

TRIBUNALE DI SALERNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa M.E. Del Forno

**Relazione grafico - fotografica lotto uno
E.I. n.200/18 R.G.E.**

LOTTO UNO (E.I. n.200/2018 R.G.E.) locale deposito/produzione con vani accessori per una superficie utile complessiva di circa 253,00 m², ubicato in una zona periferica del Comune di Eboli e precisamente in località Casarsa, via Ceffato snc, a cui si accede dalla S.S.19, tramite traversa di uso comune. Il bene presenta al suo interno un vano ufficio, un vano bagno ed un vano di servizio ad esso adiacente, mentre la restante superficie è destinata alla sistemazione degli impianti e delle attrezzature per la produzione di materiale plastico. Il deposito si avvantaggia di uno spazio di parcheggio antistante l'ingresso che permette anche lo scarico e il carico merci. Il compendio pignorato presenta un doppio ingresso sul lato nord ed un ingresso di servizio sul lato sud.

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio 28, particella 187 sub. 9 categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 7, superficie catastale 218 m², rendita catastale: € 492,75;



VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNO

€ 492,75

ripubblicazione o ripro

Sommario

<i>Inquadramento urbanistico-territoriale</i>	3
<i>Descrizione del lotto uno</i>	8
<i>Planimetria lotto uno</i>	10
<i>Confini lotto uno</i>	11
<i>Rilievo fotografico lotto uno</i>	12

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazio
ripubblicazione o ripro

Inquadramento urbanistico-territoriale

Il bene pignorato, configurato come lotto uno, è ubicato nel **Comune di Eboli**, in località Casarsa, via Ceffato s.n.c., a cui si accede dalla S.S.19.

Il contesto territoriale seppure periferico rispetto al centro di Eboli, è comunque prossimo ad alcuni centri d'interesse della città, quali il centro commerciale Le Bolle ed il palazzetto dello sport denominato Palasele, atto ad accogliere 8.000 persone per eventi e manifestazioni.

Lungo la S.S. 19 e poco distante dal cespite pignorato sono situati piccoli negozi commerciali per i beni di prima necessità. Il fabbricato nel suo complesso si trova dunque in una zona periferica rispetto al centro del predetto Comune, poco trafficata e prevalentemente a destinazione agricola con la presenza di case sparse e quindi bassa densità abitativa.

L'area è nel complesso ben servita dalle principali infrastrutture viarie che la collegano con il resto della Provincia di Salerno (Autostrada del Mediterraneo, S.S. 19 delle Calabrie), come si evince dalle Ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati.

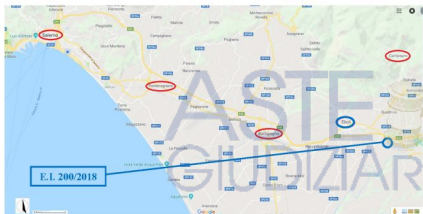


Fig. 3: Stralci toponomastici di inquadramento territoriale generale, con individuazione dei principali centri limitrofi a quello di Eboli e con indicazione dell'area in cui si sviluppa il compendio pignorato (Fonte: Google Maps).

Publicazio
ripubblicazione o ripro

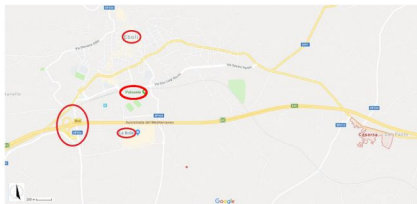


Fig. 4: Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale, con individuazione del centro cittadino di Eboli, il centro commerciale Le Bolle, il palazzetto dello sport, lo svincolo autostradale di Eboli e la località Casarsa (Fonte: Google Maps).

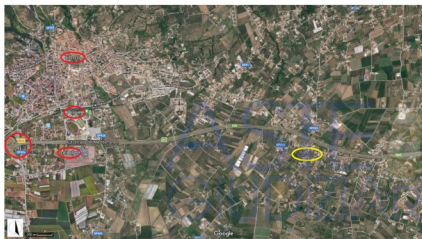


Fig. 5: Ortofoto di inquadramento generale con indicazione dei centri d'interesse in prossimità dei beni oggetto di stima, ubicati in località Casarsa (fonte: Google Maps).

Publicazione
 riproduzione o ripro



Fig. 6: Delimitazione del fabbricato ove, al piano terraneo, è situato il deposito Lotto uno (Fonte: Google Maps).



Fig. 7: Ortofoto di inquadramento di dettaglio, con perimetrazione del deposito censito in N.C.E.U. Eboli, Foglio 28, Particella 187, sub.9. Visibile la S.S.19 che consente l'accesso al piazzale lato nord (fonte: Google maps).

Publicazio
 ripubblicazione o ripro



Fig. 8: Stralcio Catastale Fiboli foglio 28, particella 187, laddove è perimetrata la corte e l'area corrispondente alla part. 187 in cui però non è riportato il fabbricato che contiene al suo interno il sub. 9 LOTTO UNO (fonte: Geoportale della Provincia di Salerno).



Fig. 9: Stralcio Carta tecnica Regionale, con individuazione dell'intera particella 187 ove è ubicato il sub. 9 (Lotto uno). Si noti sia la presenza del fabbricato, sia la presenza di uno spazio aperto destinato a parcheggio intercluso nel perimetro della particella (in rosso) fonte: Geoportale della Provincia di Salerno.

Publicazio
 ripubblicazione o ripro



Foto 10 Vista dall'alto del deposito configurato come lotto uno, inserito in un più ampio fabbricato, parl.lla 187.

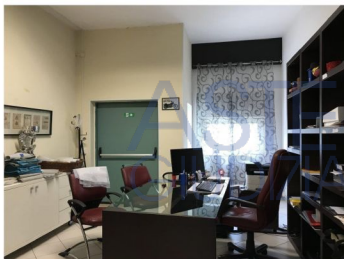


Foto 11 Ufficio protetto da porta antincendio con maniglione antipanico. L'ambiente presenta una finestra di ufficio sulla corte a nord ed appare ben rifinito.

Publicazio
 riprubblicazione o ripro

Descrizione del lotto uno

LOTTO UNO (E.I. n.200/2018 R.G.E.) locale deposito/produzione con vani accessori per una superficie utile complessiva di circa 253,00 m², ubicato in una zona periferica del Comune di Eboli e precisamente in località Casarsa, via Ceffiato snc, a cui si accede dalla S.S.19, tramite traversa di uso comune. Il bene presenta al suo interno un vano ufficio, un vano bagno ed un vano di servizio ad esso adiacente, mentre la restante superficie è destinata alla sistemazione degli impianti e delle attrezzature per la produzione di materiale plastico. Il deposito si avvantaggia di uno spazio di parcheggio antistante l'ingresso che permette anche lo scarico e il carico merci. Il compendio pignorato presenta un doppio ingresso sul lato nord ed un ingresso di servizio sul lato sud.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio 28, particella 187 sub. 9 categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 7, superficie catastale 218 m², rendita catastale: € 492,75;

Il locale deposito oggetto della presente E.I.n.200/18R.G. e configurato come lotto uno all'interno del compendio staggito, è ubicato al piano terra della particella 187 ed è servito da uno spazio pertinenziale antistante, sul quale è possibile esercitare diritto di passaggio pedonale e carrabile e sosta auto temporanea, nonché utile alle operazioni di carico e scarico merci.

La superficie complessiva utile del deposito è pari a circa 253,00 m², (verificata attraverso opportuno rilievo metrico) suddivisa tramite divisorii interni in un vano ufficio, ampia area di produzione e deposito, vano wc con adiacente vano di servizio.

L'intera particella entro cui si sviluppa il lotto uno è costituita, al piano terra, da quattro unità (contraddistinte dai subalterni 7, 8, 9 e 10) destinate presumibilmente ad attività produttive. Ciò si rileva anche dall'elaborato planimetrico che segue:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

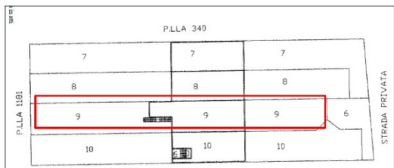


Fig. 13: Elaborato planimetria con delimitazione dell'intero svalterno 9 compreso del locale deposito cat.C/2 e della corte.

Il Lotto in questione risulta dotato di due fronti liberi d'affaccio, con esposizione a nord tramite doppia apertura protetta (una del vano ufficio ed una dell'ambiente deposito), ed una apertura di servizio a sud munita di porta antincendio con maniglione antipanico.

La distribuzione interna del deposito, e la sua consistenza risultano variate rispetto a quanto riportato in planimetria catastale e nelle concessioni edilizie.

La planimetria catastale non risulta essere conforme allo stato di fatto, in quanto rappresenta il locale deposito sub. 9 come un ambiente unico.

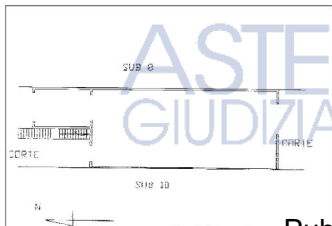


Fig. 14: Planimetria catastale differme rispetto allo stato di fatto. In particolare ad oggi il lotto non presenta l'articolazione interna di ripartizione degli ambienti che determina la sua divisione articolamentale degli spazi.

Publiccazio
ripubblicazione o ripro

Planimetria lotto uno

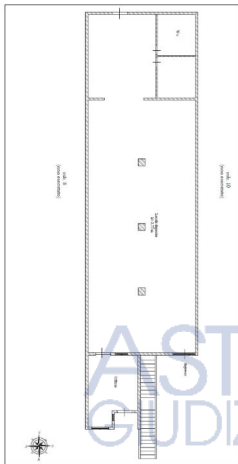


Figura 15: Planimetria lotto uno relativa allo stato di fatto.

- **Superficie totale = 253,27 m²;**
- *Altezza: 3,75 m;*

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Confini lotto uno

Il **lotto uno** N.C.E.U. Eboli, Foglio 28, Particella 187 sub. 9 categoria C/2 (magazzini e depositi), consistenza catastale 203 m², superficie catastale 218 m², rendita catastale: € 492,75, è delimitato e confina:

- a **ovest** con altra proprietà non eseguita, part.lla 187 sub. 10, tramite setto murario ed in assenza di recinzione relativamente alle pertinenze esterne;
- a **nord** in assenza di recinzione, con la part.lla 1881 che contiene al suo interno altri beni eseguiti;
- a **est** con altra proprietà non eseguita, part.lla 187 sub. 8, tramite setto murario ed in assenza di recinzione relativamente alle pertinenze esterne;
- a **sud** tramite ingresso secondario, con corte pertinenziale retrostante l'edificio.

I confini del lotto uno risultano chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari, ingressi ed aree pertinenziali chiaramente indicati in elaborato planimetrico.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione