



TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 280/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

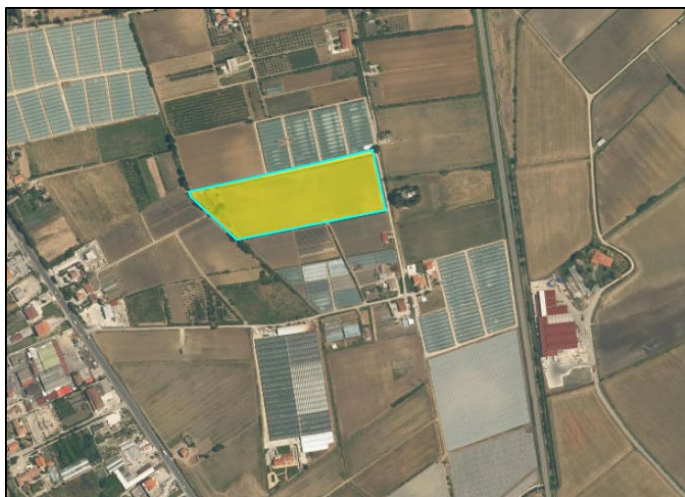
G.E. ILL.MA DOTT.SSA GIUSEPPINA VALIANTE

E.I. n. R.G.E. 280/2024

RELAZIONE GRAFICO FOTOGRAFICA LOTTO UNICO

(UDIENZA FISSAZIONE MODALITÀ DI VENDITA: 08/07/2025)

COMPENDIO ESECUTATO:



LOTTO UNICO (E.I. 280/2024)

ESECUTATA INTERA QUOTA 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:

Terreno agricolo, dalla superficie commerciale di circa 32.500,00 m², tenuto in parte a seminativo irriguo ed in parte ad uliveto, sito in Località Tempe-Papaleone di Torre Corcione ad Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.T. Eboli (SA), **Foglio 52 Particella 381: Porz. AA**, Qualità Seminativo irriguo, Classe 3, Superficie 30.514,00 m², Reddito Dominicale 196,99 €, Reddito Agrario 212,75 €; **Porz. AB**, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 1.966,00 m², Reddito Dominicale 12,18 €, Reddito Agrario 6,09 €.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO

323.000,00 €

(euro trecentotrentemila)

Ing. Maria Luisa Morrica





SOMMARIO

SOMMARIO.....	2
PREMESSA.....	3
CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 280/2024)	5
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI CESPITI PIGNORATI	6
DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO	11
RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO UNICO	12
DETTAGLI SU MAPPA WEGIS DEL LOTTO UNICO	17
CONFINI LOTTO UNICO	17

Ing. Maria Luisa Morrica



**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 data 29/05/2025, durante il sopralluogo (cfr. Verbale di sopralluogo in All. 8 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: 6 mm a 10 m, 30 mm a 50 m, 60 mm a 100 m;
 - tecnologia IP 54;
- **rollina metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari.**

Il rilievo metrico è stato effettuato utilizzando come riferimento la Mappa Wegis.

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;

Ing. Maria Luisa Morrica





- stabilizzazione automatica dell'immagine;
- tempo di esposizione: variabile;
- formati immagine acquisiti: JPEG.

Il LOTTO UNICO è stato completamente inquadrato con:

- *l'identificazione dell'accessibilità al LOTTO UNICO;*
- *l'individuazione del contesto urbano di ricaduta;*
- *la localizzazione dell'unità esecutata;*
- *il rilievo delle caratteristiche salienti.*

La presente **Relazione grafico – fotografica** si compone di **17 pagine** ed è stata redatta inserendo **8 immagini** inerenti alla cartografia e alla zonizzazione territoriale, e **10 foto** del rilievo fotografico.

Ing. Maria Luisa Morrica



**CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO (E.I. 280/2024)****LOTTO UNICO (E.I. 280/2024)****ESECUTATA INTERA QUOTA 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ:**

Terreno agricolo, dalla superficie commerciale di circa 32.500,00 m², tenuto in parte a seminativo irriguo ed in parte ad uliveto, sito in Località Tempe-Papaleone di Torre Corcione ad Eboli (SA).

Dati catastali: N.C.T. Eboli (SA), **Foglio 52 Particella 381: Porz. AA**, Qualità Seminativo irriguo, Classe 3, Superficie 30.514,00 m², Reddito Dominicale 196,99 €, Reddito Agrario 212,75 €; **Porz. AB**, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 1.966,00 m², Reddito Dominicale 12,18 €, Reddito Agrario 6,09 €.

Il Terreno agricolo, oggetto di Esecuzione forzata, si trova in **Località Tempe di Torre Corcione**, nella zona suburbana di Eboli (SA).

L'accesso principale al LOTTO UNICO è possibile dalla pubblica **Via San Matteo in Località Papaleone**, che conduce alla stradina interpoderale e agli ulteriori percorsi che circondano l'intero appezzamento.

Il Terreno è **totalmente non recintato, servito da prese irrigue, ed è allo stato coltivato a mais, con una media acclività, buona esposizione e giacitura semi pianeggiante.**

L'appezzamento è circondato da percorsi interpoderali, da fondi agricoli di proprietà terza, comparti residenziali, manufatti rurali e macchia boschiva.

La configurazione catastale della P.lla eseguita (compatibilmente con il grado di precisione raggiungibile con gli strumenti metrici tradizionali utilizzati dal C.T.U. per non apportare eccessivi aggravii di spesa e, dunque, senza ausilio di attrezzatura specialistica di rilievo) è risultata conforme allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO**323.000,00 €**

(euro trecentotrentemila)

Ing. Maria Luisa Morrica

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI CESPITI PIGNORATI**

Il cespite, oggetto della presente E.I. n. **280/2024 R.G.E.**, si trova nel Comune di **Eboli (SA)**, precisamente nella **Località Tempe-Papaleone di Torre Corcione**, in **zona suburbana/periferica**.

L'ambito suburbano afferente al LOTTO UNICO risulta essere abbastanza ben collegato con il resto della città per quanto riguarda la viabilità, data anche la vicinanza dell'*Autostrada A2 del Mediterraneo* e della *SS 18 Tirrenia Inferiore*, della *SP 416 Innesto SP 417-innesto SS 18*, che collega Eboli ai comuni limitrofi.

Negli stralci successivi, è possibile inquadrare completamente il contesto di ricaduta del bene esecutato.

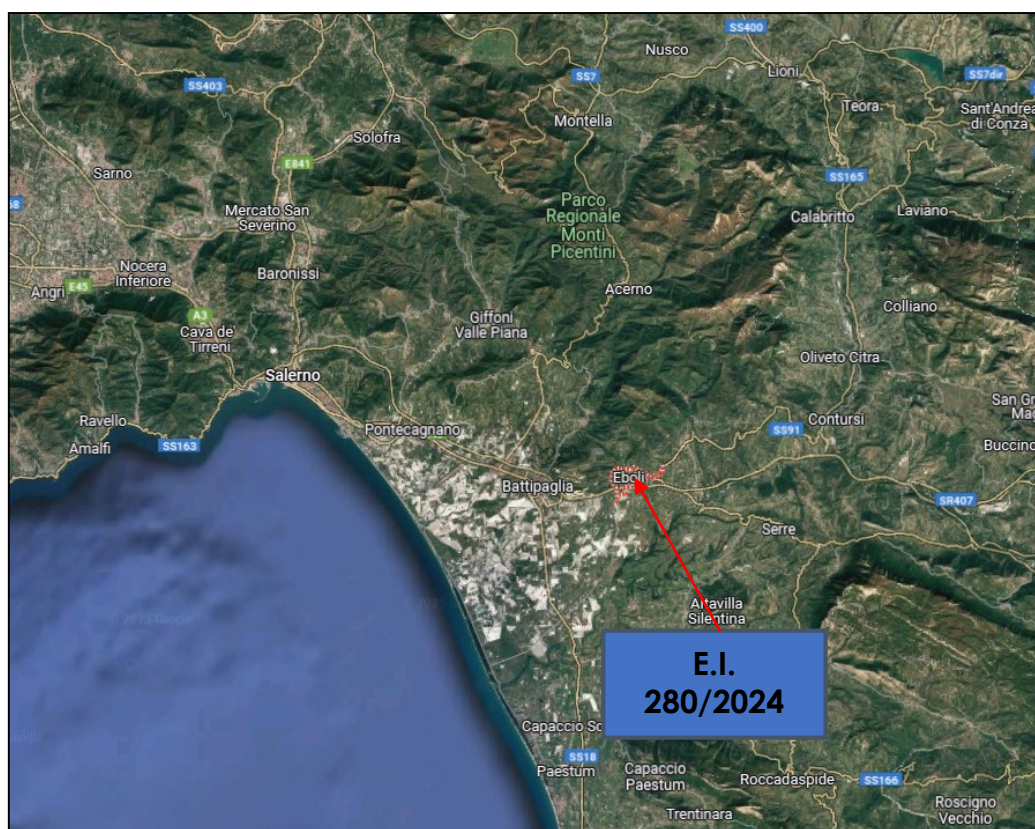


Fig. 1: toponomastica della provincia di Eboli con affaccio a sud-ovest sul Mar Tirreno, con delimitazione in rosso del territorio comunale di **Eboli** – prov. di Eboli (fonte: Google Maps).

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 280/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

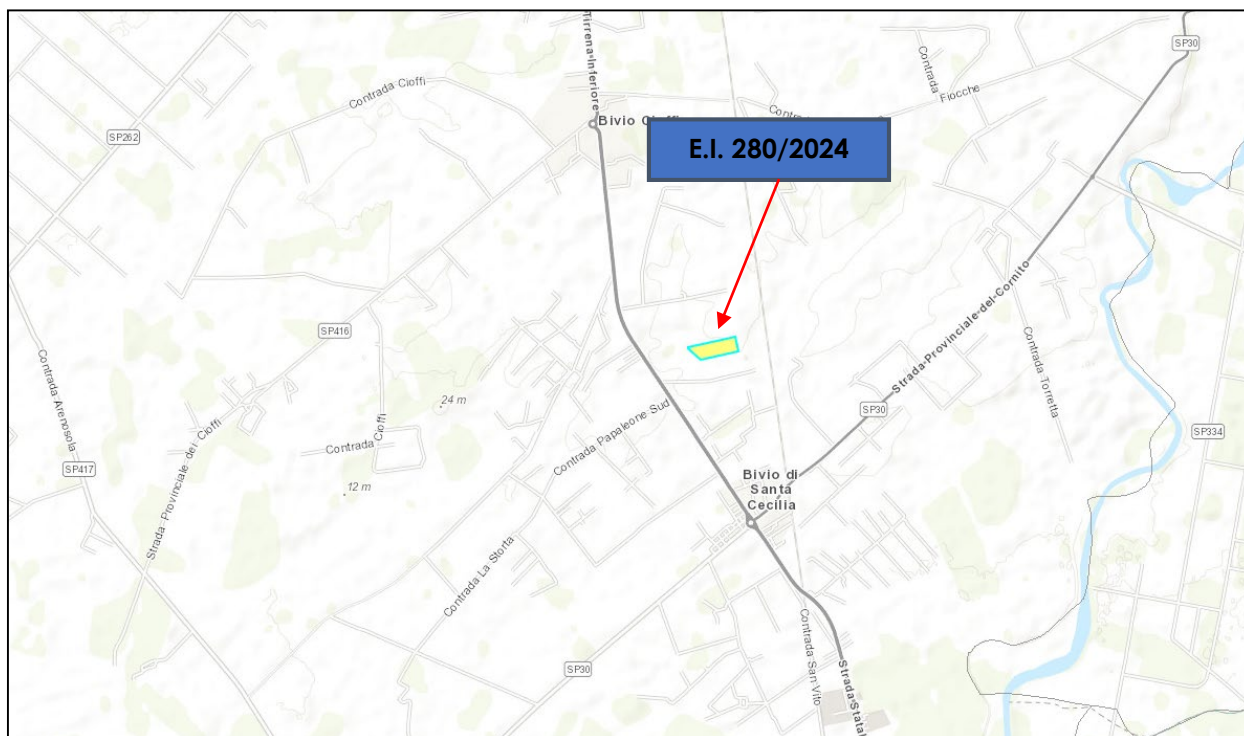


Fig. 2-3: stralci toponomastici di inquadramento territoriale, con individuazione dell'area urbana di Località Tempe-Papaleone di Torre Corcione, in zona suburbana di Eboli (fonte: Google Maps e Geoportale prov. di Salerno). L'ambito suburbano afferente al LOTTO UNICO risulta essere abbastanza ben collegato con il resto della città per quanto riguarda la viabilità, data anche la vicinanza dell'Autostrada A2 del Mediterraneo, della SS 18 Tirrenia Inferiore e della SP 416 Innesto SP 417-innesto SS 18.



Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 280/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

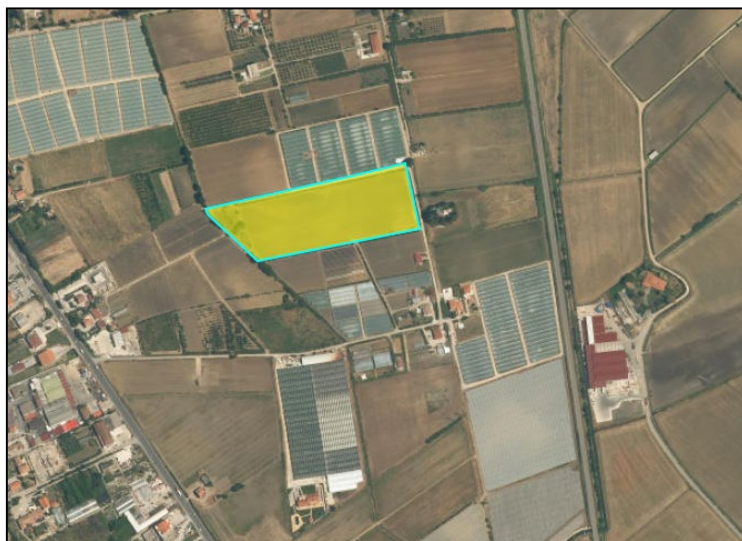


Fig. 4-5: ortofoto di inquadramento satellitare, con indicazione della viabilità locale e individuazione della **Part.IIa 381** **affacente al Terreno esecutato** (fonte: Google Maps e Geoportale prov. di Salerno).



Ing. Maria Luisa Morrica



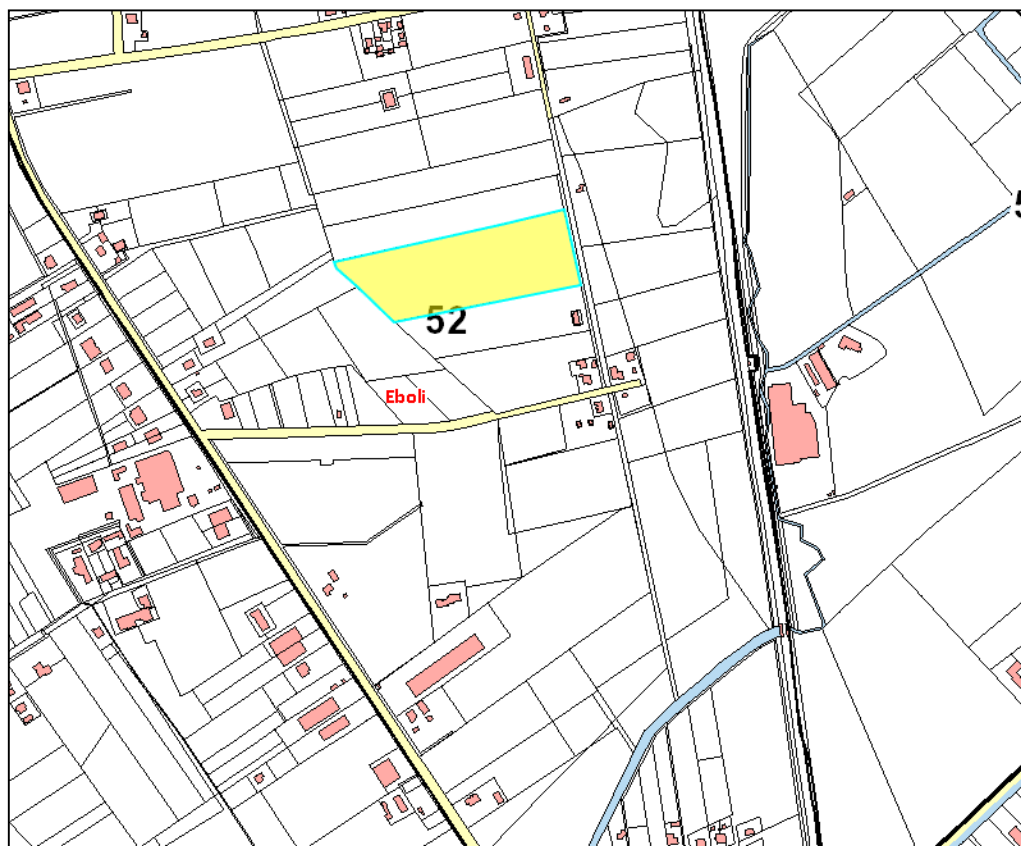


Fig. 8: stralcio catastale di dettaglio con delimitazione dell'intera Part.Illa 381 di ricaduta del cespite esecutato (fonte Geoportale della provincia di Eboli e Sister – AdE).

Relativamente agli **aspetti urbanistici**, il Terreno P.Illa 381 di ricaduta del **LOTTO UNICO** in Eboli alla Località Tempe, ricade in **Zona omogenea "E" a prevalente conformazione naturale del territorio, sottozona Ed di pianura**, secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Eboli (**vigente P.R.G., approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno prot. n. 16533 del 30/04/2003 e pubblicato sul B.U.R. Campania n. 22 del 19/05/2003, e modificato a seguito della variante normativa approvata con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno n. 66 del 13/10/2008 e pubblicato sul BUR Campania n. 43 del 27/10/2008**), come meglio dettagliato nei seguenti stralci, il primo desunto dal **C.D.U. del Comune di Eboli n. 2025_065 del 08/04/2025** rilasciato alla sottoscritta C.T.U. a fronte di formale richiesta, e il secondo ricavato dalle **N.T.A. del Piano Regolatore Generale** riferite alla Sottozona di ricaduta del LOTTO UNICO.

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 280/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

N. 2025_065

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

FOGLIO 52	PART. LLA 381
PIANO	DESCRIZIONE
PRG	ZONA OMOGENEA E: a prevalente conformazione naturale del territorio
	SOTTOZONA Ed: di pianura
	FASCE DI RISPETTO nessuna
	STABILITÀ E VULNERABILITÀ SISTEMA DELLE CONOIDI E DEI TERRAZZI ALLUVIONALI (TB') settore prossimale delle conoidi e terrazzi alluvionali con S=9 / SISTEMA FLUVIALE (FB') incisioni lunghe nei terrazzi alluvionali con S=9
	VINCOLI SOVRAORDINATI nessuno
PSAI AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE APPENNINO MERIDIONALE	RISCHIO IDRAULICO nessuno
	PERICOLOSITÀ IDRAULICA nessuna
	ATTENZIONE IDRAULICA aree inondate novembre 2010
	RISCHIO FRANA Rutr2 medio
AREE PERCORSE DAL FUOCO	PERICOLOSITÀ FRANA Putr1 moderata
	NO

Articolo 25 - Sottozona Ed: di pianura

1. Nella sottozona di pianura sono ammissibili esclusivamente, oltre alle trasformazioni di cui al comma 2 dell'articolo 15:

- la ristrutturazione e la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, le quali di norma non devono essere pavimentate con materiali impermeabilizzanti;
- la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di impianti tecnici quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, e simili;
- l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo;
- l'installazione di serre per la forzatura delle colture;
- la manutenzione e la sistemazione di laghetti per la pesca sportiva e per l'acquacoltura;
- le trasformazioni relative agli edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola ai sensi degli articoli 18 e 19.

Segue **Descrizione sintetica del LOTTO UNICO** →

Ing. Maria Luisa Morrica





DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO

Il Terreno agricolo, oggetto di Esecuzione forzata, si trova in **Località Tempe di Torre Corcione**, nella zona suburbana di Eboli (SA).

L'accesso principale al LOTTO UNICO è possibile dalla pubblica **Via San Matteo in Località Papaleone**, che conduce alla stradina interpoderale e agli ulteriori percorsi che circondano l'intero appezzamento.

Il Terreno è **totalmente non recintato, servito da prese irrigue, ed è allo stato coltivato a mais, con una media acclività, buona esposizione e giacitura semi pianeggiante.**

L'appezzamento è circondato da percorsi interpoderali, da fondi agricoli di proprietà terza, comparti residenziali, manufatti rurali e macchia boschiva.

La configurazione catastale della P.lla eseguita (*compatibilmente con il grado di precisione raggiungibile con gli strumenti metrici tradizionali utilizzati dal C.T.U. per non apportare eccessivi aggravii di spesa e, dunque, senza ausilio di attrezzatura specialistica di rilievo*) è risultata conforme allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

Segue **Rilievo fotografico del LOTTO UNICO** →

Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 280/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RILIEVO FOTOGRAFICO DEL LOTTO UNICO



Foto 1-2: viste della toponomastica locale di Via San Matteo e del percorso di accesso. Percorrendo la suddetta strada, è possibile raggiungere un percorso sterrato che conduce al fondo esecutato.



Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 280/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 3-4: viste del Terreno esecutato P.lla 381.



Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 280/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 5-6: viste del Terreno esecutato P.Ila 381.



Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 280/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 7-8: viste del Terreno esecutato P.Ila 381.



Ing. Maria Luisa Morrica





TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. 280/2024/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



Foto 9-10: viste delle prese irrigue a servizio del Terreno esecutato P.IIa 381.



Seguono Elaborati grafici LOTTO UNICO →

Ing. Maria Luisa Morrica





CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**Stralcio Mappa Wegis in scala 1:4000
(N.C.T. Eboli (SA) Foglio 52 P.IIIa 381).**

Il **LOTTO UNICO** nel suo complesso (Sub. 1) è delimitato e **confina**:

- a **nord**, in assenza di recinzioni tramite stradina interpoderale, con P.IIa 91;
- a **est**, in assenza di recinzioni tramite stradina interpoderale, con stradina interpoderale P.IIa 43;
- a **sud**, in assenza di recinzioni tramite stradina interpoderale, con P.IIa 729;
- a **ovest**, in assenza di recinzioni tramite stradina interpoderale, con P.IIa 451 e 452.

NOTA C.T.U.: i confini risultano materializzabili sui lati del fondo esecutato oppure agevolmente rilevabili con eventuali ed ulteriori operazioni strumentali di tracciamento (cfr. Allegati 5 e 10).

Inq. Maria Luisa Morrica

