



TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

E.I. n. R.G.E. 56/2024

RELAZIONE GRAFICO FOTOGRAFICA LOTTO UNICO

(UDIENZA FISSAZIONE MODALITÀ DI VENDITA: 21/10/2025)

BENE ESECUTATO:





LOTTO UNICO (E.I. 56/2024)

**ESECUTATA INTERA QUOTA (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ
IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI:**

- 1) Unità in corso di costruzione, una parte, lato Est, in stato grezzo e dismesso con impiantistica assente, un'altra parte, lato Ovest, con pavimentazione e finiture ed impiantistica da completare, distribuita su più livelli tra Piano Terra e Primo, non materialmente fruibile, sito in Via Campolongo, **civ. 31**, alla **Contrada Serretelle** del comune di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 47, Particella 865, Subalterno 2, Contrada Serretelle, Via Campolongo n. 31, Piano Terra, Primo, Categoria F/3, fabbricati in corso di costruzione e quindi non ancora ultimati.

- 2) Locale autorimessa o rimessa, in stato grezzo con pavimentazione piastrellata e senza rifiniture, e allacciamenti in essere principalmente ad attività di cantiere ed agricola, distribuito su un unico livello Piano Interrato sito in Via Campolongo, **civ. 31**, alla **Contrada Serretelle** del comune di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 47, Particella 865, Subalterno 3, Contrada Serretelle, Via Campolongo n. 31, Piano Interrato, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 64 m², Rendita 72,72 €.

- 3) Locale magazzino e deposito, in stato grezzo con pavimentazione non piastrellata e senza rifiniture, e allacciamenti in essere principalmente ad attività di cantiere ed agricola, distribuito su un unico livello Piano Interrato sito in Via Campolongo, **civ. 31**, alla **Contrada Serretelle** del comune di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 47, Particella 865, Subalterno 4, Contrada Serretelle, Via Campolongo n. 31, Piano Interrato, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 170 m², Rendita 298,51 €.

- 4) Fabbricati e Opifici, trattasi di cabina Enel sul suolo di proprietà Debitoria, ma con produzione elettrica utilizzata da Enel con distribuzione collettiva, situata a Nord-Ovest, prospiciente la strada Via Campolongo all'altezza del civ. 33, alla **Contrada Serretelle** del comune di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 47, Particella 1193, Contrada Serretelle, Via Campolongo n. 33, Piano Terra, Categoria D/1, Rendita 79,60 €.

- 5) Appezamento di terreno agricolo, attualmente tenuto a seminativo per alcune porzioni e uliveto/frutteto per altre porzioni, sito in Via Campolongo, **civ. 31**, alla **Contrada Serretelle** del comune di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.T. Eboli (SA), Foglio 47, Particella 864, Contrada Serretelle, Via Campolongo n. 31, Piano Terra, Classe 2 Semin-Irrig, Superficie 1678 m², Reddito Dominicale 22,53 €, Reddito Agrario 14,30 €.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO:

Valore a base d'asta: **323.000,00 €**

(diconsi: Trecentotrentemila euro)





SOMMARIO

SOMMARIO

PREMESSA

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 56/2024).....

INQUADRAMENTO URBANISTICO-TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL BENE AFFERENTE AL LOTTO UNICO.....

RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO UNICO

RILIEVO FOTOGRAFICO (ESTERNI) DEL LOTTO UNICO

RILIEVO FOTOGRAFICO (INTERNI) DEL LOTTO UNICO **Errore. Il segnalibro non è definito**

PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNICO **Errore. Il segnalibro non è definito**

PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DIFFORMITÀ (LOTTO UNICO) **Errore. Il segnalibro non è definito**

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA (LOTTO UNICO) **Errore. Il segnalibro non è definito**

CONFINI LOTTO UNICO





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 date 04.02.2025 e 24.02.2025, durante il sopralluogo (*cfr. Verbale di sopralluogo in All.4 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: 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, relativamente agli esterni part.lle 864 e 1193, al locale autorimessa/deposito part. 865, subb. 3 e 4, e all'unità abitativa maggiormente rifinita part. 865, sub.2 già in data primo accesso del 04.02.2025, con perfezionamento agli interni dell'unità abitativa allo stato grezzo part. 865, sub. 2 in data secondo accesso 24.02.2025, utilizzando come riferimento la planimetria rinvenuta dai dati catastali per quanto riguarda solo il locale autorimessa/deposito subb. 3 e 4 (la Planimetria catastale del sub. 2, suddiviso in due unità abitative: un'unità abitativa maggiormente rifinita posto al Piano Terra, lato Nord-Ovest e un'unità abitativa allo stato grezzo posto al Piano Terra e Primo, lato Sud-Est, non risulta presente nei sistemi informatizzati). Detto rilievo è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (*Cfr. Allegato 8b*) e confrontato con le sole planimetrie assentite.

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;
- 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 extraurbano di ricaduta località Serretelle del Comune di Eboli (SA), con caratteristiche della strada pubblica Via Campolongo, all'altezza del civ. 31;
- l'identificazione dell'accessibilità ai cespiti eseguiti nell'ambito del fabbricato Civ. 31 Via Campolongo;
- la localizzazione dell'unità immobiliare eseguita, part. 865, che si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato (locale autorimessa/deposito subb. 3 e 4), piano terra e primo (unità abitativa maggiormente rifinita, lato Nord-Ovest, ed unità abitativa allo stato grezzo, lato Sud-Est, sub. 2);
- la localizzazione dell'appezzamento di terreno part. 864;
- localizzazione della cabina Enel, part. 1193, sul suolo di proprietà Debitoria, ma con produzione elettrica utilizzata da Enel con distribuzione collettiva
- il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.

La presente **relazione grafico – fotografica** si compone di **42 pagine** ed è stata redatta inserendo **6 immagini** inerenti alla cartografia e alla zonizzazione territoriale, **65 foto** del rilievo fotografico e **10 figure**, relative alla Planimetria catastale e digitalizzate del cespite oggetto di descrizione nella presente relazione.





CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 56/2024)

LOTTO UNICO (E.I. 56/2024)

ESECUTATA INTERA QUOTA (1/1) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ IN
REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI:

- 6) Unità in corso di costruzione, una parte, lato Est, in stato grezzo e dismesso con impiantistica assente, un'altra parte, lato Ovest, con pavimentazione e finiture ed impiantistica da completare, distribuita su più livelli tra Piano Terra e Primo, non materialmente fruibile, sito in Via Campolongo, **civ. 31**, alla **Contrada Serretelle** del comune di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 47, Particella 865, Subalterno 2, Contrada Serretelle, Via Campolongo n. 31, Piano Terra, Primo, Categoria F/3, fabbricati in corso di costruzione e quindi non ancora ultimati.

- 7) Locale autorimessa o rimessa, in stato grezzo con pavimentazione piastrellata e senza rifiniture, e allacciamenti in essere principalmente ad attività di cantiere ed agricola, distribuito su un unico livello Piano Interrato sito in Via Campolongo, **civ. 31**, alla **Contrada Serretelle** del comune di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 47, Particella 865, Subalterno 3, Contrada Serretelle, Via Campolongo n. 31, Piano Interrato, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 64 m², Rendita 72,72 €.

- 8) Locale magazzino e deposito, in stato grezzo con pavimentazione non piastrellata e senza rifiniture, e allacciamenti in essere principalmente ad attività di cantiere ed agricola, distribuito su un unico livello Piano Interrato sito in Via Campolongo, **civ. 31**, alla **Contrada Serretelle** del comune di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 47, Particella 865, Subalterno 4, Contrada Serretelle, Via Campolongo n. 31, Piano Interrato, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 170 m², Rendita 298,51 €.

- 9) Fabbricati e Opifici, trattasi di cabina Enel sul suolo di proprietà Debitoria, ma con produzione elettrica utilizzata da Enel con distribuzione collettiva, situata a Nord-Ovest, prospiciente la strada Via Campolongo all'altezza del civ. 33, alla **Contrada Serretelle** del comune di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Eboli (SA), Foglio 47, Particella 1193, Contrada Serretelle, Via Campolongo n. 33, Piano Terra, Categoria D/1, Rendita 79,60 €.

- 10) Appezzamento di terreno agricolo, attualmente tenuto a seminativo per alcune porzioni e uliveto/frutteto per altre porzioni, sito in Via Campolongo, **civ. 31**, alla **Contrada Serretelle** del comune di Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.T. Eboli (SA), Foglio 47, Particella 864, Contrada Serretelle, Via Campolongo n. 31, Piano Terra, Classe 2 Semin-Irrig, Superficie 1678 m², Reddito Dominicale 22,53 €, Reddito Agrario 14,30 €.

I cespiti pignorati (per quota 1/1 in regime di comunione legale dei beni, per averli acquistati in virtù di Atto di Decreto di Trasferimento Immobili del 08.05.2017,





Repertorio n° 944, Tribunale di Salerno trascritto il 12.06.2017 ai nn. 22099/17176 da potere di Crudele Piero Luigi nato a Pontecagnano Faiano (SA) il 17.01.1951 si trovano lungo la strada provinciale **Sp262** che collega la statale 18 alla strada litoranea nel comune di Eboli, in **zona extraurbana di Eboli**, prov. di Salerno, precisamente in **Via Campolongo, civ. 31**, distante circa 5 km dalla litoranea di Eboli e non distante da Battipaglia.

L'edificio **part. 865**, la cui edificazione risulta essere stata posta in essere tra il 2004 ed il 2017 (anche considerando gli accatastamenti espletati nel luglio 2005), non è provvisto di Amministratore Condominiale, e risulta in corso di costruzione, con struttura portante in **calcestruzzo armato** (gabbia formata da barre verticali detti **pilastri** e barre orizzontali detti **travi** incastrate agli estremi) e lastrico di copertura a falde inclinate. Si rileva una diversa distribuzione interna del cespite esecutato al piano seminterrato, terra e sottotetto, come pure risulta diverso la sagoma dell'edificio e lo stato di cantierizzazione.

L'unità immobiliare esecutata (Sub. 2) al Piano Seminterrato, Terra, e Primo, è articolato su tre livelli (**Superficie utile interna totale Piano Seminterrato pari a 233,02 m², Superficie utile interna Piano Terra “unità abitativa maggiormente rifinita” pari a 92,39 m², Superficie utile interna Piano Terra e Primo “unità abitativa grezza” pari a 284,00 m², oltre ad una superficie utile totale scoperta balconate piano primo di 58,72 m²**) ed è composto da un unico accesso che conduce all'unità abitativa, da Via Campolongo all'altezza del civico 31, laddove tramite cancello sia pedonale che carrabile si accede, ai cespiti esecutati. Il **piano seminterrato** è composto da un garage, ed un unico ambiente circostante non direttamente comunicante con gli altri livelli del cespite, in quanto, seppure vi è una scala interna, essa risulta interclusa, con utenze allacciate principalmente ad attività di cantiere ed agricola. Il **piano terra** è composto da due unità abitative, una che si sviluppa su un unico livello, posta a Nord-Ovest, maggiormente rifinita, con impiantistica da completare e non fruibile all'attualità, composta da ingresso, cucina/soggiorno, una cameretta, una camera da letto ed un bagno. Mentre l'altra unità immobiliare, posta a Sud-Est, si sviluppa su due livelli, il tutto allo stato grezzo ed in fase di cantierizzazione.

In particolare l'unità abitativa maggiormente rifinita:





- *Il vano cucina/soggiorno e vano camera da letto al piano terra* hanno un'apertura su un porticato, lato Nord-Ovest su prospetto principale;

In particolare l'unità abitativa allo stato grezzo:

- *Il vano al piano terra allo stato grezzo* presenta un'apertura sul porticato, lato Nord-Est su prospetto laterale, e tre aperture sul porticato lato Sud-Est.

La costruzione del Fabbricato unifamiliare part. 865, verosimilmente, risulta essere stata posta in essere tra il 2004 ed il 2017 (anche considerando gli accatastamenti espletati nel luglio 2005).

- I fronti liberi di affaccio dell'edificio unifamiliare (part. 865, Subb. 2, 3 e 4) sono quattro (*lato Nord-Ovest, Nord-Est, Sud-Est, e Sud-Ovest*) con buona panoramicità e luminosità. Lo stabile è suddiviso in due unità abitative distinte con accessi separati, una sul prospetto frontale, lato Nord-Ovest, che si sviluppa su unico livello piano terra, maggiormente rifinito con impiantistica da completare, l'altra unità sul prospetto retrostante, lato Sud-Est, allo stato grezzo che si sviluppa su due livelli piano terra e primo, entrambi in evidente stato di cantierizzazione ancora in essere.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO:

Valore a base d'asta: **323.000,00 €** (diconsi: Trecentotrentemila euro)

INQUADRAMENTO URBANISTICO-TERRITORIALE DEL LOTTO UNICO

I cespiti, oggetto della presente E.I. n° 56/2024 R.G.E., si trovano nel comune di **Eboli (SA)**, precisamente alla frazione **Serretelle**. Il LOTTO UNICO esecutato (Locale autorimessa/deposito al Piano Seminterrato, le due Unità abitative al Piano terra e primo, l'appezzamento di terreno agricolo) presentano un unico accesso carrabile e pedonale all'altezza del **civico 31 di Via Campolongo**, mentre la cabina Enel, seppur su suolo di proprietà debitoria, è ubicata all'esterno dei cespiti esecutati, ed è raggiungibile dalla strada comunale Via Campolongo, all'altezza del civico 33. L'accesso ai cespiti esecutati come





detto in precedenza avviene all'altezza del civ. 31 di Via Campolongo, laddove per mezzo di una strada sterrata si raggiunge l'edificio in corso di costruzione part. 865, sul lato Nord-Ovest, mentre l'appezzamento di terreno part. 864, è ubicato a Sud-Est, sul prospetto retrostante. Detti cespiti si trovano lungo la strada provinciale **Sp262** che a sua volta si allaccia sia alla **statale SS18 Tirrena Inferiore**, sia alla **Sp 175 strada litoranea** nel comune di Eboli, in **zona extraurbana di Eboli**, prov. di Salerno, distante circa 5 km dalla litoranea di Eboli e non distante da Battipaglia. Pur essendo il **Tratto di Via Campolongo** (*Località Serretelle*) non particolarmente congestionata per il traffico nelle ore di punta, non esistono molte possibilità di sosta veicolare lungo la strada essendo, la stessa, una strada provinciale. Pertanto per la sosta ed il parcheggio si dovrà e potrà utilizzare l'ampio spazio all'aperto, entro recinzione, antistante il cespite esecutato part. 865, oppure il locale garage/autorimessa posto al piano seminterrato e contraddistinti con i subalterni 3 e 4. Tale porzione extraurbana, risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno (ad esempio, *Autostrada E45 del Mediterraneo, sfruttando l'uscita autostradale di Battipaglia, Sp 262, SS18 Tirrena Inferiore, Sp 312 Aversana, e Sp 175 Litoranea delle medaglie d'oro*), come si evince dalle ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati: →

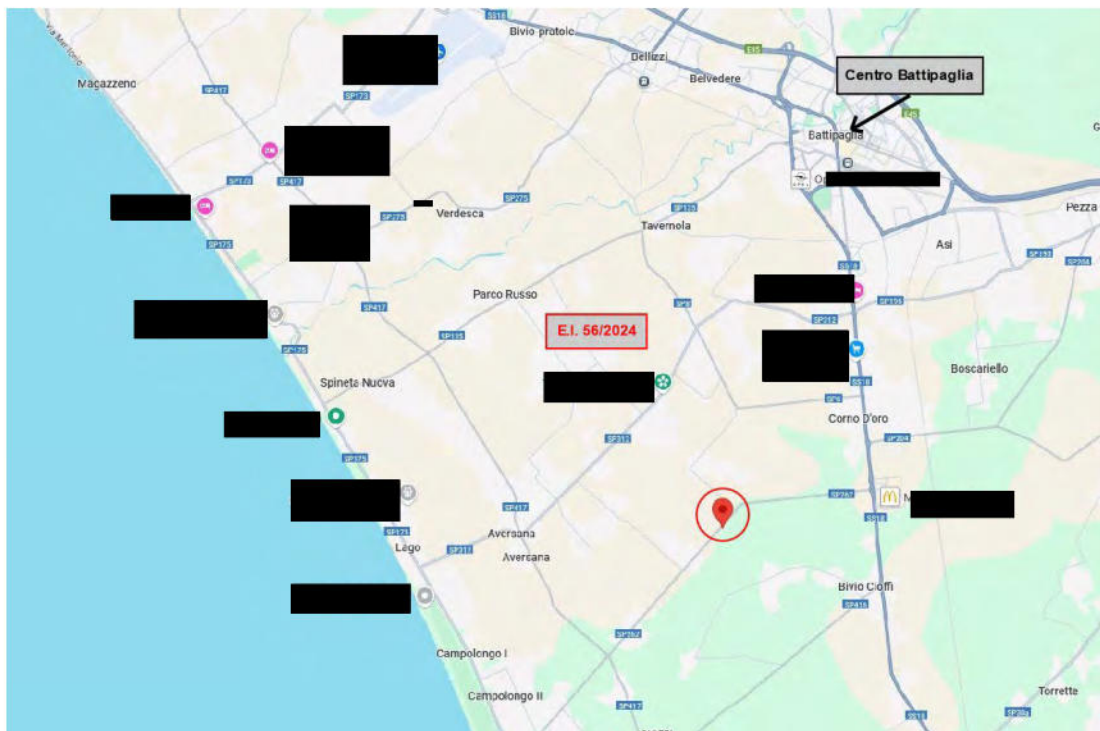


Fig. 1: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO, in Via Campolongo, nella frazione Serretelle, Comune di Eboli (SA) (fonte: Google Maps).





Fig. 2: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione di Via Campolongo ove ricade il LOTTO UNICO (fonte: Google Maps), in ambito extraurbano, frazione Serretelle del Comune di Eboli (SA).

10/42



Fig. 3: stralcio catastale di dettaglio con delimitazione del Lotto Unico, fabbricato in corso di costruzione part. 865, Subb. 2,3,4 con pertinenziale appezzamento di terreno in rosso, appezzamento di terreno agricolo part. 864 in celeste ed infine, in blu, cabina Enel su proprietà debitrice part. 1193 nell'ambito della E.I. 56/2024 (fonte Geoportale della provincia di Salerno): (Cfr.: Allegato 5a)



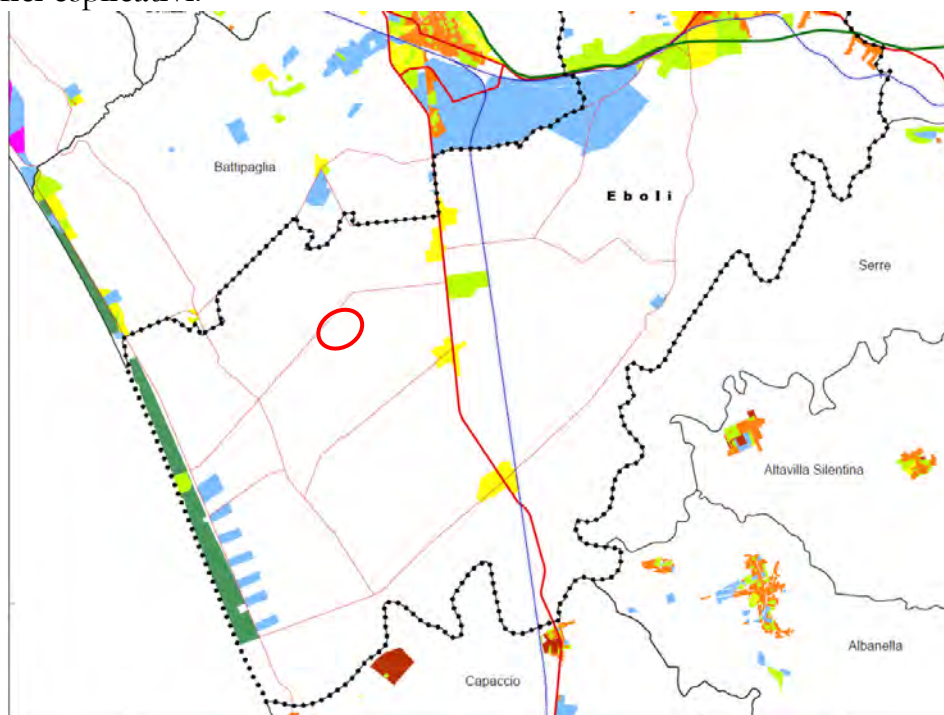


Fig. 4-5: ortofoto di inquadramento su larga scala e di dettaglio: in evidenza la Particella 865 di ricaduta dei Subb. 2, 3 e 4 eseguiti (freccia rossa), la Part. 864 appezzamento di terreno agricolo (freccia celeste) e la cabina Enel (freccia blu) in Via Campolongo civ. 31 e 33 di Eboli, con buona presenza di attività commerciali ed agricole (fonte Geoportale della provincia di Salerno).





Relativamente agli **aspetti urbanistici**, l'Edificio Part. 865, che si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, terra e primo Subb. 2, 3 e 4, l'appezzamento di terreno Part. 864, e Cabina Enel in uso all'ente, ma su suolo di proprietà del Debitore Part. 1193, afferenti al **LOTTO UNICO**, ricadono in Zona Extraurbana, in *località Serretelle*, classificata come **"Zto E1 – Parti del territorio destinate ad usi agricoli"**, il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Eboli (*P.R.G. di Eboli*), e come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi: →



Zonizzazione della strumentazione urbanistica generale

- Zto A - parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale
- Zto B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A
- Zto C - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi
- Zto D - parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati
- Zto E1 - parti del territorio destinate ad usi agricoli
- Zto E2 - boschi costieri
- Zto F - parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
- Zto G - infrastrutture generali

Stralcio P.R.G. di Eboli (SA), con indicazione della zona omogenea di ricaduta del LOTTO UNICO, definita **"Zona E1 – Parti del territorio destinate ad usi agricoli"** (Cfr. P.R.G. di Eboli).





DESCRIZIONE DEL BENE AFFERENTE AL LOTTO UNICO

Il cespite pignorato (intero diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni esecutato in Quota 1/1) si trova in *zona extraurbana* di *Eboli*, prov. di Salerno, precisamente in **Via Campolongo civ. 31**.

L'unità immobiliare esecutata (Sub. 2) al Piano Seminterrato, Terra, e Primo, è articolato su tre livelli (**Superficie utile interna totale Piano Seminterrato pari a 233,02 m², Superficie utile interna Piano Terra "unità abitativa maggiormente rifinita" pari a 92,39 m², Superficie utile interna Piano Terra e Primo "unità abitativa grezza" pari a 284,00 m², oltre ad una superficie utile totale scoperta balconate piano primo di 58,72 m²**) ed è composto da un unico accesso che conduce all'unità abitativa, da Via Campolongo all'altezza del civico 31, laddove tramite cancello sia pedonale che carrabile si accede, ai cespiti esecutati. Il **piano seminterrato** è composto da un garage, ed un unico ambiente circostante non direttamente comunicante con gli altri livelli del cespite, in quanto, seppure vi è una scala interna, essa risulta interclusa, con utenze allacciate principalmente ad attività di cantiere ed agricola. Il **piano terra** è composto da due unità abitative, una che si sviluppa su un unico livello, posta a Nord-Ovest, maggiormente rifinita, con impiantistica da completare e non fruibile all'attualità, composta da ingresso, cucina/soggiorno, una cameretta, una camera da letto ed un bagno. Mentre l'altra unità immobiliare, posta a Sud-Est, si sviluppa su due livelli, il tutto allo stato grezzo ed in fase di cantierizzazione.

In particolare l'unità abitativa maggiormente rifinita:

- Il vano cucina/soggiorno e vano camera da letto al piano terra hanno un'apertura su un porticato, lato Nord-Ovest su prospetto principale;

In particolare l'unità abitativa allo stato grezzo:

- Il vano al piano terra allo stato grezzo presenta un'apertura sul porticato, lato Nord-Est su prospetto laterale, e tre aperture sul porticato lato Sud-Est.

I fronti liberi di affaccio sono due (*lato Nord-Ovest e Sud-Est*) con buona panoramicità e luminosità.

I fronti liberi di affaccio dell'edificio unifamiliare (part. 865, Subb. 2, 3 e 4) sono quattro (*lato Nord-Ovest, Nord-Est, Sud-Est, e Sud-Ovest*) con buona panoramicità e luminosità. Lo stabile è suddiviso in due unità abitative distinte con accessi separati, una sul prospetto frontale, lato Nord-Ovest, che si sviluppa su unico livello piano terra, maggiormente rifinito con impiantistica da completare, l'altra unità sul prospetto retrostante, lato Sud-Est, allo stato grezzo che si sviluppa su due livelli piano terra e primo, entrambi in evidente stato di cantierizzazione ancora in essere.





RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO UNICO

RILIEVO FOTOGRAFICO (ESTERNI) DEL LOTTO UNICO



Foto 1-2: vista della Cabina Enel su suolo di proprietà Debitoria, a margine della strada comunale Via Campolongo all'altezza del **civ. 33**, e del cancello pedonale e carrabile all'altezza del **civico 31**, del Comune di Eboli, laddove per mezzo di un viale sterrato si raggiunge sia il fabbricato in corso di costruzione part. 865, Subb. 2, 3 e 4, nella foto a sinistra, sia l'appezzamento di terreno agricolo part. 864, retrostante il fabbricato, nella foto a destra.

Segue illustrazione esterni Lotto Unico: →





Foto 3-4-5-6: viste degli esterni del LOTTO UNICO (terreni agricoli), laddove in alto si nota l'appezzamento di terreno pertinenziale antistante il fabbricato part. 865, attualmente tenuto a seminativo per alcune porzione, in particolare con coltivazione di cipolle. In basso, invece l'appezzamento retrostante di terreno agricolo part. 864, lato Sud-Est, prospetto retrostante, attualmente tenuto a seminativo per alcune porzioni e uliveto/frutteto per altre porzioni.

15/42

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606



Seguono foto interni locale autorimessa/deposito Subb. 3 e 4 eseguiti: →





Foto 7-8-9-10: vista, in alto, dell'accesso ai locali autorimessa/deposito ubicati al piano seminterrato, per mezzo di una rampa situata sul prospetto laterale, lato Nord-Est. In basso viste degli **interni del LOTTO UNICO** (Locale Autorimessa Sub. 3, piano seminterrato, risulta essere un unico ambiente con il locale deposito sub. 4), in particolare lo spazio di manovra con pavimentazione industriale, ed un vano box con pavimentazione piastrellata. Si notino **presenza di materiale di proprietà del debitore, e le utenze in essere risultano principalmente allacciate per attività di cantiere ed agricola.**





Foto 11-12-13-14: viste degli interni del LOTTO UNICO (locale deposito Sub. 4, piano seminterrato, risulta essere un unico ambiente con il locale autorimessa sub. 3), il tutto si presenta come un unico ambiente con pavimentazione industriale, con presenza di materiale edile e di risulta. In basso, in particolare il corpo scala di collegamento con il piano terra, laddove risulta evidente la tombatura della botola di accesso al piano sovrastante. Si notino **presenza di materiale edile e di risulta ed utenze, all'attualità, principalmente allacciate per attività di cantiere ed agricola.**

17/42



Seguono foto interni unità abitativa maggiormente rifinita Sub. 2 esecutato: →





Foto 15-16-17-18: vista, in alto, dell'accesso all'unità abitativa maggiormente rifinita ubicata al piano terra, lato Nord-Ovest sul prospetto principale. Per mezzo di un portone d'ingresso situato sotto il porticato si accede all'unità abitativa maggiormente rifinita sub. 2. In basso a destra, vista interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa maggiormente rifinita Sub. 2, piano terra) in particolare dell'ingresso. Si notino utenze da completare, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.

18/42

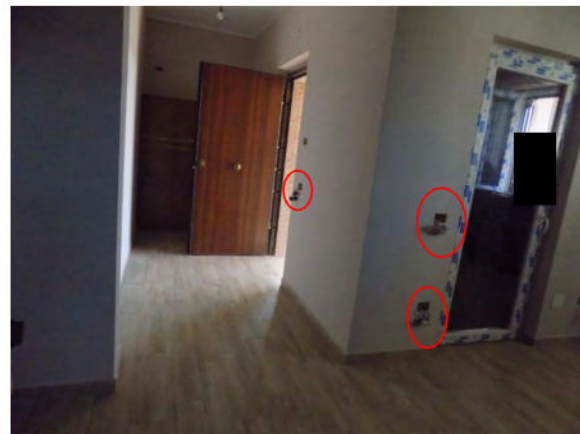




Foto 19-20-21-22: viste interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa maggiormente rifinita Sub. 2, piano terra) in particolare del vano soggiorno/cucina, dotato di apertura ed affaccio sul porticato, lato Nord-Ovest. Si notino utenze da completare, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile, pur essendo in stato avanzato e prossimo all' ultimazione dei lavori.

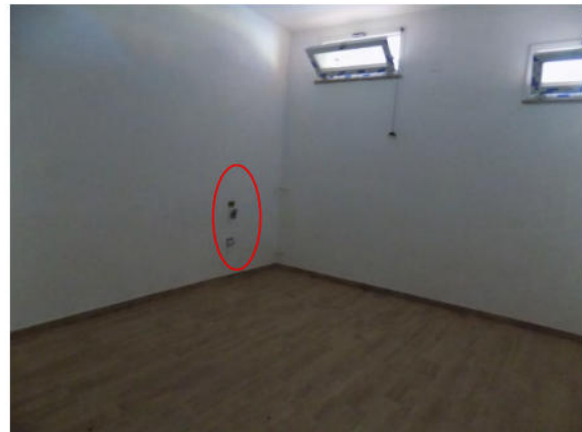
19/42





Foto 23-24-25-26: viste interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa maggiormente rifinita Sub. 2, piano terra) in particolare del **vano camera da letto**, dotato di apertura sul porticato, lato Nord-Ovest. Mentre in basso in particolare del **vano cameretta**, dotato di due piccoli affacci sul porticato lato Nord-Est. Si notino utenze da completare, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile, pur essendo in stato avanzato e prossimo all'ultimazione dei lavori.

20/42



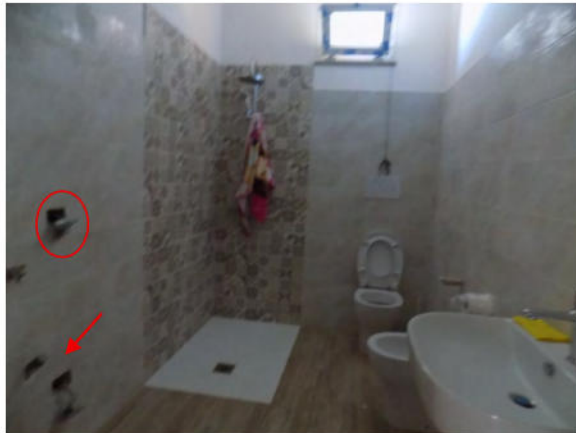
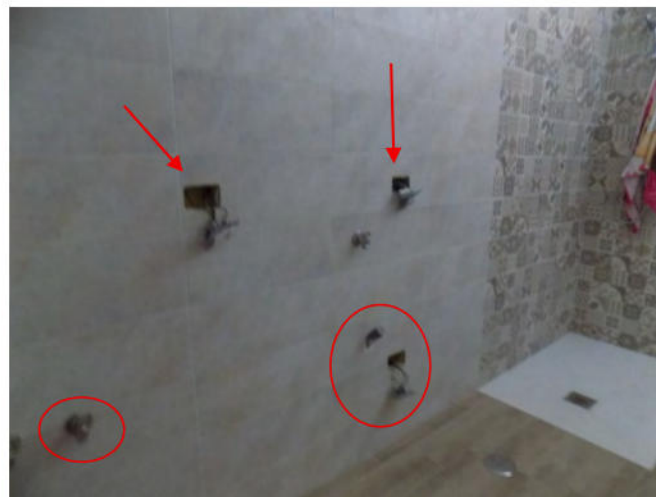


Foto 27-28-29: viste interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa maggiormente rifinita Sub. 2, piano terra) in particolare del **vano bagno**, dotato di una piccola finestra d'areazione che affaccia sul porticato, lato Nord-Est. Si notino utenze da completare, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile, pur essendo in stato avanzato e prossimo all'ultimazione dei lavori.

21/42



Seguono foto interni unità abitativa allo stato grezzo Sub. 2 esecutato: →





Foto 30-31-32-33: vista, in alto, dell'accesso all'unità abitativa allo stato grezzo in stato di cantierizzazione non avanzata ma con divisori posti in essere, ubicata al piano terra, lato Sud-Ovest sul prospetto posteriore. In basso, invece, altro accesso all'unità abitativo allo stato grezzo sub. 2, per mezzo di un portone d'ingresso situato sotto il porticato, lato Nord-Est.

22/42



Porta d'ingresso
dell'unità abitativa
grezza, lato Sud-Est





Foto 34-35-36-37: viste **interni del LOTTO UNICO** (Unità Abitativa allo stato grezzo Sub. 2, piano terra) in particolare dell'**ingresso**, lato Nord-Est, dal quale si raggiunge l'ambiente unico in stato di cantierizzazione con il corpo scala interno di collegamento al piano superiore, il piano primo si presenta anch'esso in stato di cantierizzazione non avanzata ma con divisori posti in essere. In basso, invece l'ambiente unico, dotato di tre aperture sul porticato lato Sud-Est. Si noti **lo stato di cantierizzazione non avanzata, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.**

23/42





Foto 38-39-40-41: viste interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa allo stato grezzo Sub. 2, piano terra) in particolare dell'ambiente unico, dotato di un'apertura sul porticato, lato Nord, di tre aperture ed un affaccio sul porticato lato Sud-Est, e di due affacci sul porticato lato Sud-Ovest. Si noti lo stato di cantierizzazione non avanzata, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.

24/42





Foto 42-43-44-45: viste interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa allo stato grezzo Sub. 2, piano primo) in particolare dell'**ambiente principale**, laddove si raggiungono i due balconi che affacciano al lato Sud-Est, e due balconi che affacciano lato Nord-Ovest dell'edificio part. 865. Il piano primo si presenta in stato di cantierizzazione con divisori posti in essere. Si noti **lo stato di cantierizzazione non avanzata, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.**

25/42





Foto 46-47-48-49: viste interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa allo stato grezzo Sub. 2, piano primo) in particolare dell'**ambiente principale**, lato Nord-Est, con balconata 1 su prospetto retrostante e balcone 3 su prospetto principale. Il piano primo si presenta in stato di cantierizzazione con divisori posti in essere. Si noti **lo stato di cantierizzazione non avanzata, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.**

26/42





Foto 50-51-52-53: viste interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa allo stato grezzo Sub. 2, piano primo) in particolare del vuoto tecnico, con altezza massima dal piano terra al tetto di circa 8,00 mt. Lo stesso si presenta in stato di cantierizzazione con divisori posti in essere. Si noti lo stato di cantierizzazione non avanzata, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.

27/42





Foto 54-55-56-57: viste interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa allo stato grezzo Sub. 2, piano primo) in particolare dell'ambiente secondario, con balconata lato Sud-Ovest. Lo stesso si presenta in stato di cantierizzazione con divisori posti in essere. Si noti lo stato di cantierizzazione non avanzata, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.

28/42





Foto 58-59-60-61: viste interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa allo stato grezzo Sub. 2, piano primo) in particolare dell'**ambiente principale**, con balconata lato Sud-Ovest. Lo stesso si presenta in stato di cantierizzazione con divisori posti in essere. Si noti **lo stato di cantierizzazione non avanzata, pertanto nell'attualità il cespite risulta non fruibile.**

29/42



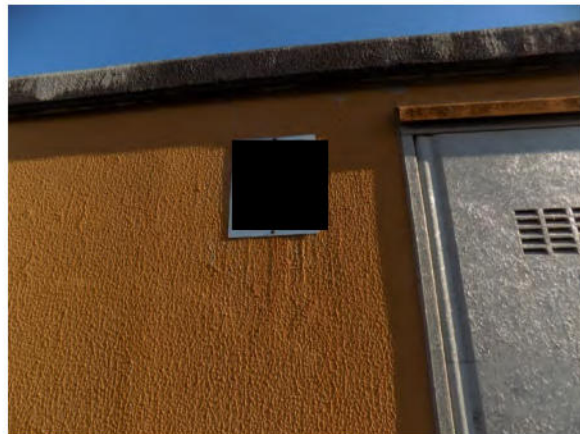
Seguono foto cabina Enel part. 1193 eseguito: →





Foto 62-63-64-65: viste in particolare della **cabina Enel** sul suolo di proprietà Debitoria, ma con produzione elettrica utilizzata da Enel con distribuzione collettiva, situata a Nord-Ovest, e raggiungibile direttamente dalla strada comunale Via Campolongo, all'altezza del civico 33, per consentire facilità negli interventi manutentivi

30/42



Seguono planimetrie dei manufatti afferenti al compendio pignorato: →

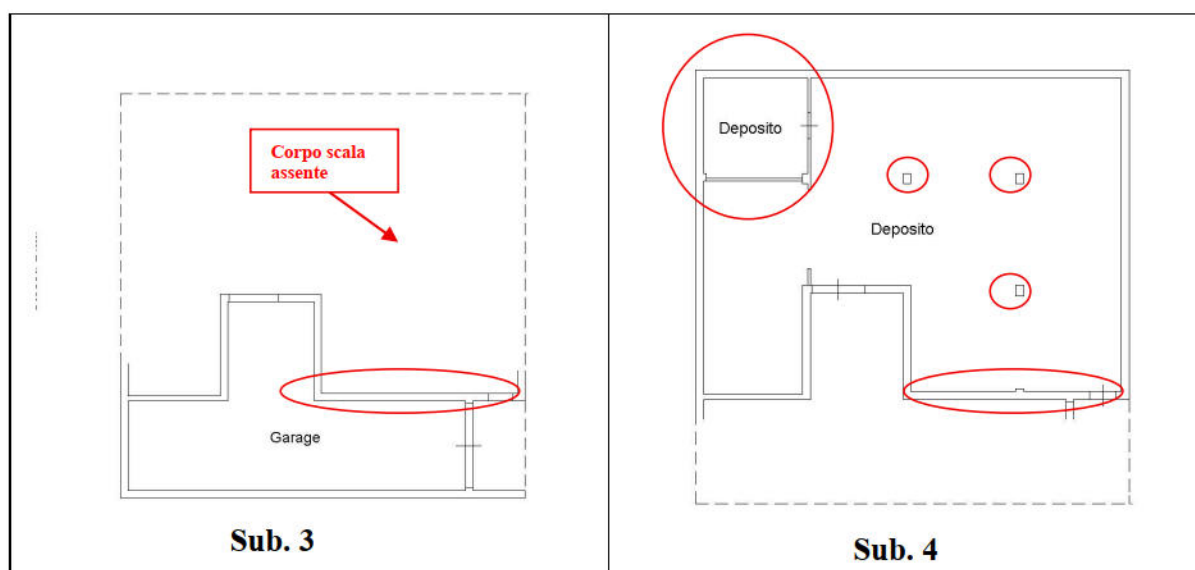




**PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNICO
(LOCALE AUTORIZIMESSA/DEPOSITO, PIANO SEMINTERRATO)**

Le Planimetrie catastali dei subb. 3 e 4 (cfr. All. 5e) risultano non conformi rispetto allo stato di fatto per presenza di un muro divisorio tra il sub. 3 (locale autorimessa) ed il sub. 4 (locale deposito), oltre all'assenza del corpo scala nel locale deposito di collegamento al piano sovrastante ed una diversa predisposizione della pilastrata. 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 DEL LOTTO UNICO
(LOCALE AUTORIZIMESSA/DEPOSITO, PIANO SEMINTERRATO)**



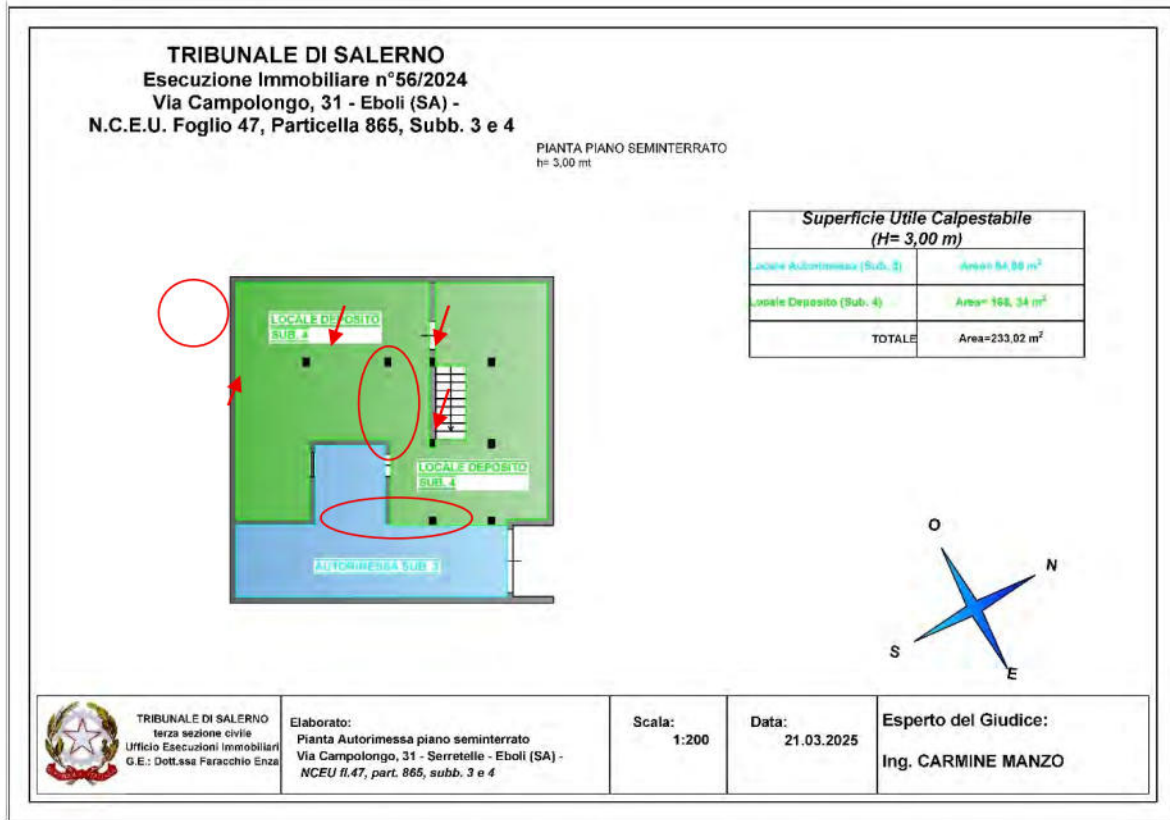
***Planimetria catastale in scala 1:200
(N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 47, Particella 865, Subb. 3 e 4).***

Vi sono delle difformità che riguardano i setti murari interni divisori che allo stato attuale non sono presenti e per tanto risulta essere un unico ambiente seppur hanno due subalterni diversi 3 e 4. Inoltre vi è l'assenza del corpo scala nel locale deposito di collegamento al piano sovrastante ed una diversa predisposizione della pilastrata.





PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNICO (LOCALE AUTORIMESSA/DEPOSITO, PIANO SEMINTERRATO)

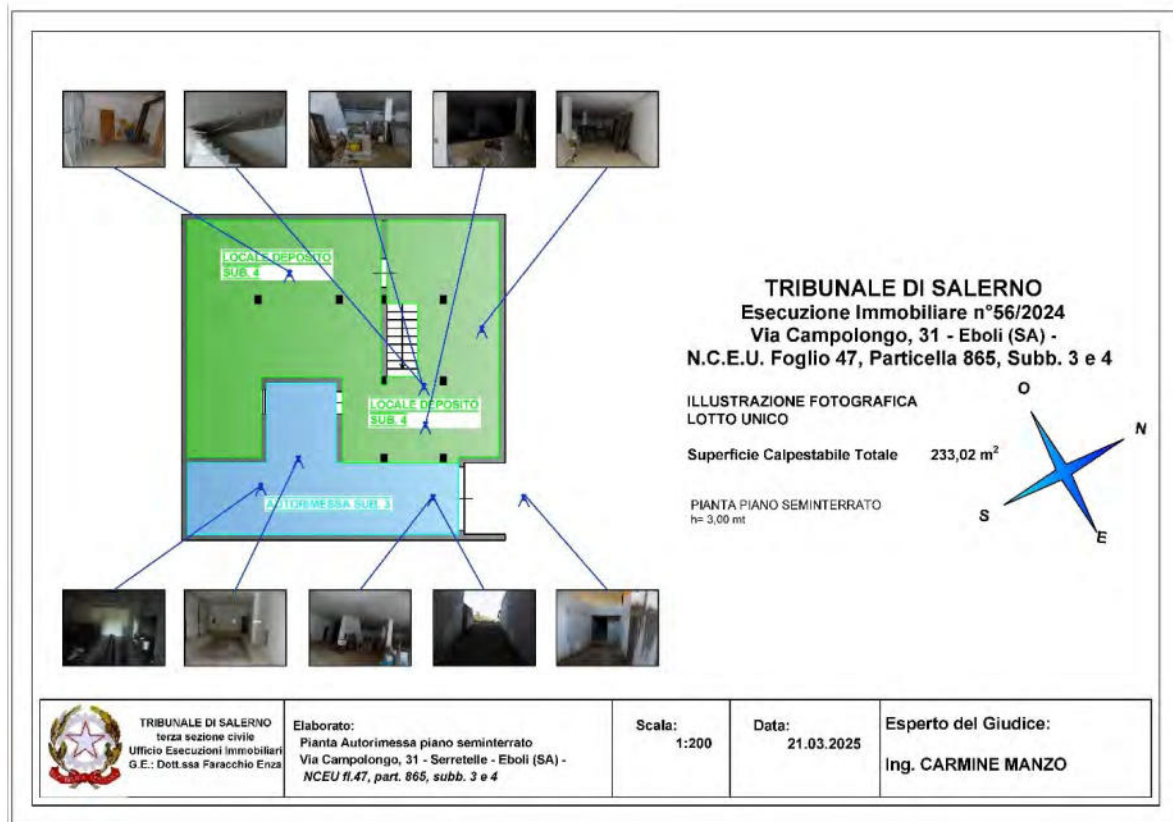


32/42

Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi in scala 1:200
(LOTTO UNICO: N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 47, Particella 865, Subb. 3 e 4). Con
caratteristiche dimensionali e consistenze superficiali. Le difformità sono state già indicate in
precedenza con confronto con la planimetria catastale.



**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON RILIEVO FOTOGRAFICO
DEL LOTTO UNICO
(LOCALE AUTORIMESSA/DEPOSITO, PIANO SEMINTERRATO)**



**Planimetria digitalizzata con rilievo fotografico
(N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 47, Particella 865, Subb. 3 e 4).**

Altezza interna utile = 3,00 m

*Superficie utile calpestabile autorimessa Sub. 3 = 64,68 m² **

*Superficie utile calpestabile deposito Sub. 4 = 168,34 m² **

*Superficie utile calpestabile totale = 233,02 m² **

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



**PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNICO
(UNITA' ABITATIVA MAGGIORMENTE RIFINITA SUB. 2, PIANO TERRA)**

Da indagine effettuata dal Sottoscritto CTU sui sistemi informatizzati (*SISTER – Agenzia delle Entrate* –), la Planimetria catastale del sub. 2, suddiviso in due unità abitative: un'unità abitativa maggiormente rifinita posto al Piano Terra, lato Nord-Ovest e un'unità abitativa allo stato grezzo posto al Piano Terra e Primo, lato Sud-Est. (*cfr. All. 5e*), non risulta presente agli Atti informatizzati, come si evince dalla richiesta di controllo effettuata in data 30.01.2025: →



[Sito Informativo](#)
Area riservata
SISTER

Utente:
MNZCMNB2022F912Y

Servizi
Consultazioni e Certificazioni
Presentazione Documenti
Validazione e conversione file
Ricerca correlazione fogli
Drocca
Pregeo
Ripristino dati storicizzati
Vollura

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure Planimetrie](#) / [Elenco Richieste Visure Planimetrie](#) / [Dettaglio Pratica Visura Planimetria](#)

Convenzione: **MANZO CARMINE (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)**
Codice di Richiesta: **C00016692024**

Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 217854682
Numero di richieste presentate: 3

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T404370	COMUNE EBOLI FGL 47 PART 865 SUB 3	30/01/2025	espletata			A4
T404372	COMUNE EBOLI FGL 47 PART 865 SUB 4	30/01/2025	espletata			A4
T404374	COMUNE EBOLI FGL 47 PART 865 SUB 2	30/01/2025	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non trovata.	A4

Pertanto nel presente paragrafo si riporta esclusivamente la planimetria digitalizzata dal CTU a seguito dell'ispezione diretta sui luoghi, non potendo confrontarla con la planimetria catastale non rilasciabile dai sistemi informatizzati.

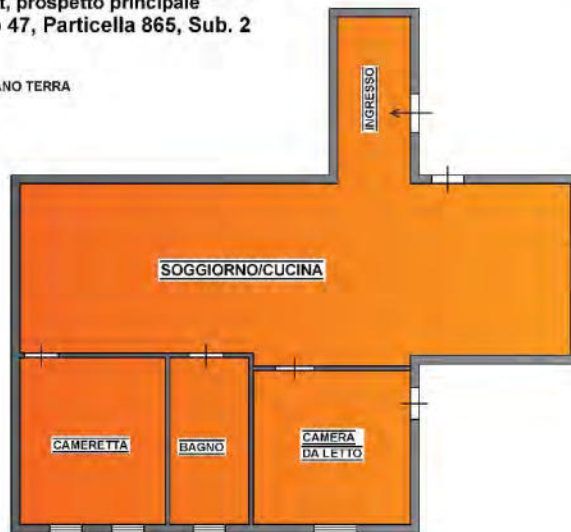




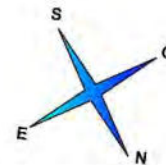
**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNICO
(UNITA' ABITATIVA MAGGIORMENTE RIFINITA SUB. 2,
PIANO TERRA)**

TRIBUNALE DI SALERNO
Esecuzione Immobiliare n°56/2024
Via Campolongo, 31 - Eboli (SA) -
Unità abitativa maggiormente rifinita, lato
Nord-Ovest, prospetto principale
N.C.E.U. Foglio 47, Particella 865, Sub. 2

PIANTA PIANO TERRA
h= 3,00 mt



Superficie Utile Calpestabile (H= 3,00 m)	
Ingresso	Area= 6,63 m ²
Soggiorno/Cucina	Area= 52,13 m ²
Camera da letto	Area= 13,21 m ²
Cameretta	Area= 13,26 m ²
Bagno	Area= 7,16 m ²
TOTALE	Area= 92,39 m ²



TRIBUNALE DI SALERNO
terza sezione civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott.ssa Faracchio Enza

Elaborato:
Pianta Unità abitativa maggiormente rifinita,
lato Nord-Ovest, prospetto principale, piano terra
Via Campolongo, 31 - Serretelle - Eboli (SA) -
NCEU fl.47, part. 865, sub. 3

Scala:
1:100

Data:
21.03.2025

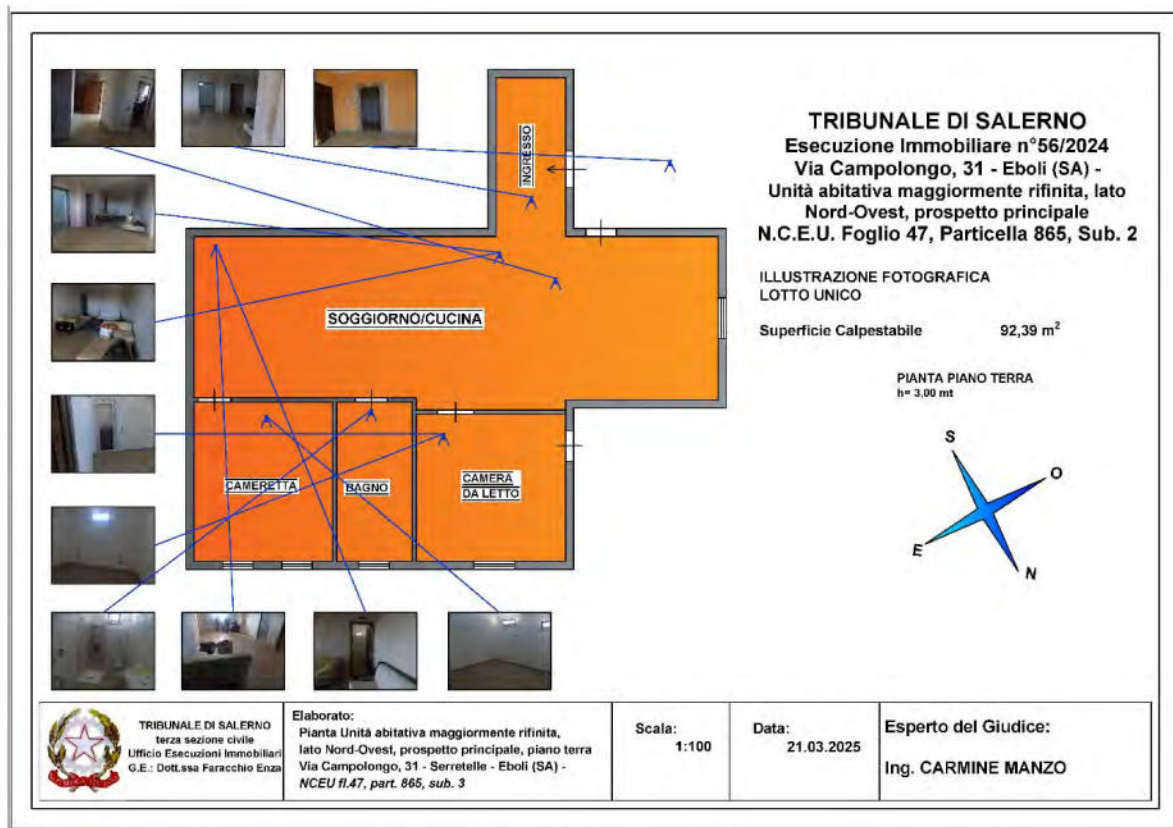
Esperto del Giudice:
Ing. CARMINE MANZO

**Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi in scala 1:100
(LOTTO UNICO: Unità Abitativa maggiormente rifinita N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio
47, Particella 865, Sub. 2). Con caratteristiche dimensionali e consistenze superficiali.**





**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON RILIEVO FOTOGRAFICO DEL
LOTTO UNICO
(UNITA' ABITATIVA MAGGIORMENTE RIFINITA SUB. 2, PIANO TERRA)**



**Planimetria digitalizzata con rilievo fotografico
(LOTTO UNICO: Unità Abitativa maggiormente rifinita N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio
47, Particella 865, Sub. 2)**

Altezza interna utile = 3,00 m

*Superficie utile interna totale = 92,39 m² **

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



**PLANIMETRIE CON CONSISTENZE SUPERFICIALI DEL LOTTO UNICO
(UNITA' ABITATIVA STATO GREZZO SUB. 2, PIANO TERRA E PRIMO)**

Da indagine effettuata dal Sottoscritto CTU sui sistemi informatizzati (*SISTER – Agenzia delle Entrate* –), la Planimetria catastale del sub. 2, suddiviso in due unità abitative: un'unità abitativa maggiormente rifinita posto al Piano Terra, lato Nord-Ovest e un'unità abitativa allo stato grezzo posto al Piano Terra e Primo, lato Sud-Est. (*cfr. All. 5e*), non risulta presente nei sistemi informatizzati, come si evince dalla richiesta di controllo effettuata in data 30.01.2025: →

Sito Informativo

Area riservata
SISTER

Utente:
MNZCMNB2022F912Y

Servizi

- Consultazioni e Certificazioni
- Presentazione Documenti**
- Validazione e conversione file
- Ricerca correlazione fogli
- Docfa
- Pregeo
- Ripristino dati storicizzati
- Voltura

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure Planimetrie](#) / [Elenco Richieste Visure Planimetrie](#) / [Dettaglio Pratica Visura Planimetria](#)

Convenzione: **MANZO CARMINE (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)**
Codice di Richiesta: **C00016692024**

Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 217854682
Numero di richieste presentate: 3

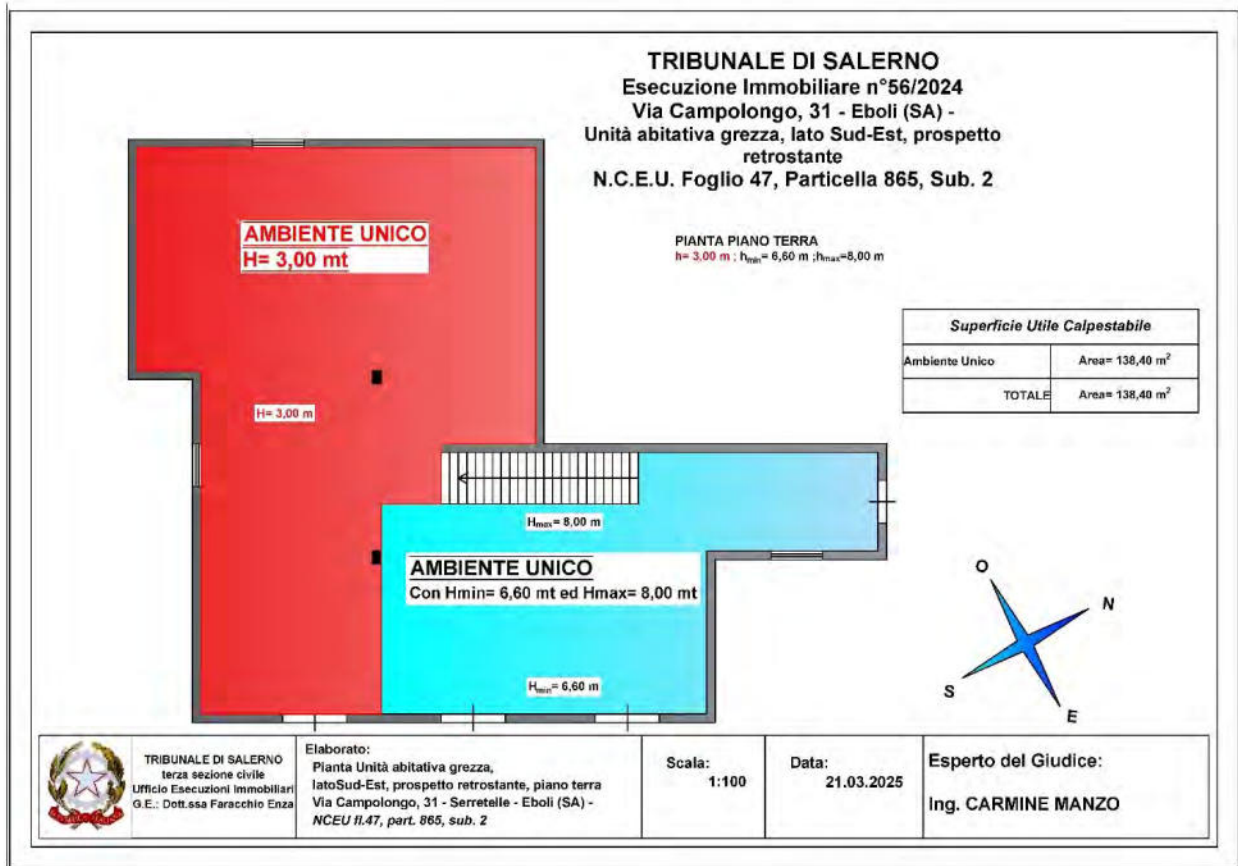
Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T404370	COMUNE EBOLI FGL 47 PART 865 SUB 3	30/01/2025	espletata			A4
T404372	COMUNE EBOLI FGL 47 PART 865 SUB 4	30/01/2025	espletata			A4
T404374	COMUNE EBOLI FGL 47 PART 865 SUB 2	30/01/2025	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2. Planimetria non trovata.	A4

Pertanto nel presente paragrafo si riporta la planimetria digitalizzata dal CTU a seguito dell'ispezione diretta sui luoghi, non potendo confrontarla con la planimetria catastale non rilasciabile dai sistemi informatizzati.





PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNICO (UNITA' ABITATIVA STATO GREZZO SUB. 2, PIANO TERRA)



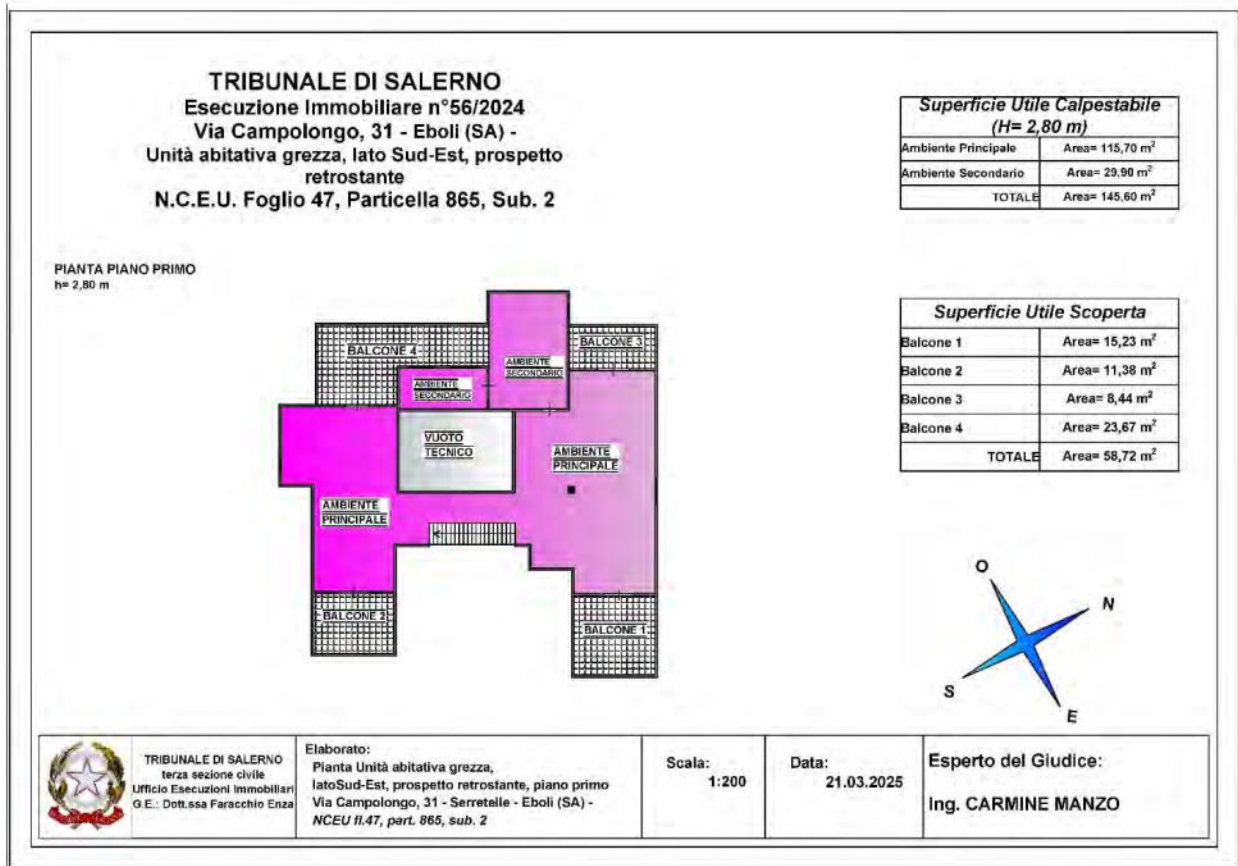
38/42

Firmato Da: CARMINE MANZO Emesso Da: ARUBAPECU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a894b5341c48606

Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi in scala 1:100
(LOTTO UNICO: Unità Abitativa allo stato grezzo, piano terra
N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 47, Particella 865, Sub. 3).
Con caratteristiche dimensionali e consistenze superficiali.



**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNICO
(UNITA' ABITATIVA STATO GREZZO SUB. 2, PIANO PRIMO)**

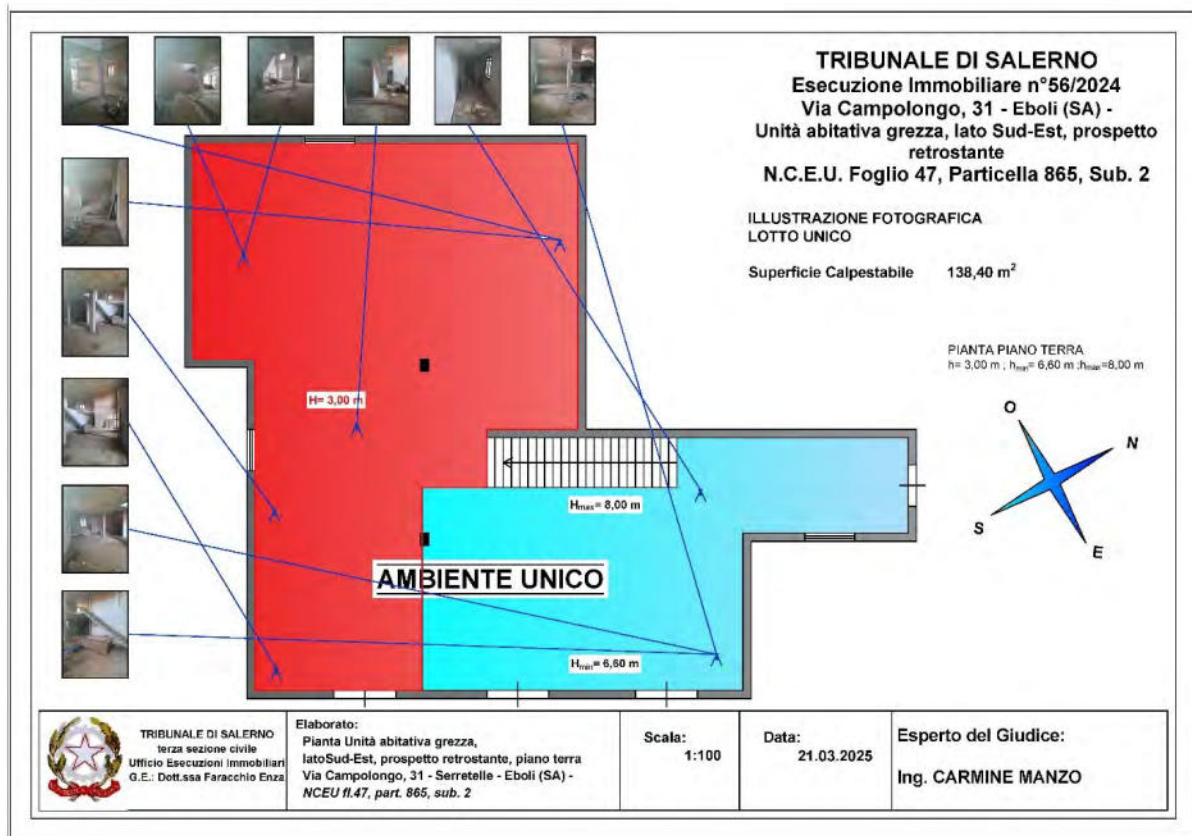


39/42

**Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi in scala 1:100
(LOTTO UNICO: Unità Abitativa allo stato grezzo, piano primo
N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 47, Particella 865, Sub. 3).
Con caratteristiche dimensionali e consistenze superficiali.**



**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON RILIEVO FOTOGRAFICO
DEL LOTTO UNICO
(UNITA' ABITATIVA STATO GREZZO SUB. 2, PIANO TERRA)**



40/42

**Planimetria digitalizzata con rilievo fotografico
(LOTTO UNICO: Unità Abitativa allo stato grezzo, piano terra
N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 47, Particella 865, Sub. 3).**

Altezza interna utile lato Nord-Est = $H_{min} = 6,60\text{ m}$; $H_{max} = 8,00\text{ m}$

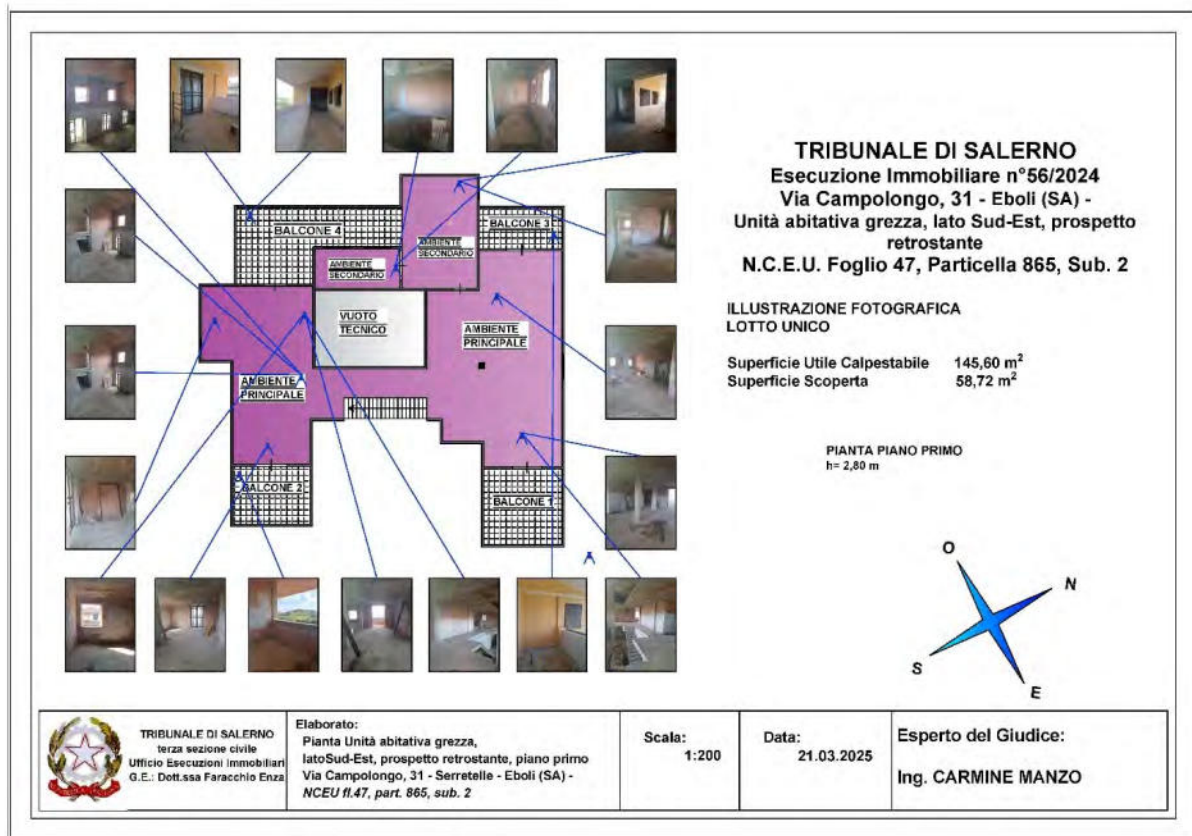
Altezza interna utile lato Sud-Ovest = $H = 3,00\text{ m}$

*Superficie utile interna totale = $138,40\text{ m}^2$ **

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



**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON RILIEVO FOTOGRAFICO
DEL LOTTO UNICO
(UNITA' ABITATIVA STATO GREZZO SUB. 2, PIANO PRIMO)**



41/42

**Planimetria digitalizzata con rilievo fotografico
(LOTTO UNICO: Unità Abitativa allo stato grezzo, piano primo
N.C.E.U. Eboli (SA) Foglio 47, Particella 865, Sub. 3).**

Altezza interna utile = H= 2,80 m

Superficie utile scoperta totale = 58,72 m²

*Superficie utile interna totale = 145,60 m² **

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



CONFINI LOTTO UNICO

Il **LOTTO UNICO** nel suo complesso è delimitato e **confina**:

- **Nord-Ovest:** tramite muretto con sovrastante ringhiera con altra proprietà non eseguita part. 53;
- **Nord-Est:** tramite muro di recinzione con strada Via Campolongo e con altra proprietà non eseguita part. 612;
- **Sud-Ovest:** tramite muretto di recinzione con sovrastante ringhiera con altre proprietà non eseguite particelle 243 e 600;
- **Sud-Est:** tramite muretto di recinzione con sovrastante ringhiera con altre proprietà non eseguite particelle 243 e 608.

