

TRIBUNALE di SALERNO
III sezione civile - Ufficio esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Giuseppina Valiante

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 162/2025

(Prossima Udienza 26/05/2026)



LOTTO UNICO:

appartamento su un unico livello di piano terzo, interno 4, scala A, ubicato in via Olevano 159 del Comune di Battipaglia.

Il fabbricato residenziale di ricaduta del Lotto Unico, a nord del centro urbano, risulta provvisto di amministrazione condominiale e privo di ascensore e oggetto di lavori di manutenzione straordinaria. L'immobile è costituito da due camere da letto, un soggiorno-cucina due ripostigli (uno attualmente adoperato come camera da letto, ma privo di finestre) e un bagno. L'appartamento risulta nel complesso in buono stato di manutenzione.

Valore base d'asta lotto Unico: 98.000,00 €

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 fotografico degli esterni** è stato effettuato in data I accesso 05.02.2026, dalle 12:30 alle 13:03 alla presenza del Custode Giudiziario, invece, **il rilievo fotografico e rilievo metrico dell'appartamento** è stato eseguito in data II accesso 18.02.2026 dalle ore 16:30 alle ore 17:30 durante le operazioni di sopralluogo (*cfr. Verbali di Sopralluogo in All.ti 8 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 senza nessun riferimento catastale essendo le planimetrie totalmente difformi rispetto allo stato di fatto e successivamente elaborato in formato grafico digitale (*cfr. allegati 10 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 periferico e dell'accessibilità da via Olevano;**
- **l'individuazione del fabbricato condominiale 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 **24 pagine** compresa l'intestazione ed è stata redatta inserendo **6 immagini inerenti alla cartografia, alle viste zenitali del territorio, e la contestualizzazione** e **45 foto del rilievo fotografico** e **3 immagini inerenti le planimetrie** con evidenziate le lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi constatato in data accesso.

Ing. Serena Picariello

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 esecutivo n. 162/2025, con il nome di:

LOTTO UNICO:

appartamento su un unico livello di piano terzo, interno 4, scala A, ubicato in via Olevano 159 del Comune di Battipaglia.

Il fabbricato residenziale di ricaduta del Lotto Unico risulta privo di ascensore e oggetto di lavori di manutenzione straordinaria su componenti condominiali.

L'immobile è costituito da due camere da letto, un soggiorno-cucina due ripostigli (uno attualmente adoperato come camera da letto, ma privo di finestre) e un bagno. L'appartamento risulta nel complesso in buono stato di manutenzione.

Dati catastali:

- **N.C.E.U. Battipaglia, foglio 16, part. 121, sub. 10**, categoria A/2 (abitazioni civili), classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 116 m² totale escluse aree scoperte: 113 m², rendita 361,52 €.

Il **Lotto Unico** si trova nel Comune di **Battipaglia**, precisamente in **via Olevano, civico 159**.

Il contesto risulta essere quello **di zona periferica del Comune di Battipaglia**, sebbene dotata di tutti i servizi di prima necessità, raggiungibili a piedi, quali supermercati, scuole, farmacie, bar, alimentari.

Il contesto è, comunque, congestionato: sebbene vi siano gli stalli di sosta lungo i margini stradali, non è sempre semplice trovare parcheggio.

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. 162/2025.

Segue inquadramento territoriale →

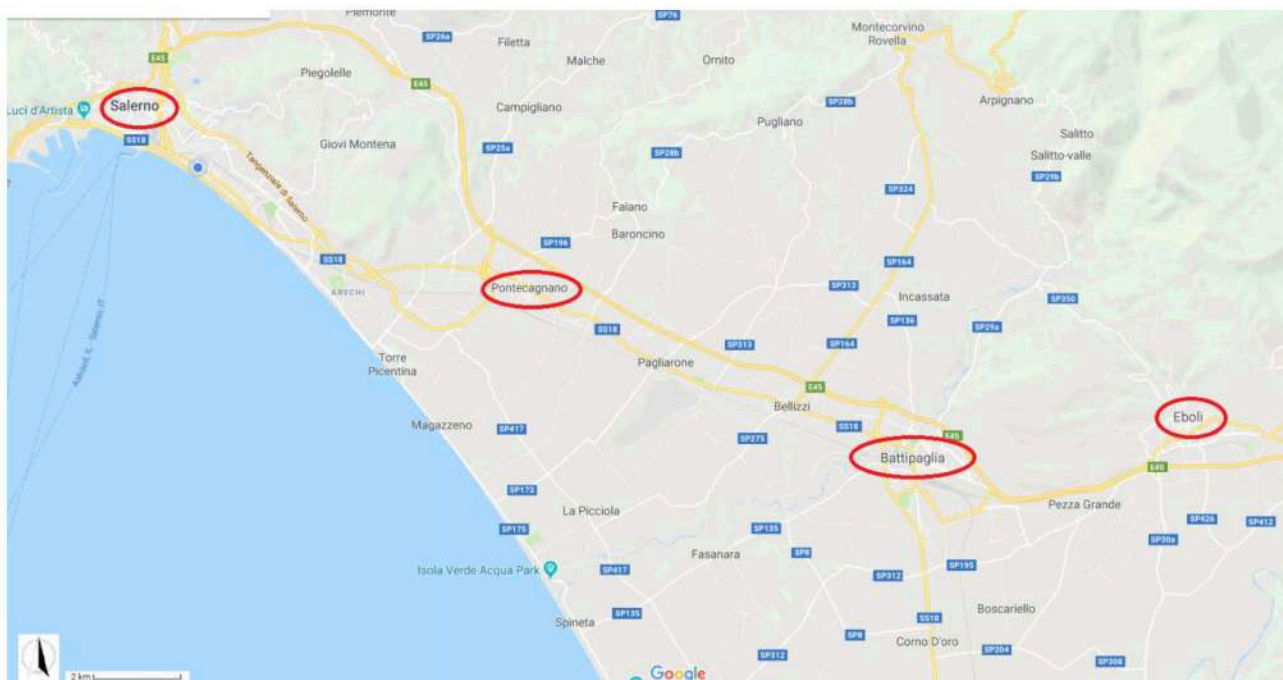


Immagine 1: Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali Comuni limitrofi a quello di Battipaglia (Fonte: Google Maps)



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

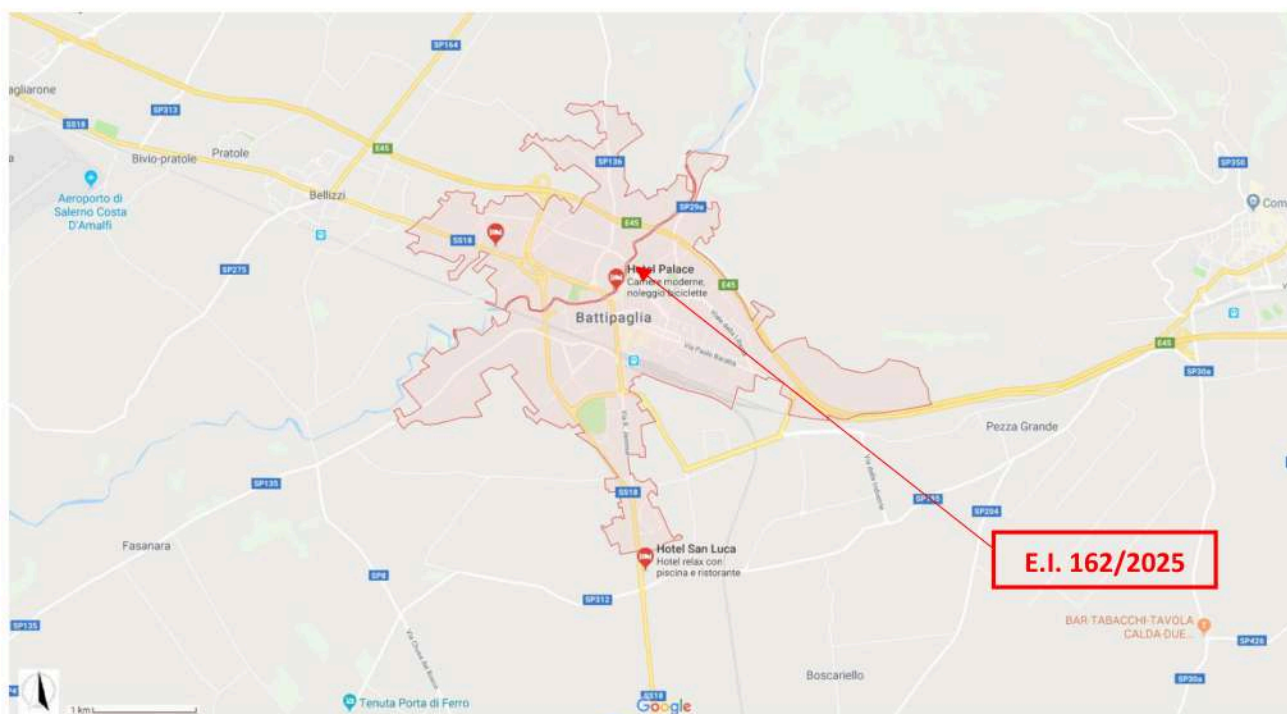


Immagine 3: Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala con delimitazione del Comune di Battipaglia (Fonte: Google Maps)



Immagine 4: ortofoto di inquadramento di dettaglio, dove si indica il fabbricato di ricaduta del Lotto Unico, sito in via Olevano civ. 159 (fonte: Google Maps).

La via Olevano verso sud conduce al centro di Battipaglia e verso nord a località Serroni Alto. Il contesto di ricaduta pur decentrato risulta dotato delle opere di urbanizzazione.



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



Immagine 6: stralcio mapa catastrale foglio 16, con evidenziata il fabbricato condominiale part.lla 121 di ricaduta del sub. 10 pignorato e afferenti al Lotto Unico (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).

Il fabbricato di ricaduta del Lotto Unico è stato costruito ante 1976 è realizzato in struttura mista e si compone di piano terra ad uso commerciale più tre piani a uso residenziale.

L'edificio condominiale è costituito da quattro piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a esercizi commerciali ed il Lotto ubicato a piano terzo con il fabbricato che risulta privo di ascensore.

L'appartamento è ubicato al piano terzo, i contatori delle utenze sono ubicati nel pianerottolo del piano terzo. La copertura risulta datata e con aperture che danno nelle scale comuni non protette e quindi soggette agli agenti atmosferici e meritevole di ripresa delle finiture e delle facciate.

L'appartamento esecutato, più in dettaglio, risulta costituito da un soggiorno cucina, due vani letto, due ripostigli e un bagno, il tutto in buono stato di manutenzione fatta eccezione di infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto visibili soprattutto nel bagno. Infatti, la copertura andrebbe rivista e sistemata anche in occasione dei lavori di ristrutturazione che già interessano il fabbricato.

Anche l'impiantistica, sebbene datata, risulta in buono stato di manutenzione.

Segue rilievo fotografico degli esterni →

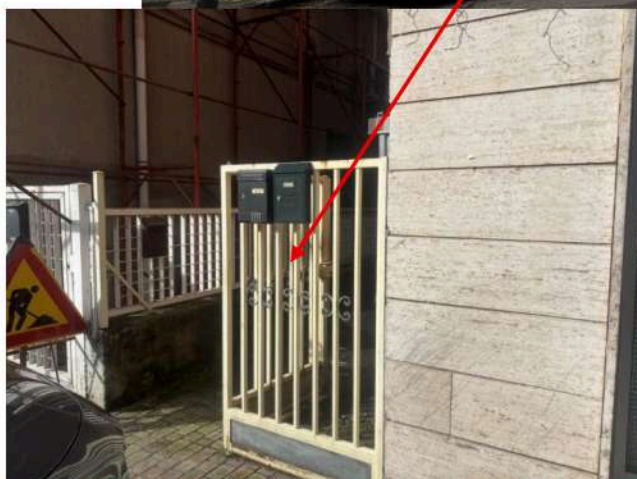
3. Rilievo fotografico esterni del fabbricato



Fig. 1-2-3: ambito urbano di ricaduta del Lotto Unico sul prospetto retrostante ritratto da via Aosta.



Fig. 4-5: ambito urbano di ricaduta del Lotto Unico ripreso da via Olevano in corrispondenza del civ. 159, laddove è posto l'accesso all'immobile esecutato.



*Fig. 6-7-8-9: Rilievo fotografico del prospetto principale dove è ubicato il **cancello comune condominiale di accesso pedonale** alla part. 121. Si noti lo stato di cantierazione più avanzato durante il II accesso del 18.02.2026 (foto di sinistra) rispetto a quello meno avanzato del primo accesso (foto di destra) del 05.02.2026.*

Ing. Serena Picariello



Fig. 10-11: viste prospettiche del portone di accesso al fabbricato al civ. 159 di via Olevano.



Fig. 12-13: vista prospettiche dello stato di manutenzione straordinaria del fabbricato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che risulta allo stato del primo accesso (05.02.2026) oggetto di lavori di spicconatura dei cornicioni, propedeutici ai lavori di ristrutturazione condominiali, approvati e iniziati nel mese di giugno 2025.

4. Rilievo fotografico parti comuni del fabbricato



Fig. 14-15-16: dettagli del vano scala comune sia al corpo di fabbrica part. 121 che ad altro corpo di fabbrica adiacente part. 119, con contatore delle utenze condominiali posto vicino al portone di ingresso.

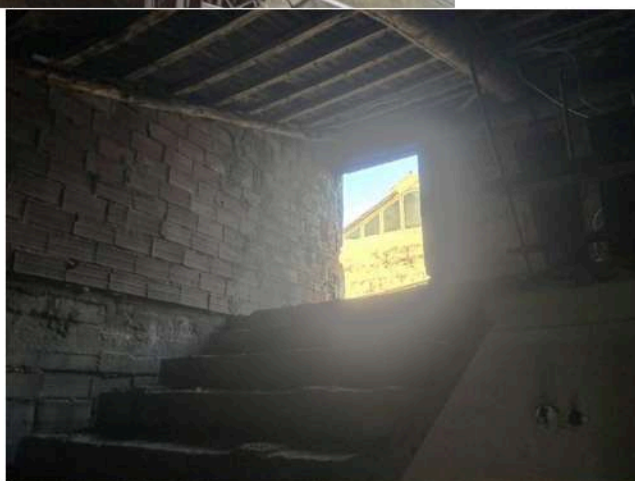


Fig. 17-18-19-20-21: dettagli del pianerottolo di terzo piano con accesso all'appartamento, con contatori delle utenze dell'appartamento esecutato posti sullo stesso pianerottolo comune di piano tre che è illuminato da apertura non protetta in corrispondenza dell'apertura della copertura del tetto. Le componenti interne comuni dello stabile risultano di epoca vetusta meritevoli anch'esse di interventi manutentivi.

5. Rilievo fotografico interni appartamento



Fig. 22-23-24: viste prospettiche degli interni del vestibolo di ingresso a tergo della porta di accesso dal pianerottolo del terzo piano. Pur non disponendo di finestre di affaccio il vestibolo risulta abbastanza spazioso e serve due disimpegni separati da un tramezzo che conducono alla zona giorno e alla zona notte dell'appartamento. Il disimpegno verso la zona giorno risulta visibile nell'ultima foto.



Fig. 25-26: viste prospettiche della zona giorno con spazio cucina e spazio pranzo intercomunicanti tramite varchi flessibili. L'ambiente giorno è illuminato da due porte finestre, entrambe con affaccio balconato.



Fig. 27-28: dettagli di taluni fenomeni di degrado nelle porzioni a soffitto e negli spigoli superiori dell'ambiente cucina, il primo rappresenta l'impianto di areazione fumi cucina privato della griglia e occluso e il secondo rappresenta esfoliazioni di intonaco dovute a infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

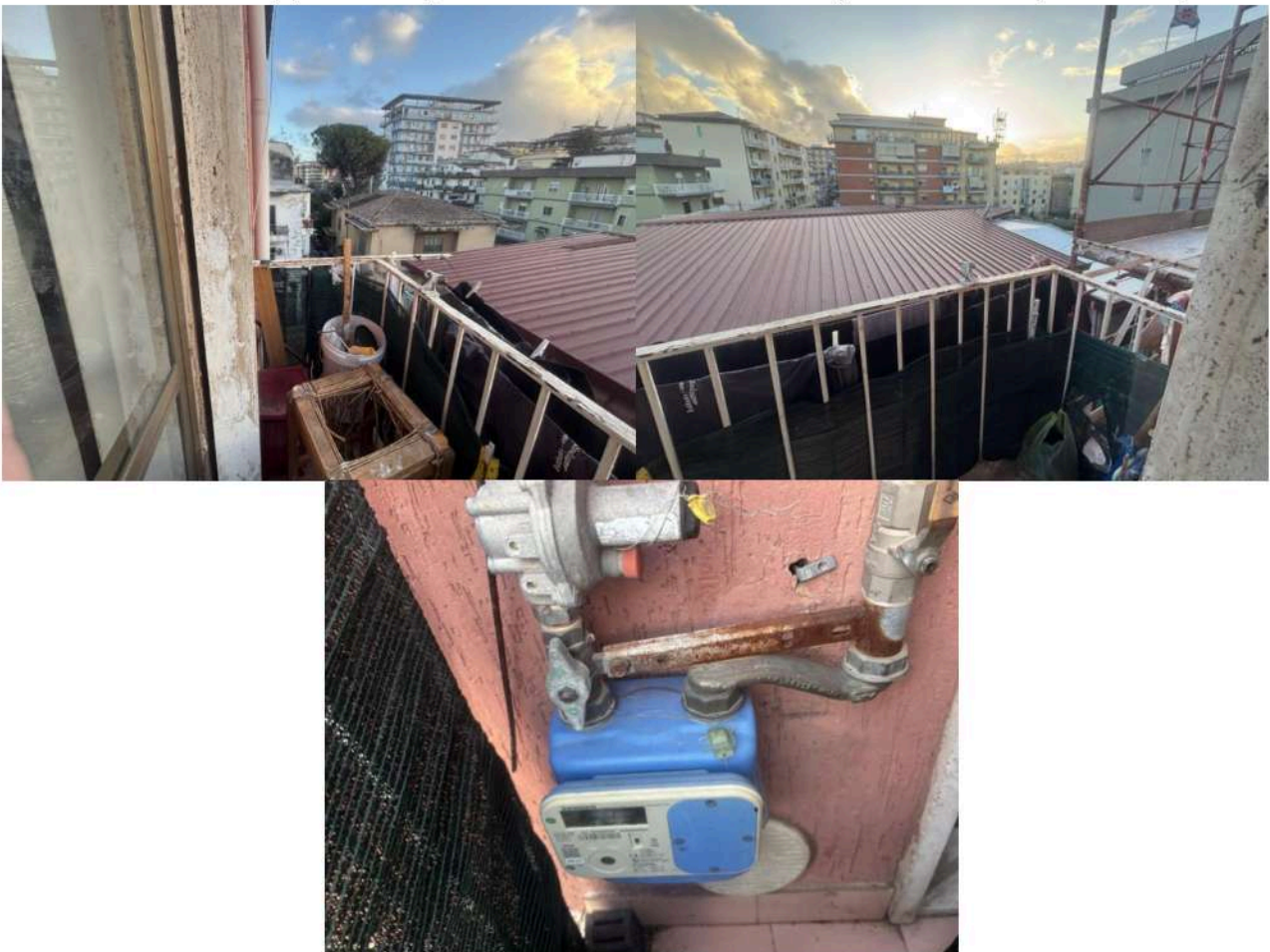


Fig. 29-30-31: particolari degli affacci balconati della zona giorno lato viale pedonale di accesso al fabbricato condominiale, provvisti di ampia visuale libera e discreta panoramicità, trattandosi di terzo ed ultimo piano dello stabile. Sullo stesso balcone è presente il contatore del gas.



Fig. 32-33-34: dall'altra porta finestra del soggiorno si può accedere ad ulteriore balconata di affaccio che prospetta su via Olevano e serve anche uno dei vani letto della zona notte.

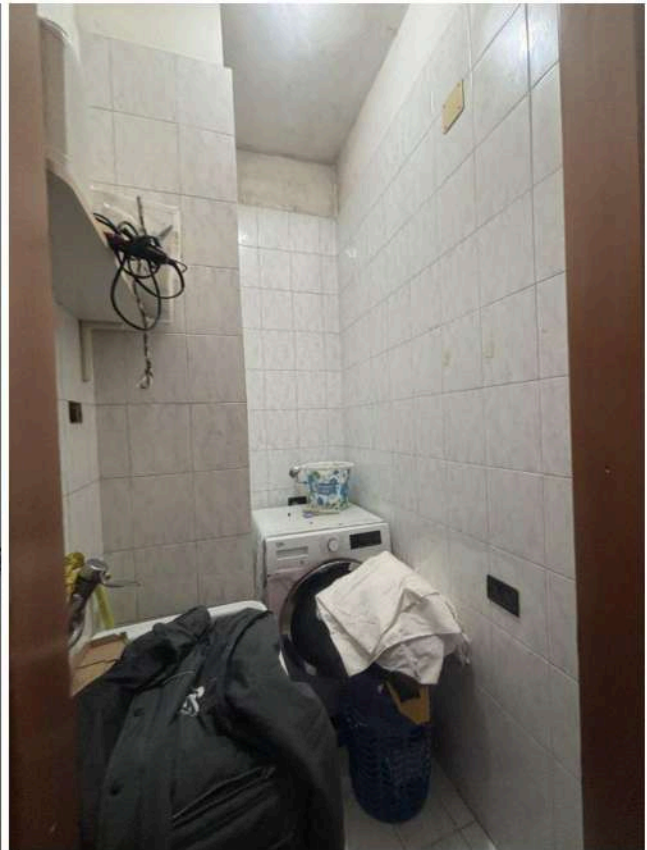


Fig. 35-36-37-38: l'appartamento è servito da un unico ambiente WC di ampie dimensioni provvisto di illuminazione diretta e caldaia, nonché provvisto di antibagno antistante con ripostiglio che non lo rende immediatamente promiscuo rispetto alla zona di ingresso dell'appartamento. Si rilevano, inoltre, nel bagno lavori di rifacimento del solaio che è stato ripreso senza provvedere alle finiture all'intradosso, che risulta crollato a seguito di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.

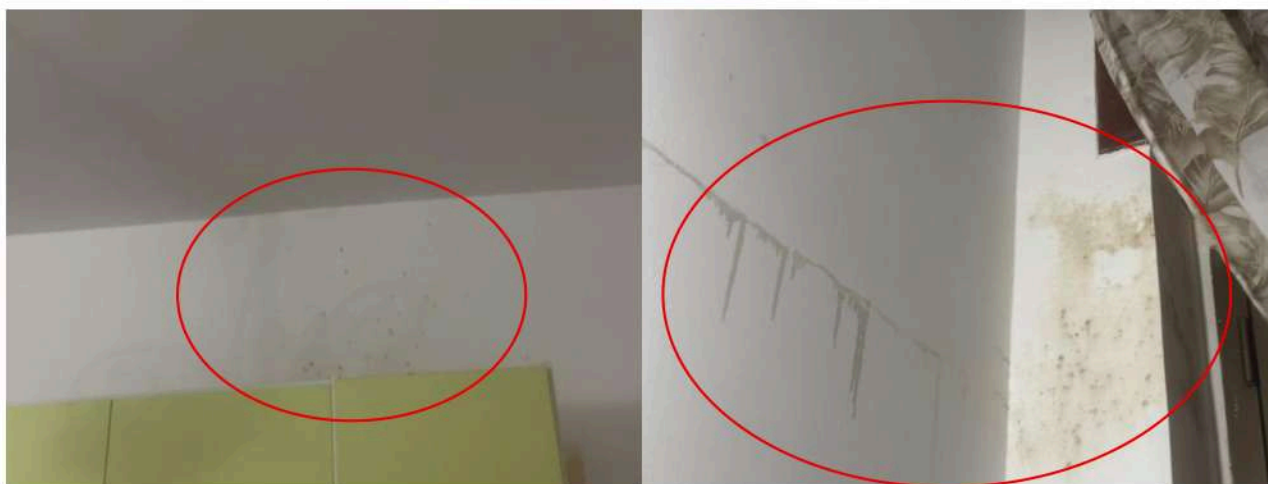


Fig. 39-40-41-42: particolari del disimpegno a servizio della zona notte e di una delle camere da letto con affaccio finestrato su corte interna al fabbricato che risente di taluni, pur lievi degni delle finiture, al di sopra dell'armadio e in corrispondenza dell'infisso.



Fig. 43-44: viste prospettiche dell'altro vano letto matrimoniale, di più ampie dimensioni, con porta finestra di affaccio balconato su via Olevano.



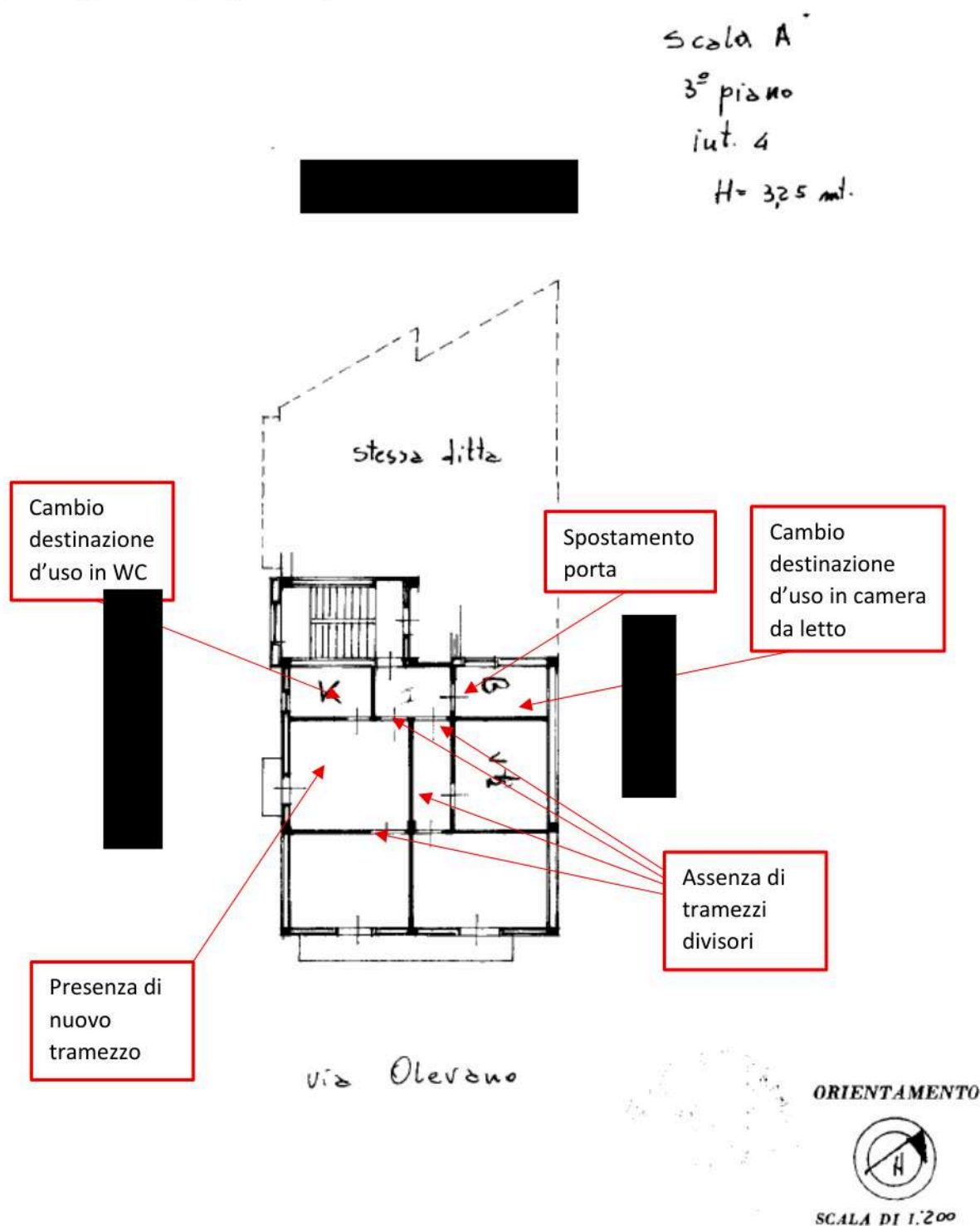
Fig. 45: vista prospettica dell'altro vano, ugualmente servito dal disimpegno della zona notte, e tuttavia privo d'affacci usabile come vano ripostiglio della zona notte e rifunzionalizzabile con eventuali opere a carico dell'acquirente come cabina armadio a servizio dell'adiacente vano letto matrimoniale.

Seguono raffronti planimetrici→

6. Raffronto planimetrico

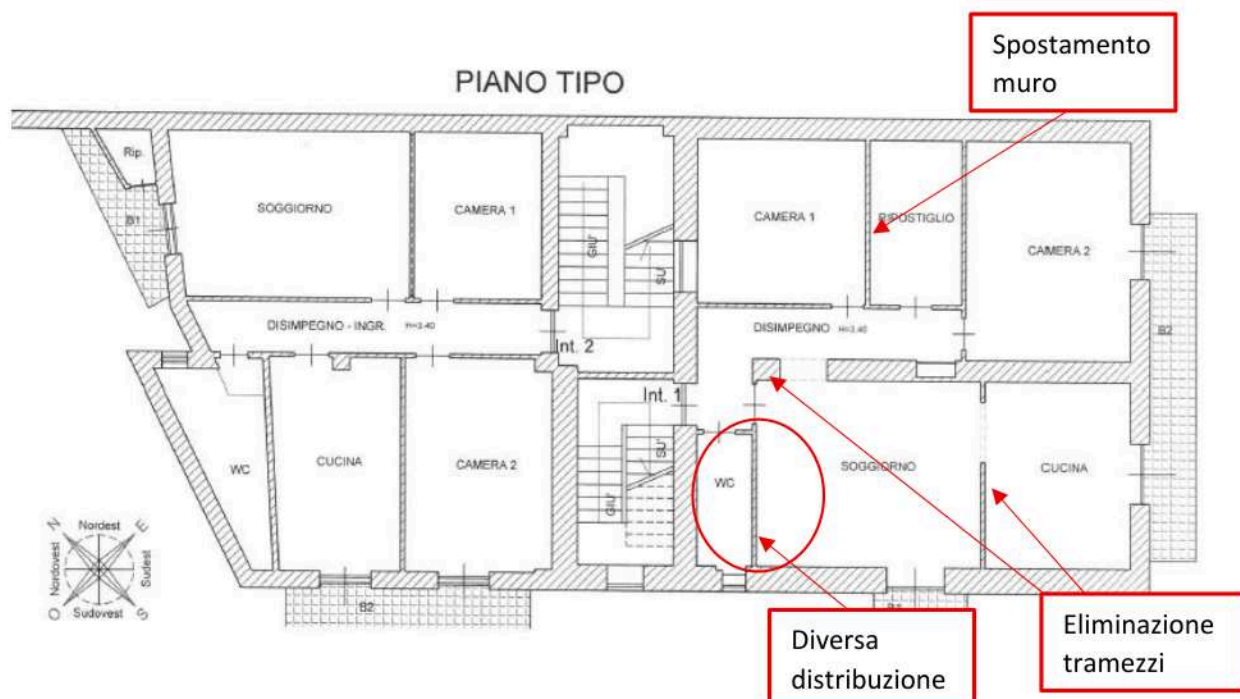
Come da opportune verifiche espletate dalla sottoscritta C.T.U., le planimetrie catastali sono difformi rispetto a quelle dello stato di fatto e anche quelle presentate presso l'Utc con l'ultima CILA, risultano lievemente difformi.

Pertanto, di seguito si ripropone la planimetria catastale con evidenziate le difformità:

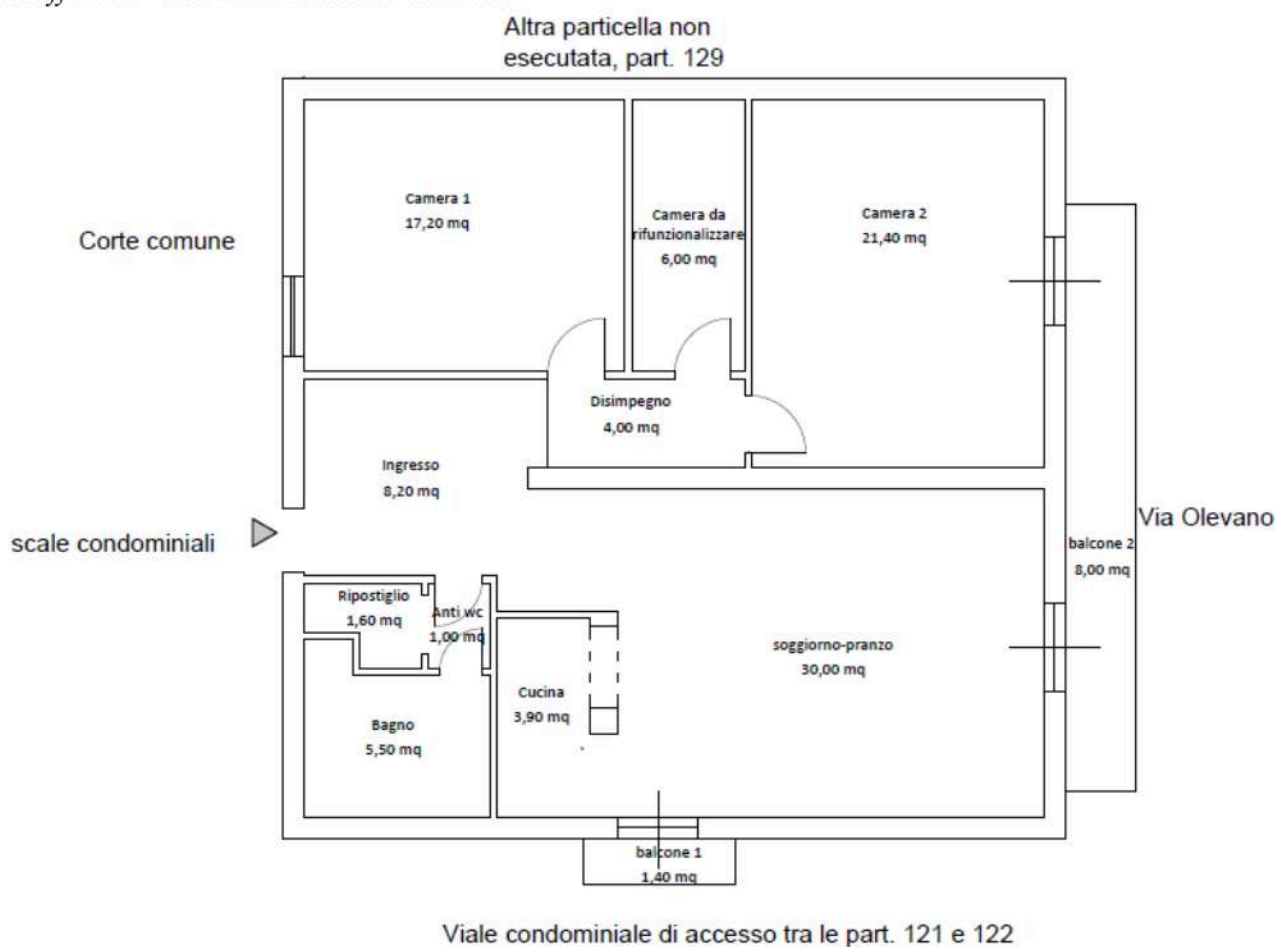


Planimetria 1: planimetria catastale con evidenziate le difformità NCEU Battipaglia foglio 16, part. 121, sub. 10.

Ing. Serena Picariello



Planimetria 2: planimetria piano tipo agli atti dell'UTC depositata con CILA 2025, con evidenziate le difformità nella distribuzione interna.



Planimetria 3: planimetria stato di fatto appartamento terzo piano accatastato in NCEU Battipaglia foglio 16, part. 121, sub. 10.

Segue riepilogo consistenze superficiali→

Ing. Serena Picariello

7. Riepilogo consistenze superficiali Lotto Unico

PIANO TERZO, INTERNO 4 SCALA A

SUPERFICIE LORDA TOTALE: 115,40 mq

SUPERFICIE NETTA: 98,80 mq

- Cucina: 3,90 mq
- Soggiorno/pranzo: 30,00 mq
- Bagno: 5,50 mq
- Antibagno: 1,00 mq
- Ripostiglio: 1,60 mq
- Ingresso: 8,20 mq
- Camera 1: 17,20 mq
- Camera 2: 21,40 mq
- Camera cieca da rifunionalizzare: 6,00 mq

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE TOTALE: 9,40 mq

- Balcone 1: 1,40 mq
- Balcone 2: 8,00 mq

Seguono confini Lotto Unico →

8. Confini Lotto Unico

Il Lotto Unico, così come identificato, **appartamento al terzo ed ultimo piano, interno 4, scala A del fabbricato condominiale part. 121 di via Olevano attuale civ. 159**, risulta nel suo complesso delimitato e confinante:

- **a sud-est**, tramite un affaccio balconato, con la pubblica via Olevano sottostante;
- **a sud-ovest**, tramite un altro affaccio balconato, con il viale condominiale e pedonale di accesso, che separa gli edifici part. 121 e part. 122;
- **a nord-ovest**, tramite porta di ingresso con pianerottolo e corpo scala comuni e tramite finestra di affaccio su sottostante corte comune;
- **a nord-est**, tramite setto murario cieco, con altra proprietà non eseguita, part. 129.

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

Con Osservanza

Pontecagnano Faiano, 20.03.2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dalla Ing. Serena Picariello