



TRIBUNALE di SALERNO
Terza Sezione Civile – Ufficio esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Enza Faracchio

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 4/2024
(Prossima Udienza 09/07/2024)



LOTTO UNICO:

Appartamento e deposito in fabbricato rurale ubicato nel centro storico di Giffoni Valle Piana (SA), e precisamente in via Fabrizio Mancusi n. 6-8. L'immobile distribuito su tre piani fuori terra (piano terra, piano ammezzato e piano primo) è costituito da deposito con accesso indipendente al piano terra, vano lavanderia al piano ammezzato e zona giorno con cucina separata, WC e camera da letto al piano primo. Il fabbricato di ricaduta non è dotato di ascensore.

Dati catastali:

- **N.C.E.U. Giffoni Valle Piana**, foglio 47, particella 267-282, subb. 2-5, cat. A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 60, totale escluse aree scoperte mq 59, rendita catastale € 139,44.

Valore base d'asta Lotto Unico = 48.000,00 €

Ing. Serena Picariello
Cell: 3406661933
Pec: serena.picariello@ordingsa.it
Mail: serena.picariello89@gmail.com

1. Premessa

La presente **documentazione grafico-fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. In particolare, il **rilievo metrico e fotografico** è stato effettuato in data 14.03.2024, dalle 10:00 alle 11:30 alla presenza del custode giudiziario durante le operazioni di sopralluogo (*cfr. Verbale di Sopralluogo in All. 8a del Volume Allegati*).

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **distolaser modello Leica DISTO D2™, caratteristiche tecniche:**
 - precisione di misura tipica: Errore Massimo ± 1.5 mm;
 - portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari;
 - diametro punto laser in mm: 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100m;
 - tecnologia IP 54;
- **rollina metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari.**

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento le planimetrie catastali ed è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (*cfr. allegato 9c del Volume allegati*).

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

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

Il lotto è stato completamente inquadrato sia esternamente con:

- **l'identificazione del contesto urbano e dell'accessibilità da via Fabrizio Mancusi;**
- **l'individuazione del fabbricato di ricaduta;**

che internamente con:

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

La presente **relazione grafico - fotografica** si compone di 18 **pagine** compresa l'intestazione ed è stata redatta inserendo 7 **immagini inerenti alla cartografia, alle viste zenitali del territorio, e la contestualizzazione** e 23 **foto del rilievo fotografico** e 2 **immagini inerenti alle planimetrie** con evidenziate le lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi constatato in data accesso.

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

La sottoscritta C.T.U., indica nel prosieguo della presente relazione e allegati, il cespite oggetto di esecuzione immobiliare nel procedimento 4/2024, con il nome di:

LOTTO UNICO:

Appartamento e deposito in fabbricato rurale ubicato nel centro storico di Giffoni Valle Piana (SA), e precisamente in via Fabrizio Mancusi n. 6-8. L'immobile distribuito su tre piani fuori terra (piano terra, piano ammezzato e piano primo) è costituito da deposito con accesso indipendente al piano terra, vano lavanderia al piano ammezzato e zona giorno con cucina separata, WC e camera da letto al piano primo. Il fabbricato di ricaduta non è dotato di ascensore.

Dati catastali:

- **N.C.E.U. Giffoni Valle Piana**, foglio 47, particella 267-282, **subb. 2-5**, cat. A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 60, totale escluse aree scoperte mq 59, rendita catastale € 139,44.

Il **Lotto Unico**, oggetto di descrizione nella presente relazione grafico fotografica, si trova nel Comune di **Giffoni Valle Piana**, precisamente in **via Fabrizio Mancusi civico 6-8**.

Il contesto di ricaduta risulta essere quello di ***centro storico***, con presenza di agglomerati di comparti edificati molto compatti, intersecati da strade di ridotta carreggiata.

Tale porzione urbana risulta essere agevolmente raggiungibile e ben collegata, ad esempio dalle Strade Provinciali SP 26/b e 26/c, con tratto afferente a "Giffoni Valle Piana-Montecorvino Rovella".

Le ortofoto satellitari e gli stralci toponomastici di seguito riportati (cfr. figura 1 e successive) consentono di inquadrare completamente il Lotto Unico, oggetto della presente E.I. 4/2024.

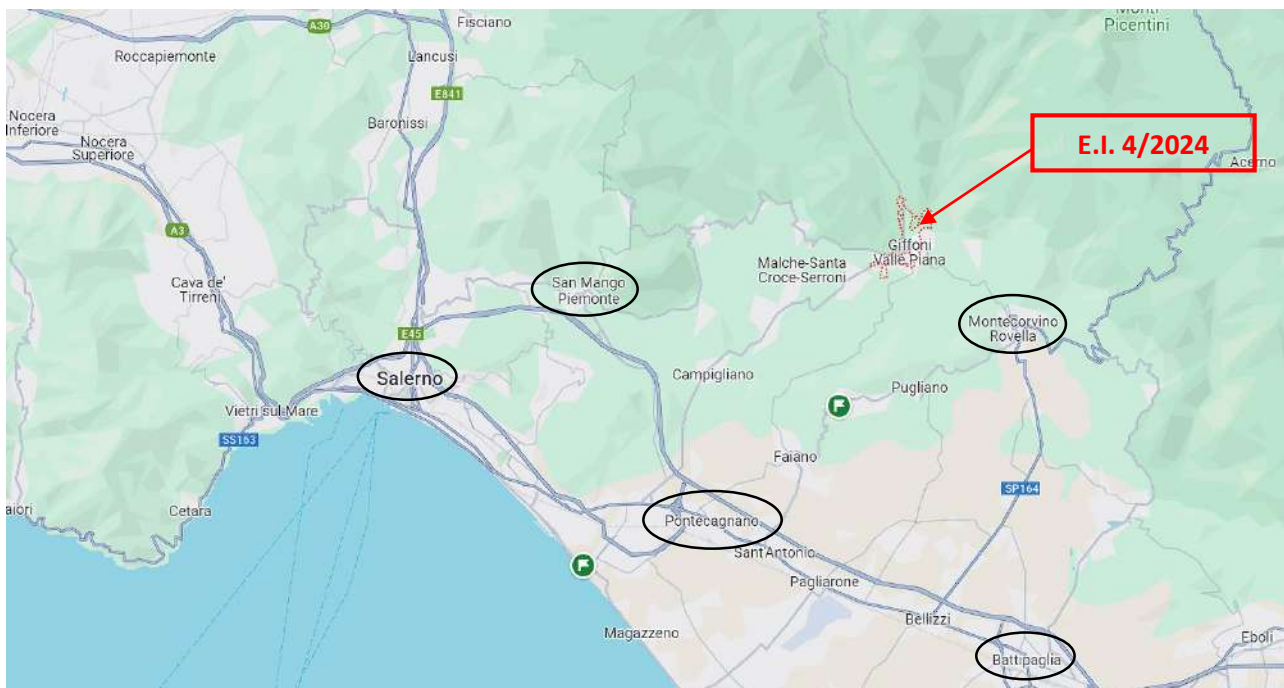


Immagine 1: Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali Comuni limitrofi a quello di Giffoni Valle Piana (fonte: Google Maps)

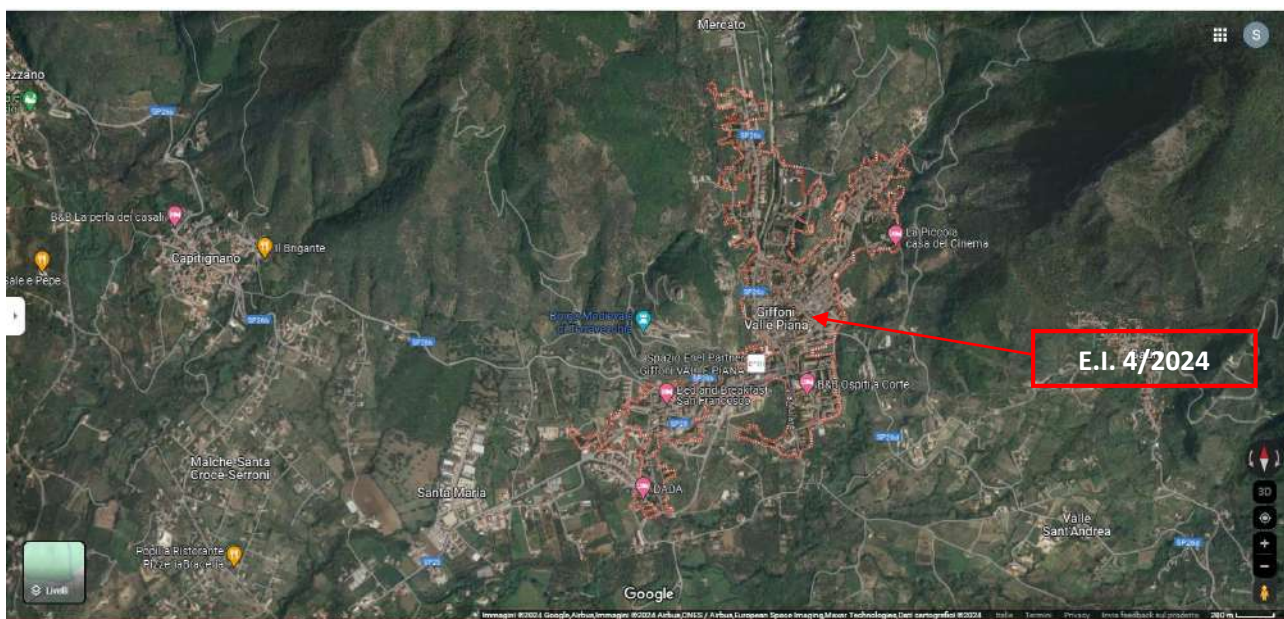


Immagine 2: Ortofoto di inquadramento generale con indicazione delle principali caratteristiche territoriali e dei centri urbani maggiori in prossimità del Comune di Giffoni Valle Piana (fonte: Google Maps).

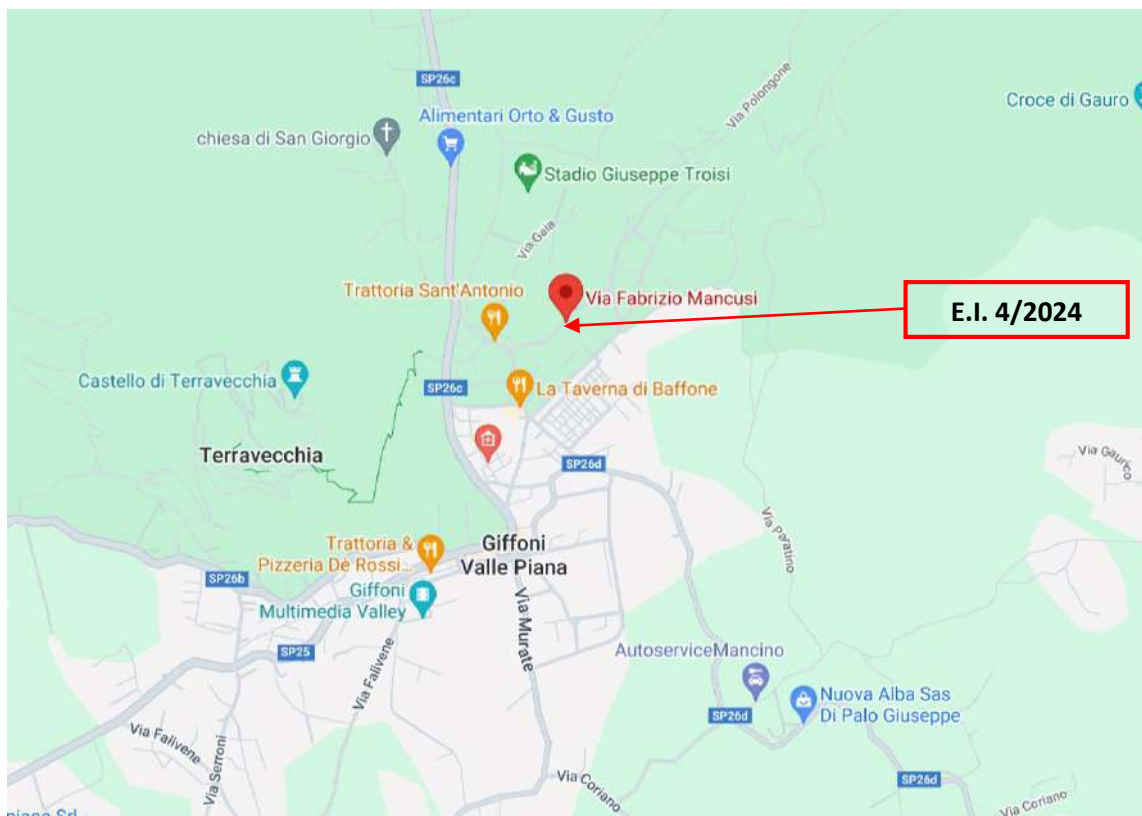
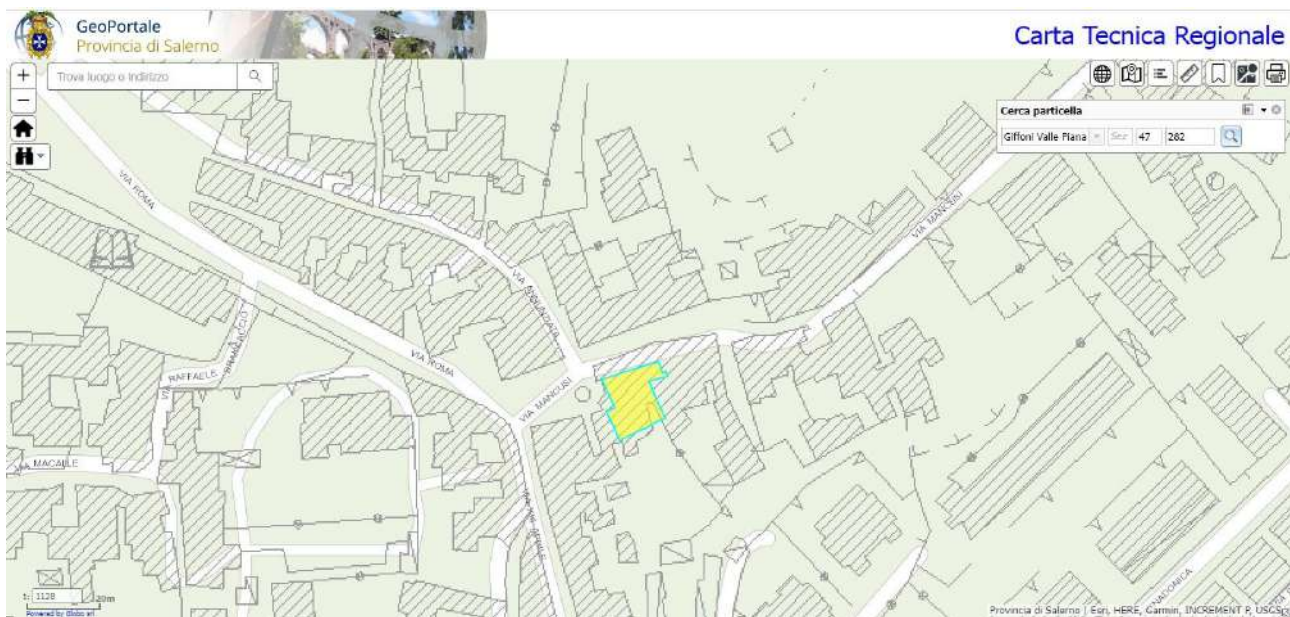


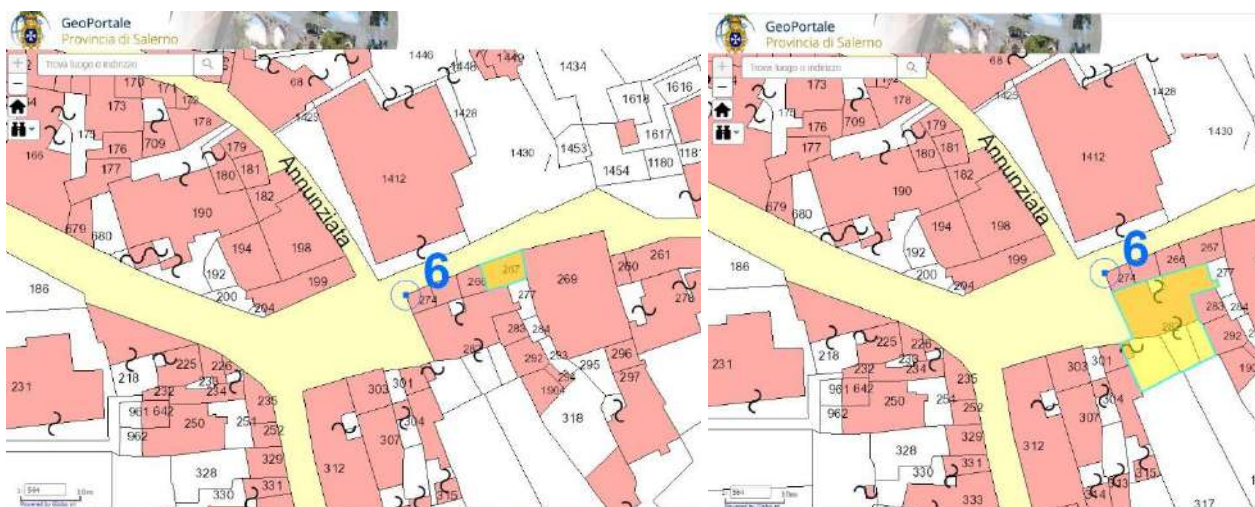
Immagine 3: Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala con delimitazione del Comune di Giffoni Valle Piana e con individuazione di via Fabrizio Mancusi, nel centro storico (fonte: Google Maps).



Immagine 4: ortofoto di inquadramento di dettaglio, dove si indica il fabbricato di ricaduta del Lotto Unico, sito in via Fabrizio Mancusi civ. 1 (fonte: Google Maps).



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



***Immagini 6-7:** stralci mappa catastale foglio 47, con evidenziate le part.ile 267 e 282 di ricaduta dei subb. 2-5 pignorati e afferenti al Lotto Unico (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).*

Il fabbricato di ricaduta del Lotto Unico, di remota costruzione ante 1967, realizzato in muratura portante con copertura lignea, presenta accessi ai **civici 6-8 di via Fabrizio Mancusi**, all'interno del centro storico di Giffoni Valle Piana.

In particolare, il subb. 2-5 esecutato presenta, limitatamente al piano ammezzato e al piano primo, ingresso principale al civ. 8 di via F. Mancusi, superando una corte interna comune anche ad altre unità immobiliari non eseguite, mentre il deposito sempre afferente al Lotto Unico è accessibile esclusivamente dal civ. 6 di Via F. Mancusi, sul fronte strada.

L'intero edificio è privo di ascensore e, nella corte interna, risulta in mediocre stato di conservazione, con presenza di problematiche di umidità da risalita e distacco di intonaco.

Il Lotto Unico è distribuito su **tre piani fuori terra** (*piano terra, piano ammezzato e piano primo*) ed è costituito da **deposito con accesso indipendente al piano terra** (civ. 6), **vano lavanderia** al piano ammezzato e **zona giorno con cucina separata**, unico **WC** e **camera da letto** al piano primo, il tutto in assenza di balconate, se non il ballatoio di accesso all'appartamento. La superficie lorda complessiva del Lotto Unico è pari a 60,00 m². Dal punto di vista della conformità catastale, è sostanzialmente conforme all'effettivo stato dei luoghi, ad eccezione di lievi discrasie nella rappresentazione di gradini, rientranze e nicchie.

Lo stato dell'immobile è da considerarsi pessimo, con presenza generalizzata di intonaco ammalorato e macchie di umidità, infiltrazioni provenienti dal tetto di copertura, nonché di modesto quantitativo di rifiuti rinvenuti nel deposito al piano terra.

3. Rilievo fotografico esterni



Fig. 1: ambito urbano di ricaduta del Lotto Unico in via Fabrizio Mancusi, nel centro storico di Giffoni Valle Piana.



Fig. 2-3: viste degli accessi (civ. 6 e civ. 8), rispettivamente all'appartamento di cui al piano ammezzato e al piano primo (civ. 8), e al deposito al piano terra civ. 6.



Fig. 4: vista della corte interna di accesso al Lotto Unico, comune anche ad altre unità immobiliari non esegutate.



Fig. 5-6: viste del portone di ingresso al Lotto Unico, subb. 2-5, sito al piano ammezzato e al piano primo, a mezzo vano scale privo di ascensore.



Fig. 7-8: viste del vano scala interno al Lotto Unico, privo di impianto ascensore. Si notino le variazioni cromatiche della tinteggiatura perimetrale e la presenza di intonaco ammalorato, dovute alla presenza di umidità.



Fig. 9-10: viste della lavanderia al piano ammezzato, con affaccio interno sul vano scale di collegamento ai piani.



Fig. 11: vista della zona giorno al piano primo, con affaccio esclusivamente finestrato.



Fig. 12-13-14: viste della camera da letto al piano primo, con affaccio esclusivamente finestrato e presenza di macchie di umidità in prossimità del soffitto, e presenza di infiltrazioni d'acqua.



Ing. Serena Picariello



Fig. 15-16-17: viste della cucina al piano primo. Si noti la presenza di vistose macchie di umidità ed intonaco degradato, soprattutto in prossimità del soffitto.



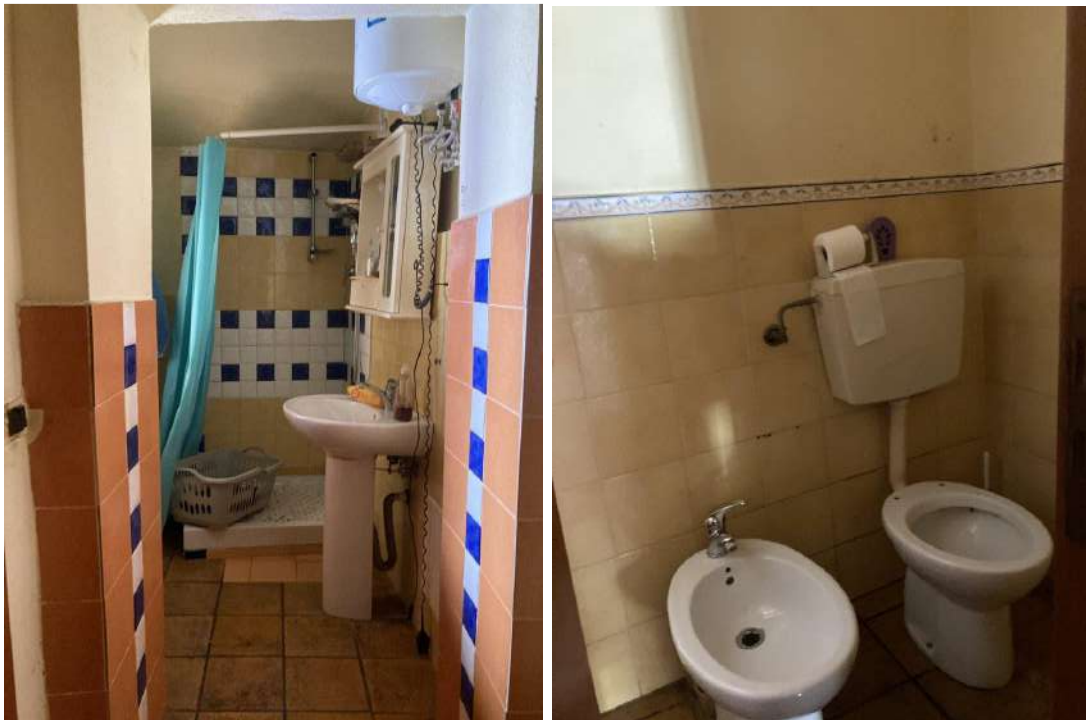


Fig. 18-19: viste del WC al piano primo. Il bagno è dotato di piccola finestratura, con affaccio interno, e di box doccia.



Fig. 20: viste del deposito al piano terra, con accesso indipendente da via F. Mancusi civ. 6. L'ambiente è dotato di porta metallica ad apertura manuale, nonché di impianto elettrico. Sono stati rinvenuti modesti quantitativi di rifiuti.

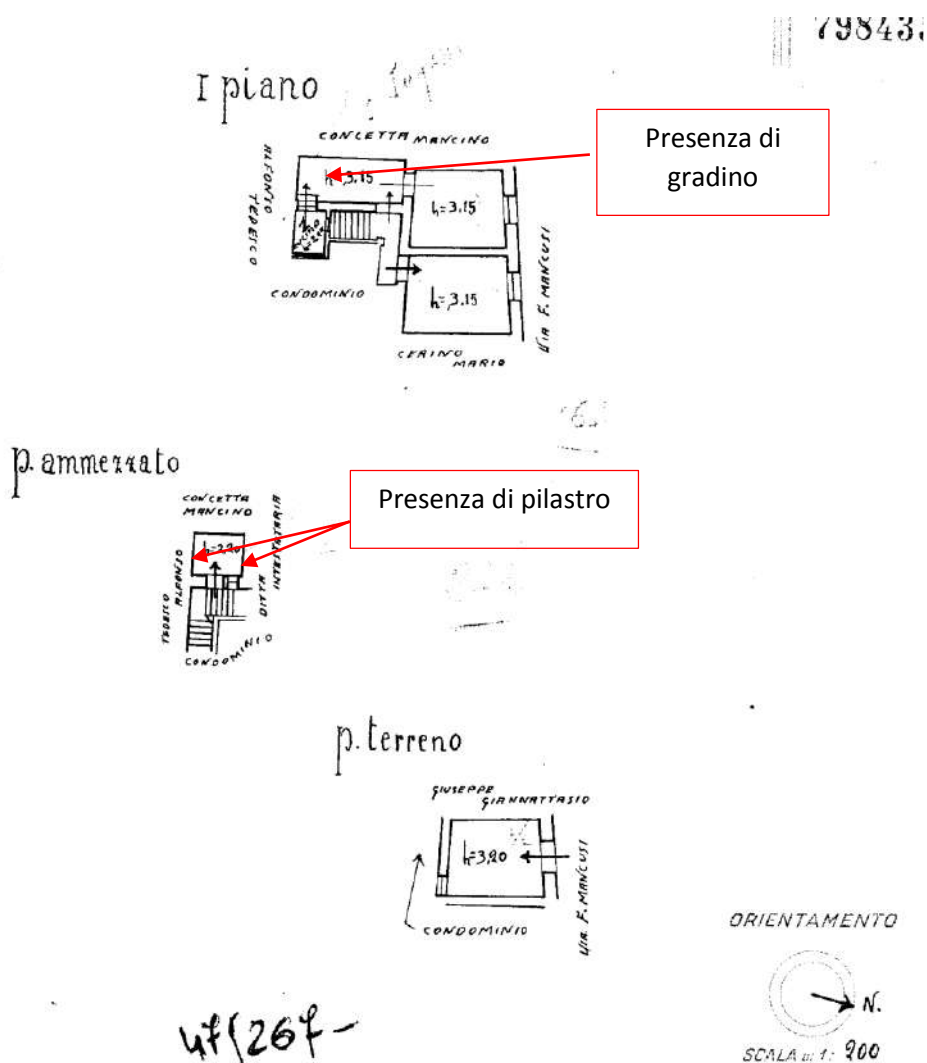


Fig. 21-22-23: ulteriori viste del deposito al piano terra, con accesso indipendente da via F. Mancusi civ. 6. L'ambiente risulta solo in parte pavimentato. Sono stati riscontrati un foro sul soffitto, parzialmente occluso, ed imperfezioni nei collegamenti impiantistici, con finiture incomplete.

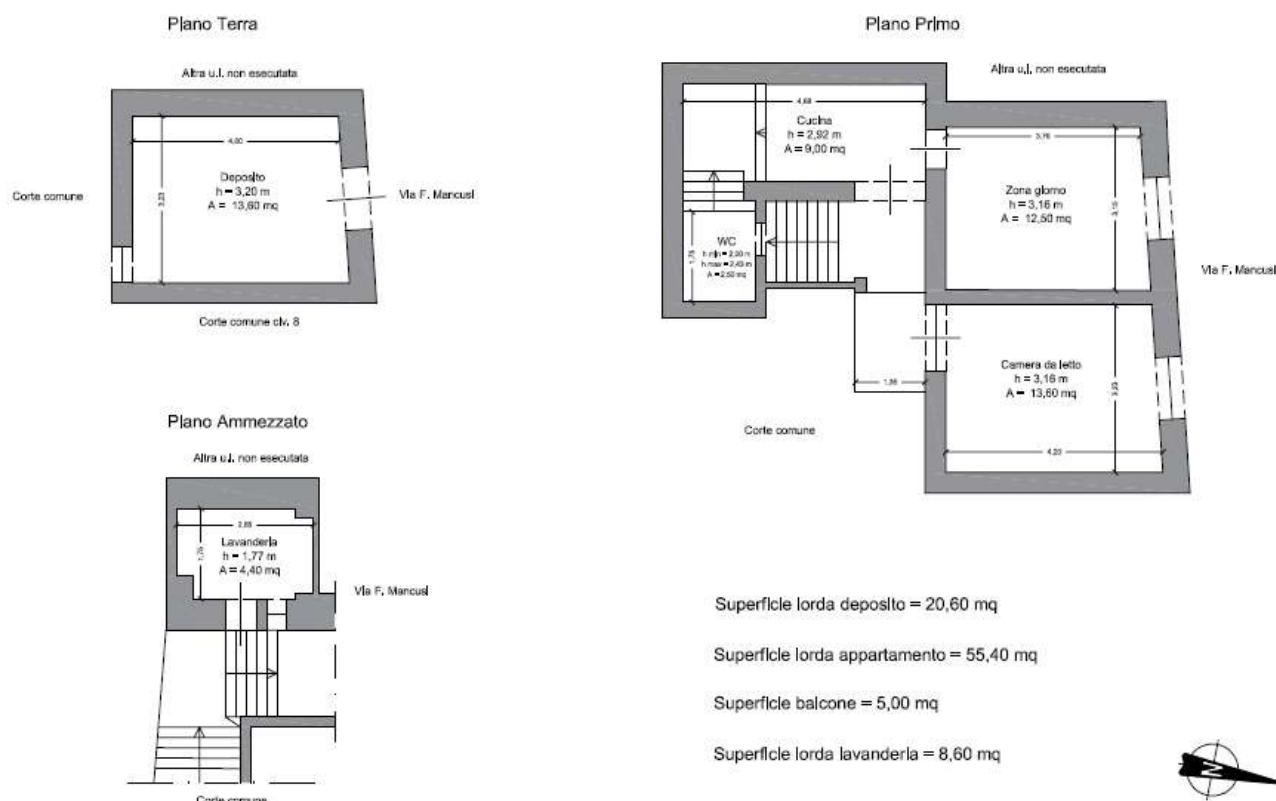


4. Confronti Planimetrici Lotto Unico

Come da opportune verifiche espletate dalla sottoscritta C.T.U., la planimetria catastale dell'immobile afferente al Lotto Unico, risulta sostanzialmente conforme all'effettivo stato dei luoghi, ad eccezione di lievi discrasie nella rappresentazione di gradini, rientranze e nicchie, come dettagliato graficamente nella successiva planimetria catastale e nella planimetria digitalizzata:



Planimetria 1: planimetria catastale Lotto Unico, con evidenziate le difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi (foglio 47, particella 267-282, subb. 2-5).



Planimetria 2: planimetria digitalizzata stato di fatto all'attualità dell'appartamento corrispondente al Lotto Unico. La conformazione planimetrica catastale è risultata sostanzialmente conforme rispetto a quanto riscontrato effettivamente sui luoghi in sede di accesso.

5. Riepilogo consistenze superficiali Lotto Unico

Riepilogo consistenza superficiale:

- Consistenza superficiale lorda appartamento piano primo e ammezzato: **64,00 m²**
- Consistenza superficiale balcone = **5,00 m²**
- Consistenza superficiale lorda deposito = **20,60 m²**

6. Confini Lotto Unico

Il **Lotto Unico**, come configurato dalla sottoscritta C.T.U., ovvero appartamento subb. 2-5, nel suo complesso è delimitato e confina:

- **a nord-ovest**, tramite affacci finestrati, con Via F. Mancusi;
- **a nord-est**, tramite setto murario cieco e vano scale interno al Lotto Unico, con corte interna comune, part. 277, anche ad altre proprietà non eseguite;
- **a sud-ovest**, tramite setto murario perimetrale cieco, con altra proprietà non eseguita, part. 266;
- **a sud-est**, tramite ingresso al piano ammezzato e vano scale interno, con corte interna comune anche ad altre proprietà non eseguite.

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

Con Osservanza

Pontecagnano Faiano, 30.05.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Serena Picariello