.E., si trova nel comune di **Pontecagnano Faiano**, provincia di Salerno. L'area urbana di Pontecagnano si sviluppa prevalentemente lungo la Strada Statale 18 Tirrena Inferiore, interessata dai volumi di traffico maggiori che, tuttavia, non impegnano direttamente la porzione urbana di ricaduta del cespite esecutato. La cittadina di Pontecagnano dista dal centro di Salerno 16,00 km, da Bellizzi 5,00 km, da Battipaglia 7,00 km e da Olevano sul Tusciano circa 15,00 km. Il limite comunale settentrionale è segnato dal fiume Picentino, mentre quello meridionale dal fiume Tusciano nella zona di Picciola, ai confini con Battipaglia. **Il LOTTO 5 esecutato presenta accesso principale al civico 58-58/A-58/B di Via Posidonia**, tratto stradale alle spalle di Via Picensa, in località Sant'Antonio a Picensa.

Trattasi di un ambito extraurbano abbastanza trafficato prevalentemente a destinazione residenziale e commerciale, con buona possibilità di parcheggio, anche ai margini stradali. Tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno (autostrada A2, Autostrada del Mediterraneo, S.S. 18 Tirrena Inferiore, S.S. 19 delle Calabrie), come si evince dalle ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati.



Vista zenitale della provincia di Salerno con affaccio a sud-ovest sul Mar Tirreno, con **delimitazione in rosso del territorio comunale di Pontecagnano Faiano** (fonte: Google Maps).



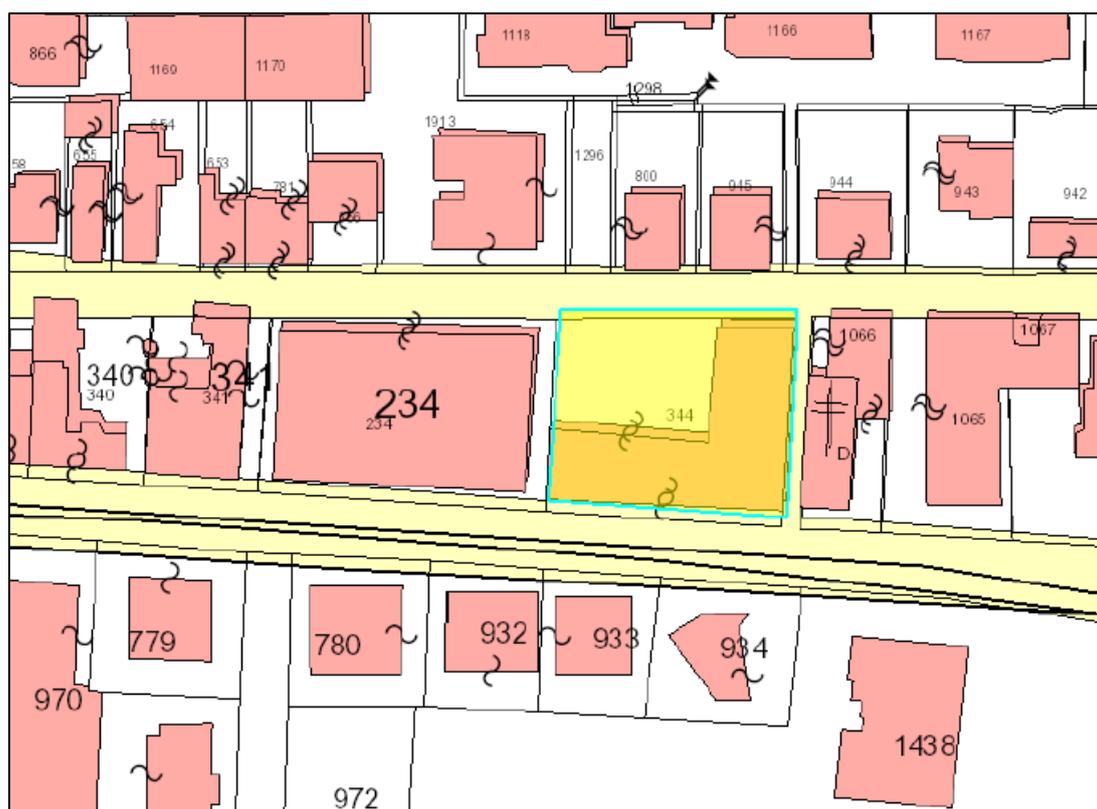
Stralcio toponomastico di inquadramento generale del LOTTO 5 sito in Via Picenza località Sant'Antonio a Picenza di Pontecagnano, con indicazione della viabilità principale di accesso (fonte: Google Maps) e della sagoma del fabbricato condominiale di ricaduta. L'accesso principale ai luoghi di causa è su Via Posidonia civico 58-58/A-58/B.



Ortofoto di inquadramento generale del LOTTO 5, con indicazione della particella afferente al fabbricato condominiale di ricaduta del locale commerciale pignorato, sito al piano terra (fonte: Google Maps).



Ortofoto di dettaglio del LOTTO 5 (fonte: Google Maps). Dall'ortofoto di dettaglio si evince la posizione del compendio esecutato (riquadrate in rosso) in una zona urbana a prevalente destinazione residenziale e commerciale, precisamente in Località Sant'Antonio a Picenza di Pontecagnano Faiano.



Stralcio del Foglio catastale 5 (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno) del comune di Pontecagnano Faiano, laddove si evincono le caratteristiche del fabbricato di afferenza del LOTTO 5 (sub. 91 pignorato part.lla 344).

Seguono la descrizione e il rilievo fotografico afferenti al LOTTO 5.

DESCRIZIONE E FOTO ESTERNI DEL FABBRICATO CONDOMINIALE

- LOTTO 5 – LOCALE COMMERCIALE (SUB. 91)

Il fabbricato condominiale, al cui interno è ubicato il subalterno 91 pignorato di cui alla *part.lla 344 (LOTTO 5)*, è costituito da quattro piani fuori terra, il cui piano terra è adibito a locali commerciali e box auto privati.

L'accesso principale ai luoghi di causa è su Via Posidonia civici 58-58/A-58/B. I civici 58/A e 58/B si raggiungono da una traversa privata delimitata da cancello metallico, attraverso cui si possono raggiungere ulteriori locali commerciali siti al piano terra. Il civico 58 è accessibile invece direttamente sul fronte strada di Via Posidonia.

Nel complesso, le finiture esterne risultano in stato generale di conservazione e manutenzione discrete.



Foto 1: viste di Via Posidonia, dove è possibile accedere tramite una traversa interna ai civici 58/A e 58/B mentre direttamente sul fronte strada si accede al civico 58.

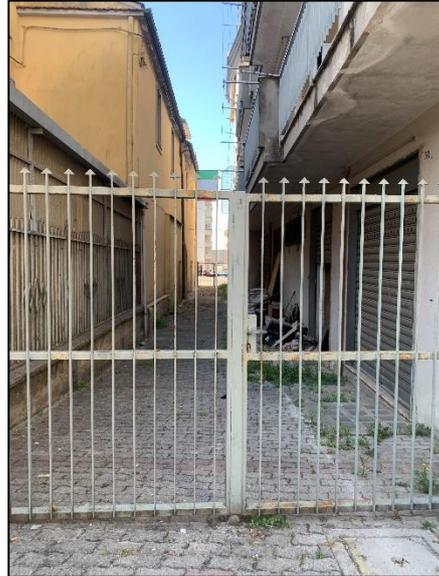


Foto 2-3: vista della traversa privata di Via Posidonia, delimitata da cancello metallico. La traversa conduce ai vari locali commerciali e al cortile privato interno.



Accesso da Via Picenza

Foto 4: vista di un altro possibile accesso, ad uso esclusivo privato dalla strada parallela Via Picenza, ai depositi relativamente ai civici 58/A e 58/B, costituito da cancello metallico.

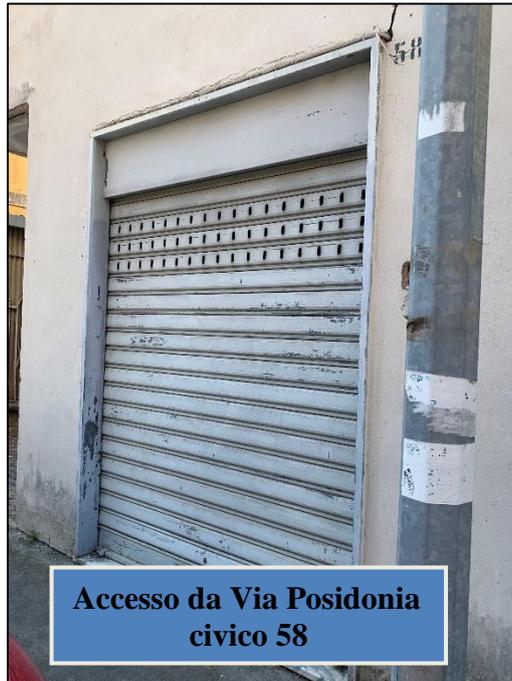


Foto 5: viste della saracinesca di ingresso (al momento non funzionante a causa delle utenze disattivate) al locale commerciale sito al civico 58 (DEPOSITO A).

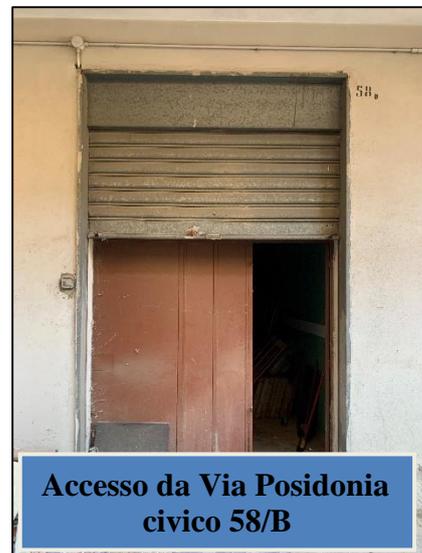
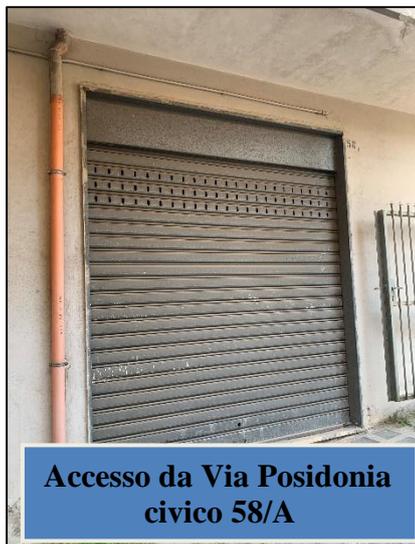


Foto 6-7: viste delle saracinesche di ingresso (al momento non funzionanti a causa delle utenze disattivate) ai locali commerciali siti ai civici 58/A e 58/B (DEPOSITO B).

Seguono la descrizione e le foto degli interni del locale commerciale afferente al LOTTO 5.

DESCRIZIONE INTERNI:

- **LOTTO 5** – **LOCALE COMMERCIALE (SUB. 91)**

Il **locale commerciale sub. 91**, afferente al LOTTO 1, è ubicato al **piano terra** del fabbricato part.lla 344 **sito in Via Posidonia civico 54, località Sant'Antonio a Pienza di Pontecagnano Faiano.** L'edificio è realizzato con struttura intelaiata in c.a. e muratura in laterizio, delimitato sul prospetto anteriore e posteriore da spazi pertinenziali di passaggio. Le condizioni di conservazione e manutenzione del fabbricato di ricaduta sono da considerarsi mediocri.

Il cespite esecutato nel suo complesso è dotato di doppio fronte libero di affaccio (*sul cortile interno della traversa di Via Posidonia e direttamente su Via Posidonia*) ed **è munito di saracinesche metalliche automatizzate, attualmente non funzionanti a causa dell'impianto elettrico disallacciato.**

La planimetria catastale del locale commerciale è risultata essere **DIFFORME** allo stato dei luoghi, in quanto **l'unità immobiliare è stata suddivisa in due depositi con accessi al civico 58 fronte strada Via Posidonia e ai civici 58/A e 58/B tramite traversa privata di Via Posidonia.**

La superficie utile complessiva (DEPOSITO A + DEPOSITO B) è di 94,22 m² con un'altezza netta di 3,15 m (DEPOSITO B) e di 3,50 m (DEPOSITO A).

Risultano soltanto predisposti ma non allacciati l'impianto idrico ed elettrico. Il fabbricato è collegato alla rete fognaria comunale.

Il locale commerciale nel suo complesso (DEPOSITO A + DEPOSITO B) risulta essere in mediocre stato di conversazione e manutenzione ed è attualmente utilizzato come deposito.

*Il Tecnico incaricato:
Ing. Biagio Sciscio*

Seguono le foto degli interni del locale commerciale.

FOTO INTERNI DEPOSITO A:

- LOTTO 5 – LOCALE COMMERCIALE (SUB. 91)

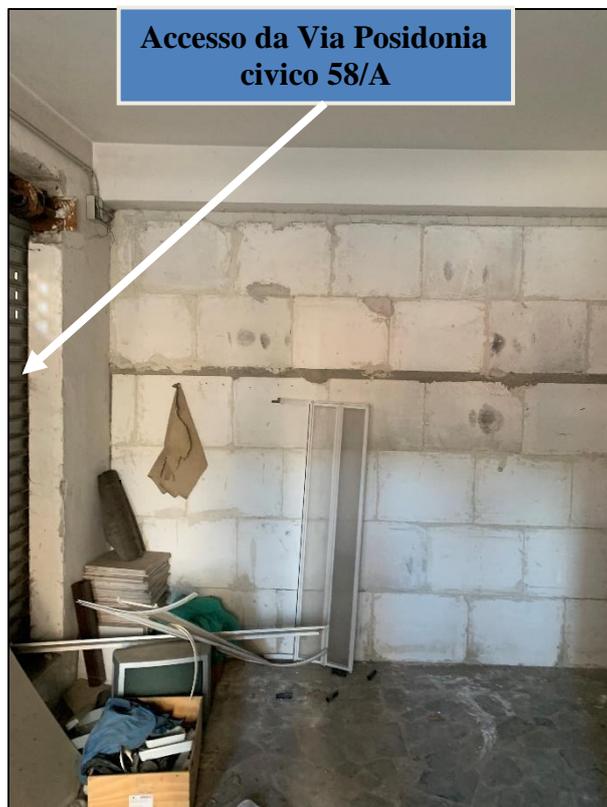


Foto 8-9-10: Viste degli interni del locale commerciale pignorato DEPOSITO A (sub. 91). Si segnala la presenza di un vuoto tecnico predisposto per montacarichi, allo stato non funzionante.

FOTO INTERNI DEPOSITO B:

- LOTTO 5 – LOCALE COMMERCIALE (SUB. 91)



Foto 11-12-13: Viste degli interni del locale commerciale pignorato DEPOSITO B (sub. 91).



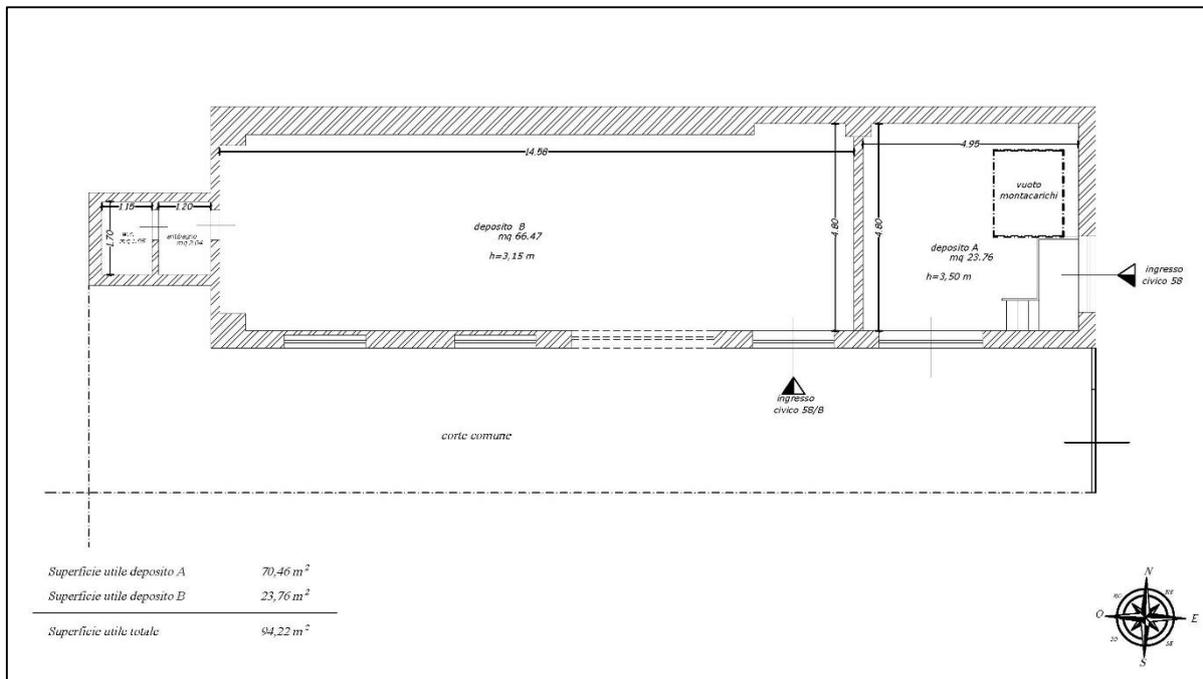
Foto 14-15: Viste degli interni del locale commerciale pignorato **DEPOSITO B** (sub. 91), in particolare del bagno e antibagno.



Segue la planimetria digitalizzata del LOTTO 5.

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA

- LOTTO 5 – LOCALE COMMERCIALE (SUB. 91)



Planimetria locale commerciale al piano T

di cui al LOTTO 5 sub. 91 pignorato, in scala 1:100

con quote, superfici, confini e destinazioni d'uso degli ambienti.

*Il Tecnico incaricato:
Ing. Biagio Sciscio*

Seguono i confini del LOTTO 5.

CONFINI

- **LOTTO 5** – **LOCALE COMMERCIALE (SUB. 91)**

Il **LOTTO 5** (nel suo complesso: deposito A + deposito B) è delimitato e **confina**:

- **a ovest**: tramite muro divisorio con i subb. 89 (LOTTO 2), 90 (LOTTO 3) e 108 (ex 92, LOTTO 4);
- **a sud**: tramite muro divisorio con altre u.i. non eseguite;
- **a nord**: tramite muro perimetrale tramite il civico 58 con Via Posidonia;
- **a est**: tramite muro perimetrale, finestre e civici 58/A e 58/B con la traversa privata di Via Posidonia.

*Il Tecnico incaricato:
Ing. Biagio Sciscio*

Segue il computo delle superfici del LOTTO 5.

COMPUTO SUPERFICI

- LOTTO 5 – LOCALE COMMERCIALE (SUB. 91)

COMPUTO SUPERFICI UTILI LOTTO 5:

- Sup. utile interna tot. DEPOSITO A = 23,76 m²
- Altezza media = 3,50 m

- Sup. utile interna tot. DEPOSITO B = 66,47 m²
- Altezza media = 3,15 m

*Il Tecnico incaricato:
Ing. Biagio Sciscio*