



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. ILL.MA DOTT.SSA ENZA FARACCHIO

E.I. n. R.G.E. 144/2023

RELAZIONE GRAFICO FOTOGRAFICA LOTTO UNICO

(UDIENZA FISSAZIONE MODALITÀ DI VENDITA: 24/09/2024)

BENE ESECUTATO:



LOTTO UNICO (E.I. 144/2023)

ESECUTATA INTERA QUOTA (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:

Appartamento per civile abitazione (interno 2), al Piano Primo di un Fabbricato condominiale “Palazzo De Francesco”, sito in Via G. B. Vignola civ. 44, zona semicentrale di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 8 Particella 349 Subalterno 17, Via Giovan Battista Vignola n. 44, Piano 1, Interno 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 93,00 m² (totale escluse aree scoperte: 85,00 m²), Rendita 506,13 €.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO:

Valore a base d'asta: 82.000,00 € (diconsi: ottanta duemila euro)

Ing. Maria Luisa Monica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

SOMMARIO

SOMMARIO 2

PREMESSA 3

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 144/2023).....5

INQUADRAMENTO URBANISTICO-TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO5

DESCRIZIONE DEL BENE AFFERENTE AL LOTTO UNICO 11

RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO UNICO12

RILIEVO FOTOGRAFICO (ESTERNI) DEL LOTTO UNICO12

RILIEVO FOTOGRAFICO (INTERNI) DEL LOTTO UNICO15

PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNICO19

PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DIFFORMITÀ (LOTTO UNICO).....19

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA (LOTTO UNICO) 20

CONFINI LOTTO UNICO 20

Ing. Maria Luisa Morrica





PREMESSA

La presente **documentazione grafico–fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è completata con opportune didascalie e la stessa 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 22/03/2024, durante il sopralluogo (*cf. Verbale di sopralluogo in All. 8 del Volume Allegati*).

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **disto laser 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: 6 mm a 10 m, 30 mm a 50 m, 60 mm a 100 m;
 - tecnologia IP 54,
- **rollina metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari.**

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento la planimetria rinvenuta dai dati catastali ed è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (*cf. Allegati 10*) e confrontato con la planimetria assentita.

Il rilievo fotografico del LOTTO è stato realizzato con l'ausilio di **fotocamera Samsung SM-S908B/DS**, con le seguenti specifiche tecniche:

- 12 MP Fotocamera Ultra Grandangolare Dual Pixel AF, F2.2, FOV 120°;
- 108 MP Fotocamera Grandangolare AF, OIS, F1.8, FOV 85°;
- Teleobiettivo da 10MP 3x Zoom Ottico, AF, OIS, F2.4, FOV 36°;
- Teleobiettivo da 10MP 10x Zoom Ottico, AF, OIS, F4.9, FOV 11°;
- diaframma con apertura $f 1.8 + f 2.2 + f 2.4 + f 4.9$;
- zoom digitale fino a 10x;
- autofocus con Focus Pixels;

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

- HDR automatico per le foto;
- stabilizzazione automatica dell'immagine;
- tempo di esposizione: variabile;
- formati immagine acquisiti: JPEG.

Il LOTTO UNICO è stato completamente inquadrato con:

- *l'individuazione del contesto urbano di ricaduta;*
- *l'identificazione dell'accessibilità al cespite esecutato;*
- *la localizzazione dell'unità immobiliare esecutata;*
- *il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.*

La presente **relazione grafico – fotografica** si compone di **20 pagine** ed è stata redatta inserendo **9 immagini** inerenti alla cartografia e alla zonizzazione territoriale, **23 foto** del rilievo fotografico e **2 figure**, relative alla Planimetria catastale e digitalizzata del cespite oggetto di descrizione nella presente relazione.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 144/2023)

LOTTO UNICO (E.I. 144/2023)

ESECUTATA INTERA QUOTA (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:

Appartamento per civile abitazione (interno 2), al Piano Primo di un Fabbricato condominiale “Palazzo De Francesco”, sito in Via G. B. Vignola civ. 44, zona semicentrale di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 8 Particella 349 Subalterno 17, Via Giovan Battista Vignola n. 44, Piano 1, Interno 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 93,00 m² (totale escluse aree scoperte: 85,00 m²), Rendita 506,13 €.

Il cespite pignorato (**intero diritto di piena proprietà eseguito in Quota 1/1**) si trova in **zona semicentrale di Eboli**, prov. di Salerno, precisamente in **Via Giovan Battista Vignola civ. 44**.

L'Edificio condominiale di ricaduta del cespite eseguito, provvisto di Amministrazione condominiale esterna, ospita anche altre unità abitative e risulta in mediocri condizioni di conservazione, con struttura intelaiata in cls armato e lastrico di copertura.

L'**Appartamento eseguito (Sub. 17 interno 2)** al **Piano Primo CON ASCENSORE** è articolato su un unico livello (**superficie utile interna totale pari a 75,90 m² oltre ampie balconate di 29,50 m²**), ed è composto da:

- ingresso/disimpegno;
- cucina balconata;
- soggiorno con porta-finestra prospiciente ampia balconata;
- due camere da letto;
- unico WC non finestrato.

I fronti liberi di affaccio sono due (*lato sud ed ovest*) con buona panoramicità e luminosità. L'Appartamento, nel suo complesso, si trova in **buone condizioni di conservazione e manutenzione**, pur potendo prefigurarsi rischio di intervento su impianti idraulici a servizio del vano cucina, per evitare aggravamento di danni in Appartamento confinante.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO:

Valore a base d'asta: 82.000,00 € (diconsi: ottanta duemila euro)

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

INQUADRAMENTO URBANISTICO-TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

Il cespite, oggetto della presente E.I. n. **144/2023 R.G.E.**, si trova nel Comune di **Eboli (SA)**, precisamente nel centro urbano.

Il LOTTO UNICO esecutato (*Appartamento Sub. 17, interno 2 al Piano Primo*) presenta unico accesso principale al **civico 44** di **Via Giovan Battista Vignola**, in zona molto prossima a *Piazza M. Ripa*, laddove si trova il Municipio di Eboli.

Trattasi di un ambito densamente trafficato, prevalentemente a destinazione residenziale e commerciale, con buona possibilità di parcheggio, grazie alla presenza di diverse aree di sosta, sia lateralmente al Fabbricato condominiale che nelle piazze limitrofe. Tale porzione urbana risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno (*ad esempio, Autostrada A2 del Mediterraneo, S.S. 18 Tirrenia Inferiore e S.S. 19 delle Calabria, S.P. 135 e 136*), come si evince dalle ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati.



Fig. 1: toponomastica della provincia di Salerno con affaccio a sud-ovest sul Mar Tirreno, con delimitazione in rosso del territorio comunale di Eboli – prov. di Salerno (fonte: Google Maps).

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

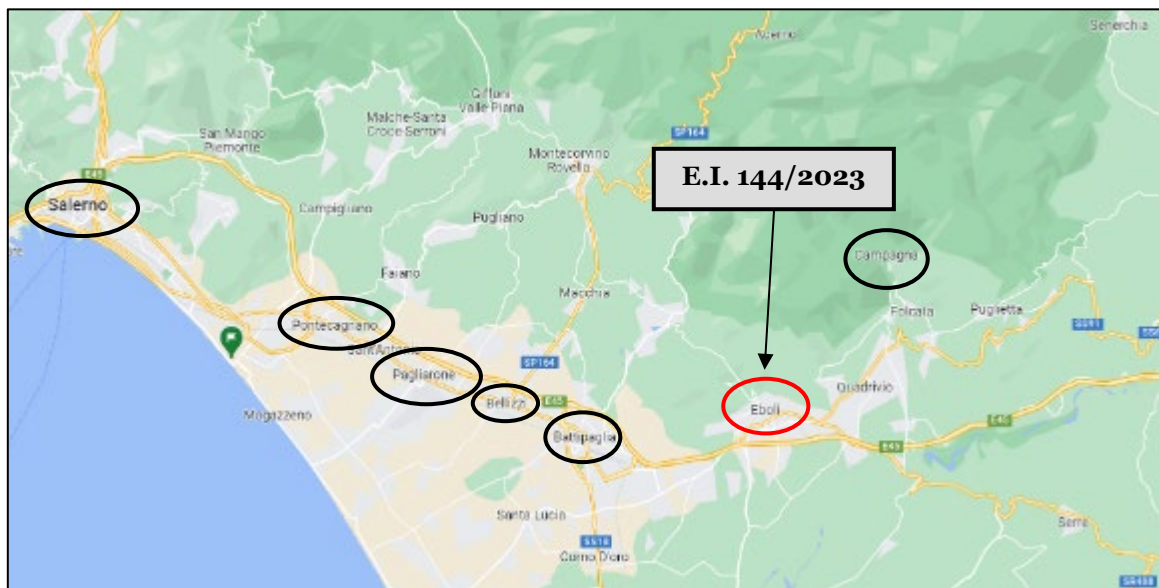


Fig. 2: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali comuni limitrofi a quello di Eboli, prov. di Salerno (fonte: Google Maps).

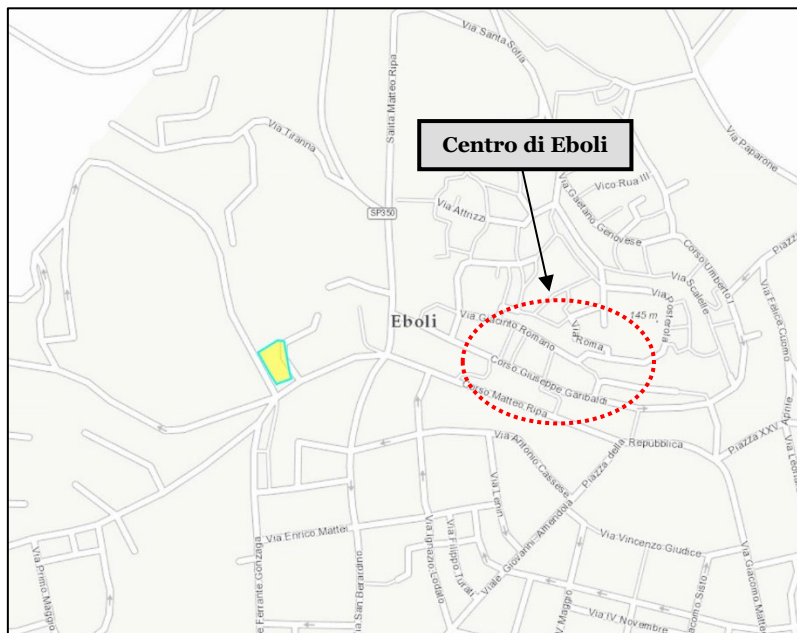


Fig. 3: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO, in Via G. B. Vignola, in zona semicentrale di Eboli (fonte: Google Maps).

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

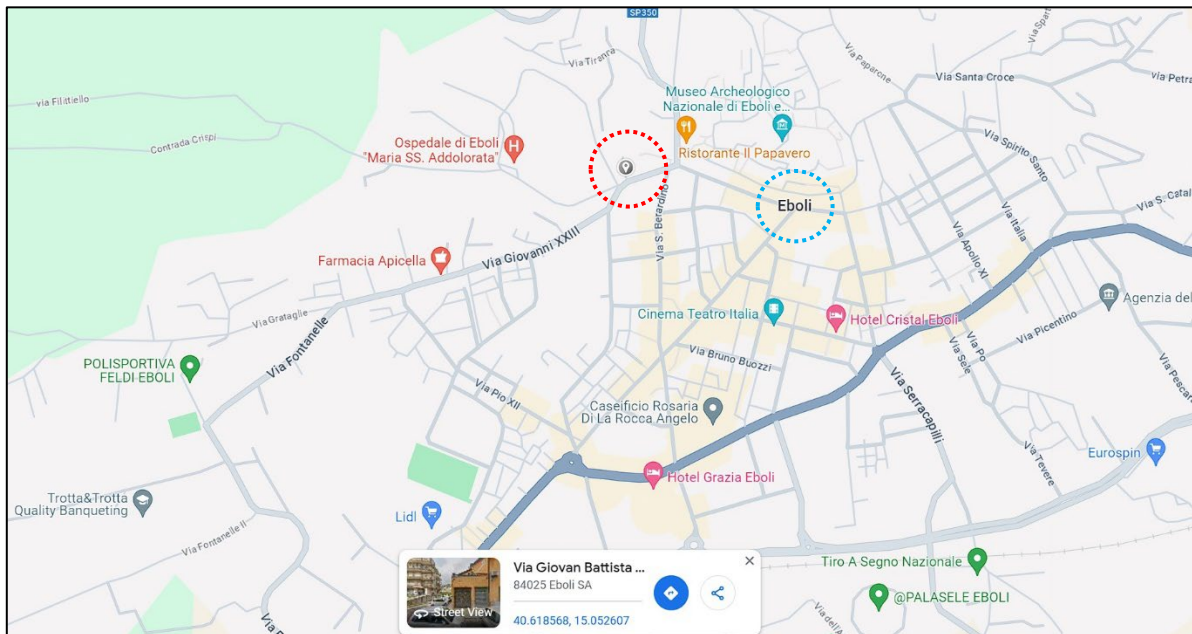
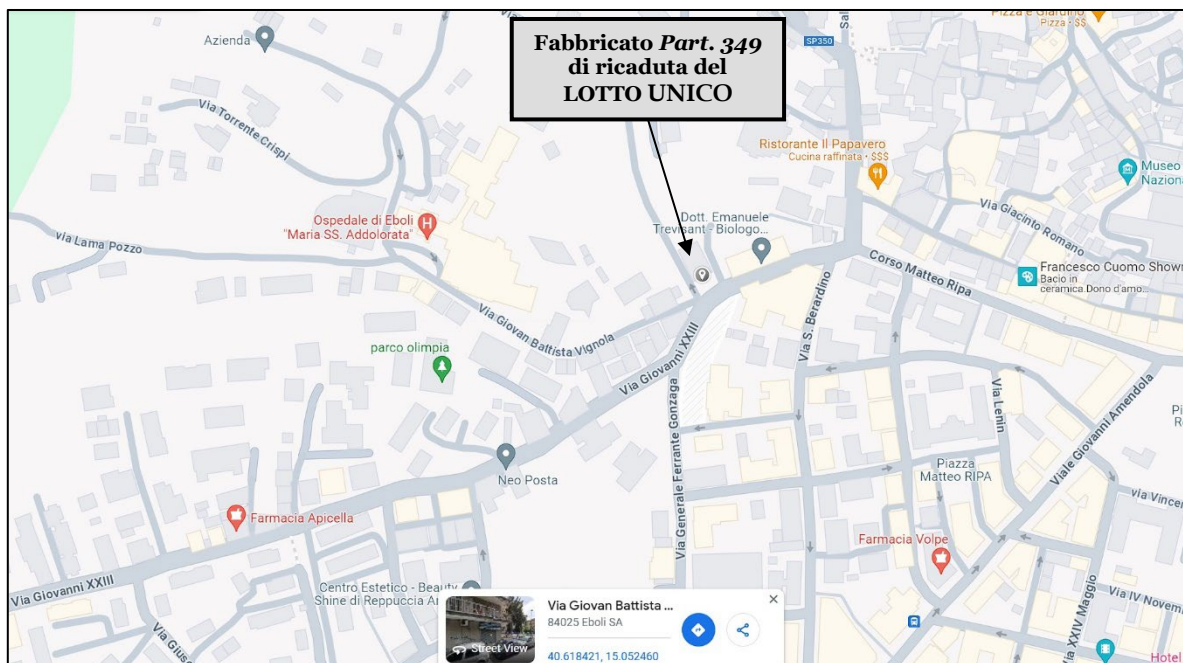


Fig. 4-5: stralci toponomastici di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO (fonte: Google Maps).



Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Fig. 6-7: ortofoto di inquadratura su larga scala e di dettaglio: in evidenza (tratteggio giallo) la Particella 349 di ricaduta del Sub. 17 eseguito in Via G. B. Vignola di Eboli, prov. di Salerno (fonte Geoportale della provincia di Salerno).

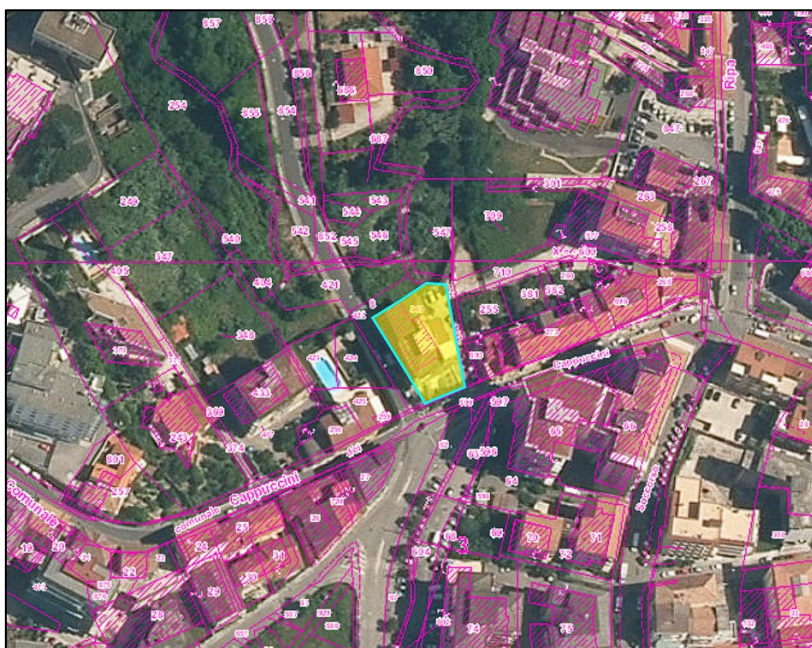


Fig. 8: stralcio catastale di dettaglio con sovrapposizione ortofotografica, e delimitazione dell'intera Part.lla 349, il cui Sub. 17 è pignorato nell'ambito della E.I. 144/2023 (fonte Geoportale della provincia di Salerno).

Ing. Maria Luisa Morrica





Relativamente agli **aspetti urbanistici**, l'Edificio condominiale Part.Illa 349, di ricaduta del **LOTTO UNICO** (*Appartamento Sub. 17*), si trova in zona omogenea "**B - Agglomerati urbani recenti**", a cui fa riferimento la "**Sottozona Bb di completamento**", il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Eboli (*P.R.G. di Eboli*), e come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi.






- Zona B - Agglomerati urbani recenti
-  Ba - Saturata
 -  **Bb - Di completamento**
 -  Bc - Nuclei periferici

Fig. 9: Stralcio P.R.G. di Eboli (SA), con indicazione dei vincoli e delle risorse, nonché della zona di ricaduta del LOTTO UNICO, definita "Zona B - Agglomerati urbani recenti" e "Sottozona Bb di completamento" (cfr. P.R.G. di Eboli).

Segue **Descrizione LOTTO UNICO** →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

DESCRIZIONE DEL BENE AFFERENTE AL LOTTO UNICO

Il cespite pignorato (**intero diritto di piena proprietà esecutato in Quota 1/1**) si trova in **zona semicentrale di Eboli**, prov. di Salerno, precisamente in **Via Giovan Battista Vignola civ. 44**.

L'Edificio condominiale di ricaduta del cespite esecutato, provvisto di Amministrazione condominiale esterna, ospita anche altre unità abitative e risulta in mediocri condizioni di conservazione, con struttura intelaiata in cls armato e lastrico di copertura.

L'**Appartamento esecutato (Sub. 17 interno 2)** al **Piano Primo CON ASCENSORE** è articolato su un unico livello (**superficie utile interna totale pari a 75,90 m² oltre ampie balconate di 29,50 m²**), ed è composto da:

- ingresso/disimpegno;
- cucina balconata;
- soggiorno con porta-finestra prospiciente ampia balconata;
- due camere da letto;
- unico WC non finestrato.

I fronti liberi di affaccio sono due (*lato sud ed ovest*) con buona panoramicità e luminosità.

Gli **infissi interni ed esterni** sono in legno/alluminio non a taglio termico, in mediocri condizioni di conservazione. L'intonacatura delle pareti è stata realizzata con vernice tradizionale di colore chiaro. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di medio/grande dimensione.

Relativamente all'**impiantistica**, l'appartamento è servito da impianto elettrico ed idrico, con illuminazione garantita da lampadari e faretti a soffitto. Il riscaldamento è servito da stufetta a gas ed è presente l'impianto di condizionamento dell'aria nel vano cucina.

L'Appartamento, nel suo complesso, si trova in **buone condizioni di conservazione e manutenzione**, pur potendo prefigurarsi rischio di intervento su impianti idraulici a servizio del vano cucina, per evitare aggravamento di danni in Appartamento confinante.

Il Fabbricato condominiale di ricaduta è collegato alla rete fognaria comunale.

Segue **Rilievo fotografico del LOTTO UNICO** →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO UNICO

RILIEVO FOTOGRAFICO (ESTERNI) DEL LOTTO UNICO



Foto 1-2-3-4: viste del **Fabbricato condominiale “Palazzo De Francesco”**, sito in **Via G. B. Vignola civ. 44 di Eboli**, in zona semicentrale. L'Edificio presenta, al contorno, spazio dedicato al parcheggio pertinenziale alle attività commerciali ubicate al piano terra. Lateralmente al passaggio pedonale su rampa di accesso al Fabbricato, vi è ampio parcheggio scoperto.



Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 5: vista del piazzale antistante al Fabbricato condominiale “Palazzo De Francesco”, dedicato alle attività commerciali site al piano terra dell’Edificio stesso.



Foto 6: dettaglio degli esterni del **Fabbricato condominiale “Palazzo De Francesco”**, sito in **Via G. B. Vignola civ. 44 di Eboli**, in particolare dei **SOTTO-BALCONI** afferenti all’Appartamento esecutato (Sub. 17 al Piano Primo). Sono state rilevate **lievi tracce di sfondellamento**, con intonaco spicconato e parziale presenza di passivante delle armature.

Ing. Maria Luisa Morrica



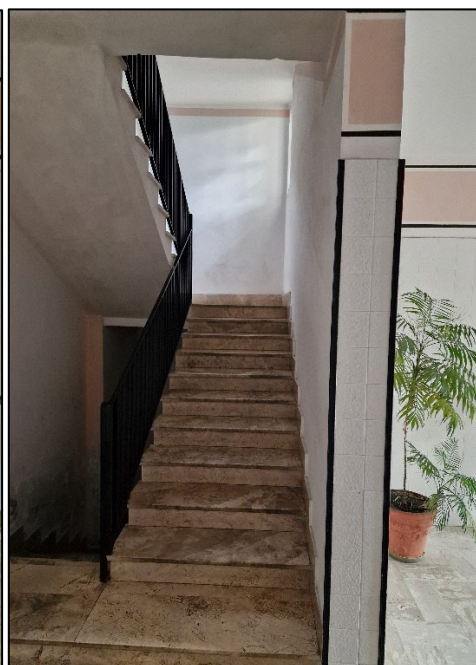


TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 7-8-9-10: viste della rampa pedonale di accesso al civ. 44 di ubicazione del Fabbricato condominiale "Palazzo De Francesco" e, in basso, dell'androne comune, con scale e vano ascensore.



Segue **Rilievo fotografico degli interni del LOTTO UNICO** →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RILIEVO FOTOGRAFICO (INTERNI) DEL LOTTO UNICO



Foto 11-12: viste del portone di accesso esclusivo all'interno 2 – Appartamento Sub. 17 eseguito al Piano Primo. Il livello è raggiungibile sia tramite scale comuni che tramite ascensore.



Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 13-14-15: viste del vano ingresso e del disimpegno. Risulta essere presente nicchia, con porta, adibita a ripostiglio.

Ing. Maria Luisa Morrica



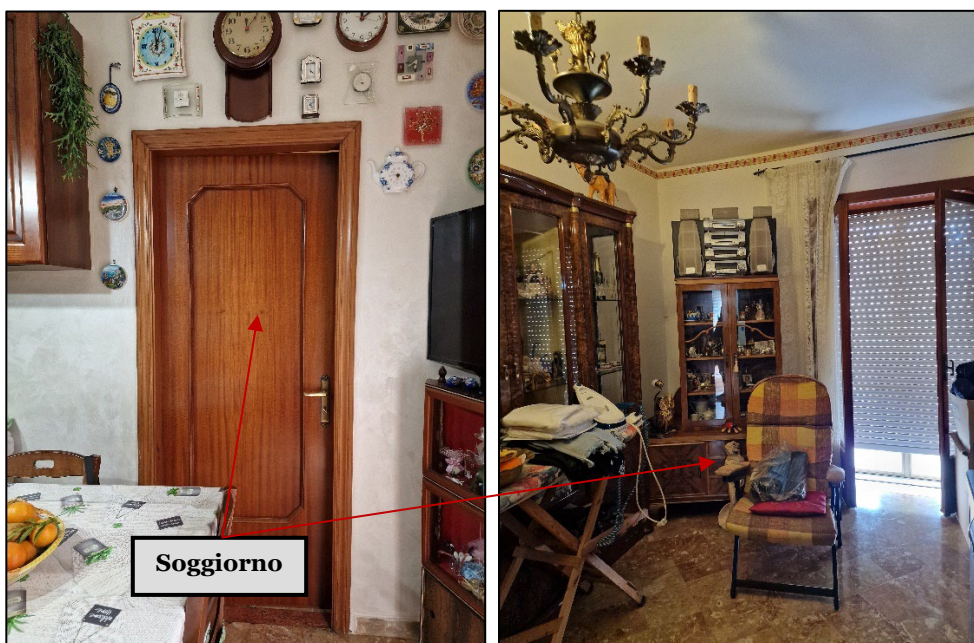


TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 16-17-18-19: viste del vano cucina e del soggiorno. In particolare, il soggiorno è accessibile esclusivamente da porta interna ricavata all'interno della cucina.



Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 20-21: viste delle due **camere da letto**, entrambe dotate di affaccio balconato.



Foto 22-23: viste dell'**unico WC**, senza finestratura e con box doccia ricavato all'interno di nicchia in muratura.

Seguono

Planimetria catastale e Planimetria digitalizzata con quote e superfici →

Ing. Maria Luisa Morrica





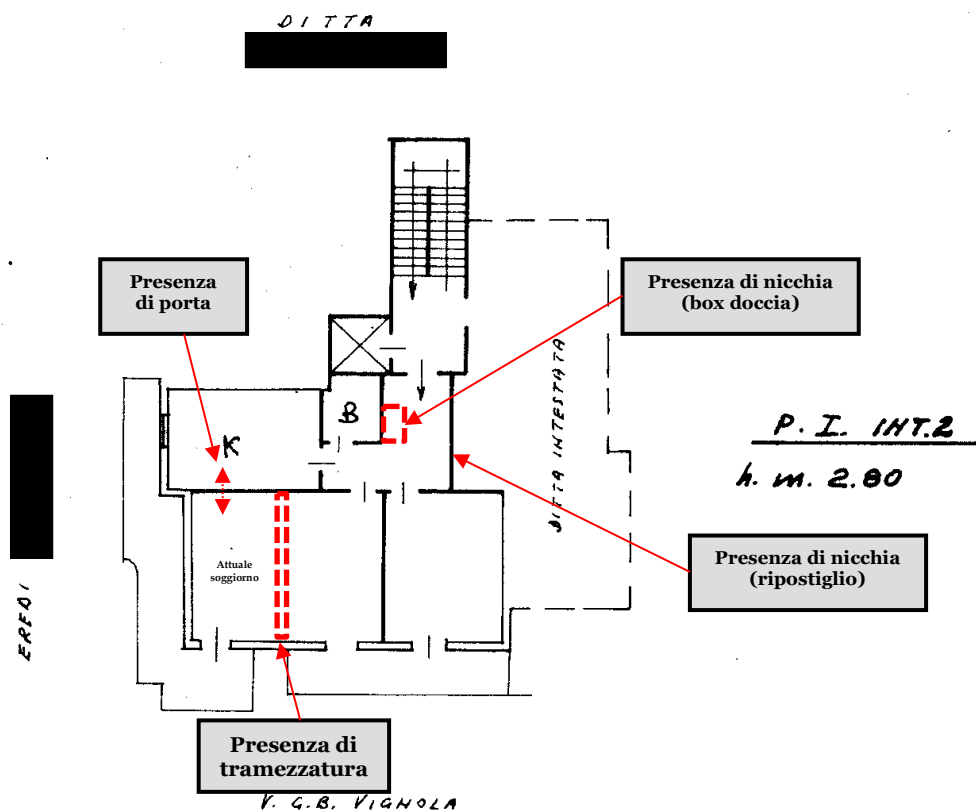
TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNICO

La Planimetria catastale (cfr. All. 5) risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto, ad eccezione di **lievi difformità**, consistenti in dislocazione di tramezzatura interna per creazione di vano aggiuntivo (soggiorno) e mancata rappresentazione di nicchie effettivamente riscontrate sui luoghi. Si riportano nel presente paragrafo, per confronto, sia la Planimetria catastale presente agli Atti sia la Planimetria digitalizzata dal C.T.U. a seguito dell'ispezione diretta dei luoghi.

PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DIFFORMITÀ (LOTTO UNICO)



Planimetria catastale in scala 1:200
(N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 8 Part.lla 349 Sub. 17).

Ing. Maria Luisa Morrica

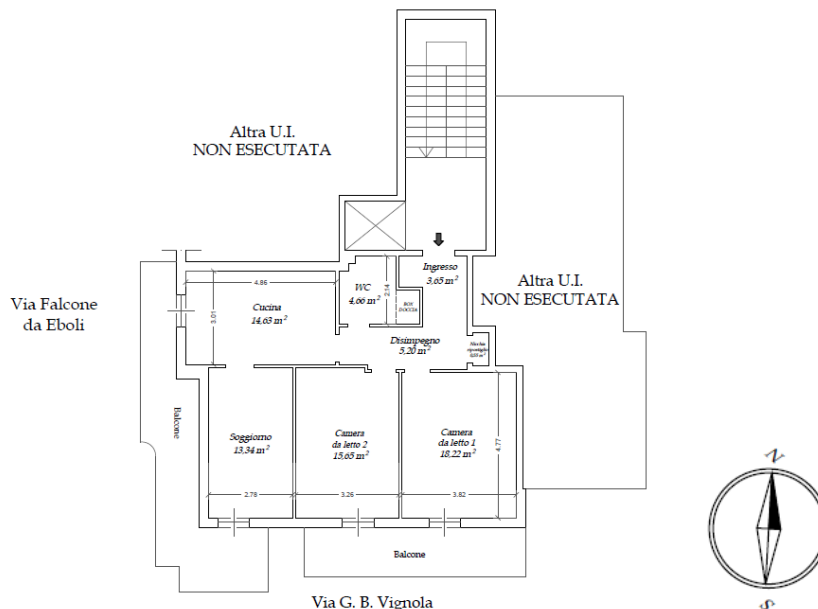




TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 144/2023/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA (LOTTO UNICO)



Altezza interna utile = 2,80 m

Superficie utile interna totale = 75,90 m² *

Balconi = 29,50 m²

** Le consistenze superficiali nette sono intese al netto dei muri perimetrali.*

**Planimetria digitalizzata in scala 1:100
(N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 8 Part.lla 349 Sub. 17).**

CONFINI LOTTO UNICO

Il **LOTTO UNICO** (Appartamento Sub. 17 interno 2) nel suo complesso è delimitato e **confina**:

- a **nord**, tramite setto murario cieco divisorio ed unico accesso interno 2, con altra unità immobiliare non eseguita e con scale e vano ascensore condominiali;
- a **sud**, tramite setto murario perimetrale esterno e balconate, con piazzale esterno ad uso parcheggio e con Via G. B. Vignola;
- a **est**, tramite setto murario cieco divisorio, con altra unità immobiliare non eseguita;
- a **ovest**, tramite setto murario perimetrale esterno e balconate, con Via Falcone da Eboli.

NOTA C.T.U.: i confini del LOTTO UNICO risultano nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a setti murari laterali, ingresso ed affacci, chiaramente indicati in Planimetrie catastali e di rilievo (cfr. Allegati 5).

Ing. Maria Luisa Morrica

