

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** 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 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**

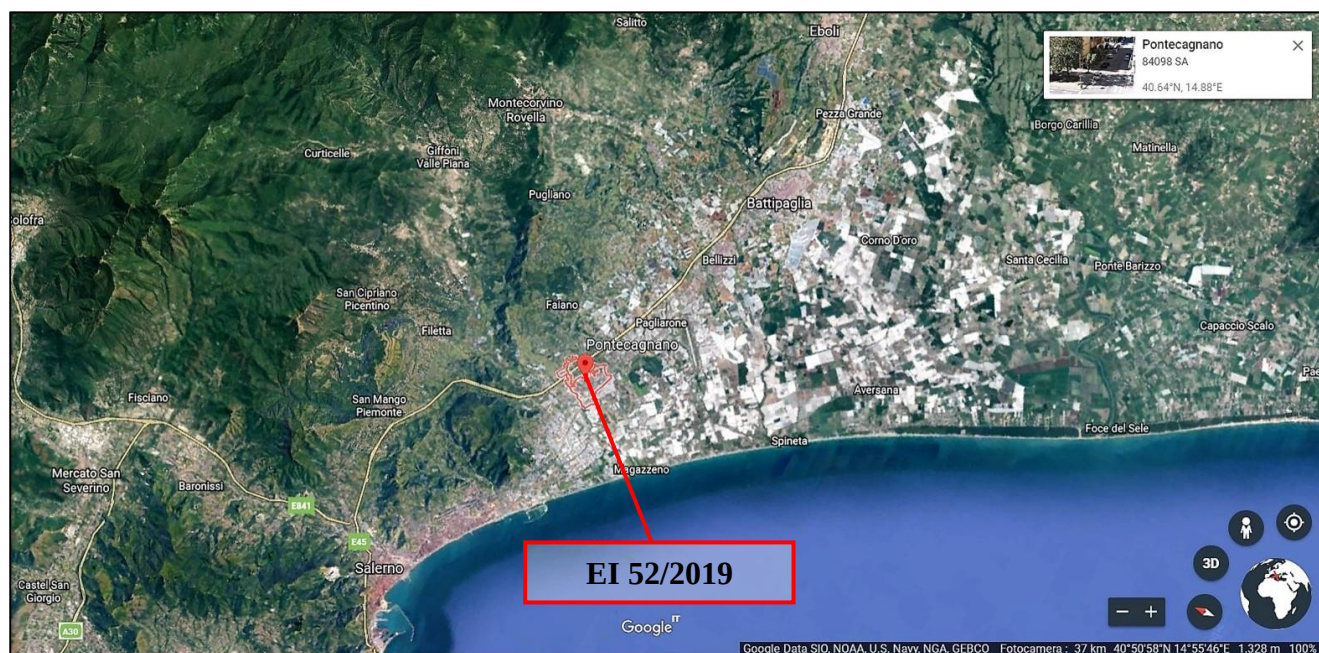
(piena proprietà dell'intero): **47.500,00€**

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

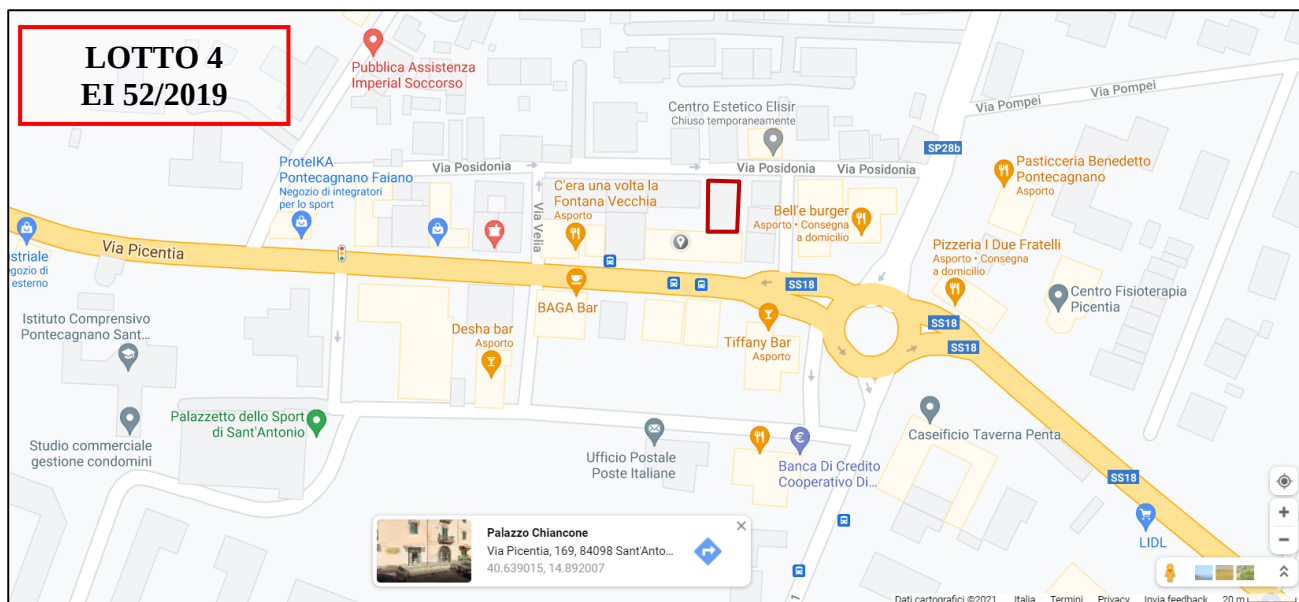
- **LOTTO 4** – **LOCALE COMMERCIALE (SUB. 108)**

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 Pienza, in località Sant'Antonio a Pienza.

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).



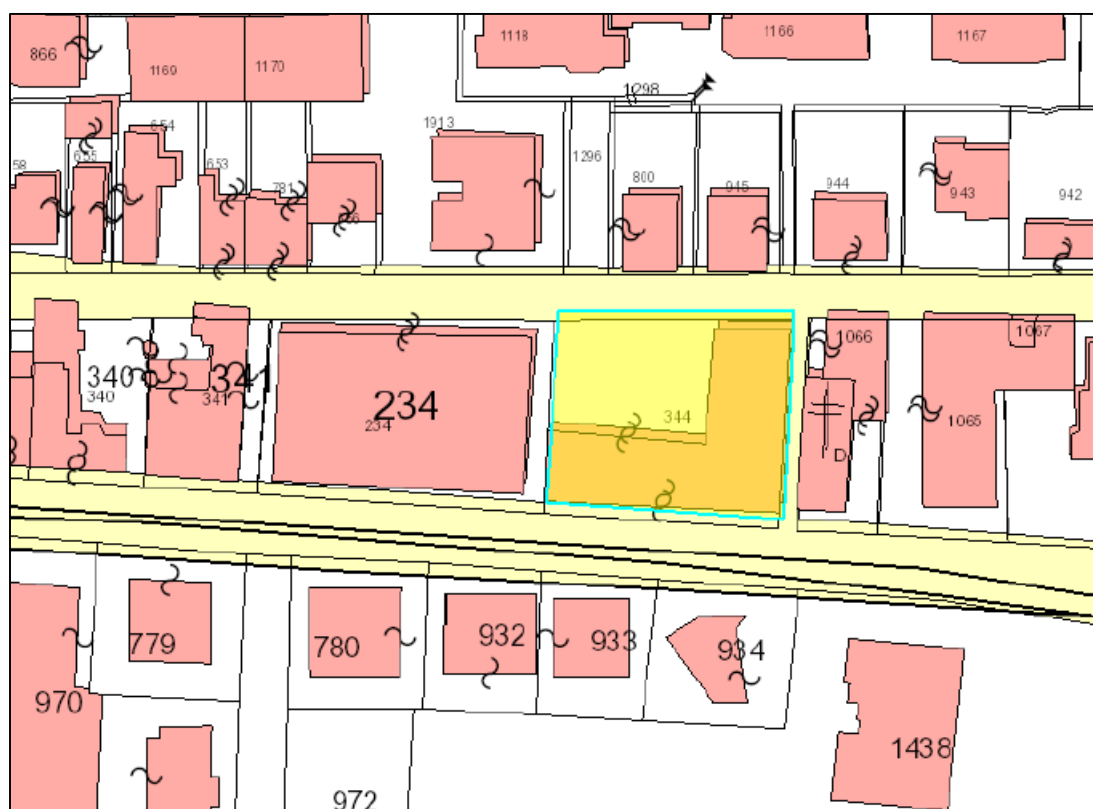
Stralcio toponomastico di inquadramento generale del LOTTO 4 sito in Via Picezia località Sant'Antonio a Picezia di Pontecagnano, con indicazione della viabilità principale di accesso (fonte: Google Maps) e della sagoma del fabbricato condominiale di ricaduta. L'accesso principale ai luoghi di causa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

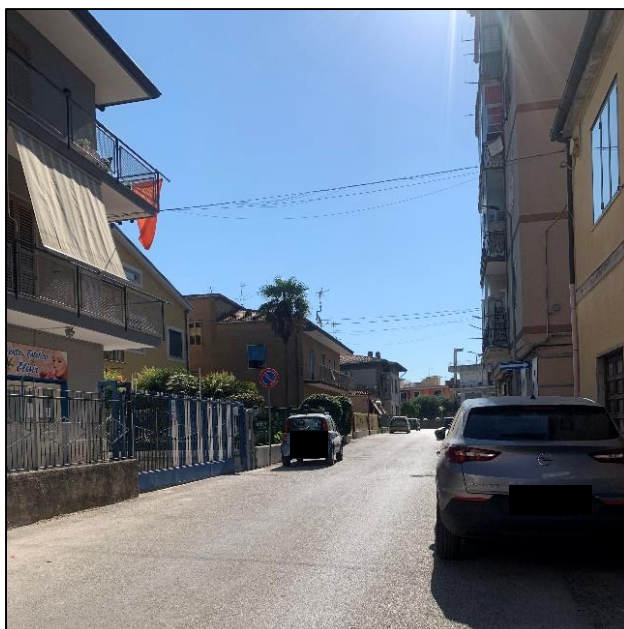


Foto 1: viste di Via Posidonia, dove è possibile accedere tramite il civico 54 al fabbricato condominiale di ricaduta del sub. 108 pignorato.

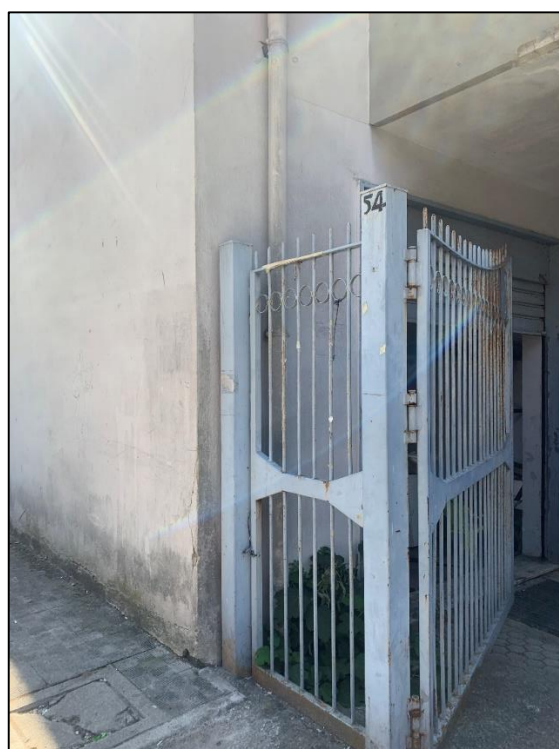


Foto 2-3: viste del civico 54 di Via Posidonia, costituito da doppio cancello sia ad uso carrabile che pedonale.



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)**

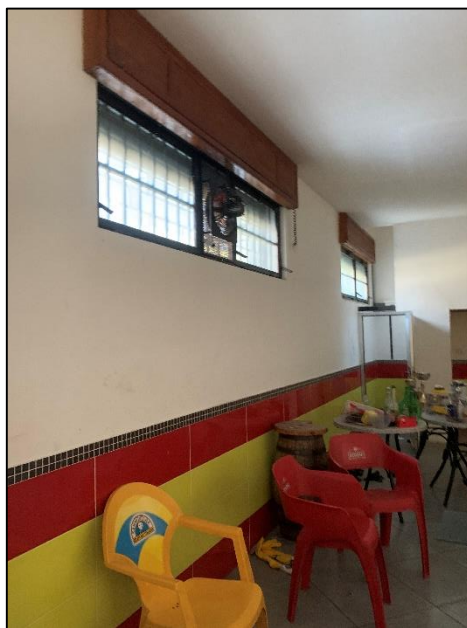


Foto 7-8-9: Viste degli interni del locale commerciale pignorato, dotato di attrezzature per la ristorazione (sub. 108).

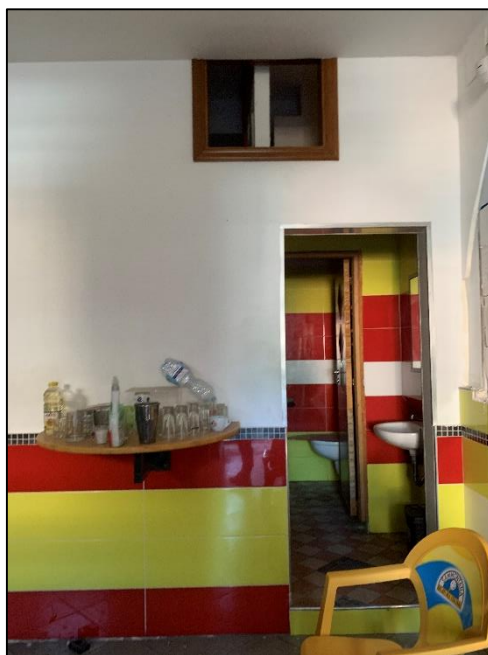
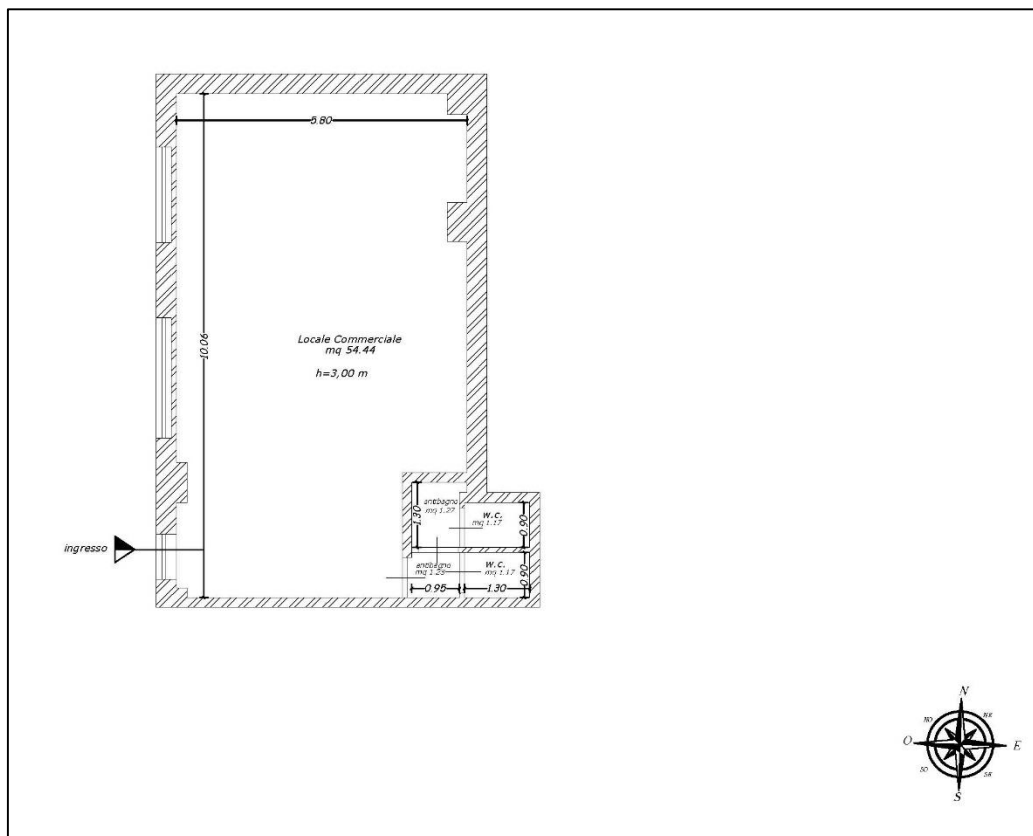


Foto 10-11-12: Viste degli interni del locale commerciale pignorato, in particolare del bagno ed antibagno, privi di finestre verso l'esterno.

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 finestrature 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*