

**TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE CIVILE**

*UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI*

**G.E. Dott. Roberto Ricciardi (ex Dott.ssa Maria Elena Del Forno)**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. 240/2018**

*CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
RELAZIONE DI STIMA*

*DATA PROSSIMA UDIENZA G.E. 07/05/2019*

**PARTE RICORRENTE (Creditore procedente)**

**Banco BPM s.p.a.**

**Sede legale: Piazza Filippo Meda n. 4 - Milano (MI)**

**Rappr. Legale: Avv. Andrea Baratta**

**Lungomare C. Tafuri n. 15 - Tel/Fax: 089792007**

**P.E.C.: avvandreabaratta@pec.ordineforense.salerno.it**

**CONTROPARTE (Debitore):**

**Sig.**

**C.F.**

**)**

**Rappr. Legale: Avv. Angela Amaturò**

**Piazza G. De Crescenzo n. 2 - 84122 Salerno (SA); Tel/Fax: 0892961271**

**P.E.C.: avvangelaaamaturò@pec.ordineforense.salerno.it**

**CUSTODE GIUDIZIARIO:**

**Avv. Lidia Sinatore**

**Via G. Marconi, 45 - 84016 Pagani (SA);**

**Tel. 081/954734 Fax 081/18921602**

**P.E.C.: l.sinatorè@avvocatinocera-pec.it**

**INTERVENUTI NELLA PROCEDURA:**

**RED SEA SPV s.r.l.**

**Sede legale: Via Vittorio Alfieri n. 1 - Conegliano (TV)**

**Rappr. Legale: Avv. Carlo Alberto Giovanardi**

**Rappr. Legale: Avv. Paolo Pototschnig**

**Rappr. Legale: Avv. Paola Figliodoni**

**P.E.C.: carlo.giovanardi@milano.pecavvocati.it**

**P.E.C.: paolo.pototschnig@milano.pecavvocati.it**

**P.E.C.: paola.figliodoni@milano.pecavvocati.it**

**JULIET S.p.a.**

**Sede legale: Via Aldo Moro 13/15 - Siena (SI)**

**Rappr. Legale: Avv. Girolamo Barbato**

**Via Luigi Cacciatore n. 21 - 84124 Salerno (SA); Tel./Fax 089/230831**

**P.E.C.: avvgirolamobarbato@pec.ordineforense.salerno.it**

**AGENZIA DELLA RISCOSSIONE**

**Sede legale: Via San Leonardo n. 242, 84100 (SA)**

**Agente: Sig.**

**P.E.C.: cam.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**  
**APRILE 2019**

**L'ESPERTO:**

**Dott. Ing. ANTONIO SAVIGNANO**



## Sommario

<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>ELENCO DEI QUESITI</b> .....	3
<b>INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI</b> .....	6
<b>RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.</b> .....	8
• Quesito 1 .....	8
• Quesito 2 .....	8
• Quesito 3 .....	8
• Quesito 4 .....	10
• Quesito 5 .....	56
• Quesito 6 .....	63
• Quesito 7 .....	63
• Quesito 8 .....	66
• Quesito 9 .....	72
• Quesito 10 .....	73
• Quesito 11 .....	74
• Quesito 12 .....	77
• Quesito 13 .....	80
• Quesito 14 .....	88
• Quesito 15 .....	102
• Quesito 16 .....	104
<b>RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE</b> .....	105
• Quesito 17 .....	123
<b>CONGEDO C.T.U.</b> .....	125
<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	126

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

# TRIBUNALE DI SALERNO

## TERZA SEZIONE CIVILE

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**G.E. Dott. Roberto Ricciardi (ex Dott.ssa Maria Elena Del Forno)**

**E.I. N.R.G.E. 240/2018**

## RELAZIONE DI STIMA

### **PREMESSA**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Savignano Antonio** nato a Salerno il 11/06/1978, C.I. n°AX4028071, C.F. SVGNTN78H11H703G, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. A dal 22/06/2009 col n° 5770, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno dal 17/06/2010, residente in Salerno alla Via A. De Leo n.18, cell. 347/2692389, e-mail antonio.savignano@yahoo.it, P.E.C. antonio.savignano@ordingsa.it, avendo ricevuto in data **10/10/2018 nomina di Esperto** dal *Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno Dott.ssa Maria Elena Del Forno*, ed a seguito del **Verbale di Accettazione di Incarico di Stima del 11/10/2018** (cfr. Allegati 1 del Volume Allegati) riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai Quesiti formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati.

### **ELENCO DEI QUESITI**

Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti:

- Quesito 1:** “se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”;
- Quesito 2:** “se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12”;
- Quesito 3:** “se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda,

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12”;

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

**Quesito 4:** “Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G. E.”;

**Quesito 5:** “Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”;

**Quesito 6:** “Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”;

**Quesito 7:** “Dica dello stato di possesso del bene con l’indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento all’esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”;

**Quesito 8:** “Determini il più probabile canone di locazione dell’immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell’art. 2923, comma 3, cod.civ.”;

**Quesito 9:** “Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione”;

**Quesito 10:** “Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)”;

**Quesito 11:** “Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni”;

**Quesito 12:** “Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato”;

**Quesito 13:** “Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U., ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, del citato T. U. e di cui all’art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condon, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma 6, L. 28.285 n. 47 ovvero dall’articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”;

**Quesito 14:** “Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise”;

**Quesito 15:** “Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato”;

**Quesito 16:** “Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato”;

**Quesito 17:** “Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni”.

## **INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

### **Sono stati individuati i seguenti Lotti:**

- **Lotto n. 1** - Appartamento mansardato ubicato in Fisciano alla Via R. M. Galdieri n. 22B - N.C.E.U. foglio 12, p.lla 535, sub 21;
- **Lotto n. 2** - Appartamento mansardato con box auto ubicato in Baronissi alla Via Bellini n. 60 – Frazione Orignano N.C.E.U. foglio 3, p.lla 649, sub 31;

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- **Lotto n. 3** - Appartamento ubicato in Salerno alla Piazza E. De Marinis n. 27 N.C.E.U. foglio 63, p.lla 133, sub 13;
- **Lotto n. 4** - Appartamento con cantinola ubicato in Salerno alla Via M. De Angelis nn. 3-5 N.C.E.U. foglio 61, p.lla 162, sub 1;
- **Lotto n. 5** - Appartamento ubicato in Salerno alla Via Gelso n. 39 N.C.E.U. foglio 66, p.lla 201, sub 25;
- **Lotto n. 6** - Appartamento ubicato in Camerota alla Piazza San Domenico n. 3 N.C.E.U. foglio 26, p.lla 86, sub 5;
- **Lotto n. 7** - Villino ubicato in Salerno al Viale delle Ginestre n. 27 N.C.E.U. foglio 26, P.lla 1082, Sub. 2.

**Si riportano di seguito i valori di stima determinati dal sottoscritto Esperto, per ciò che concerne i Lotti di cui alla presente E.I. 240/2018, caratterizzati dai seguenti dati catastali:**

- **LOTTO N. 1:** Comune di Fisciano (SA), N.C.E.U.: Foglio 12, P.lla 535, Sub. 21, cat. A/3, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita catastale €200,13 in Via R. M. Galdieri n. 22B piano 3 int. 3 scala B;

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1: €23.200,00**

- **LOTTO N. 2:** Comune di Baronissi (SA), N.C.E.U.: Foglio 3, P.lla 649, Sub. 31, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale tot. 68 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 68 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €133,25 in Via Bellini n. 60 piano S1-3 int.2;

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 2: €39.500,00**

- **LOTTO N. 3:** Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 63, P.lla 133, Sub. 13, zona censuaria 5, cat. A/4, Classe 4, Consistenza 1,5 vani, Rendita catastale € 171,21 in Piazza E. De Marinis n. 27 piano S1;

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 3: €17.000,00**

- **LOTTO N. 4:** Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 61, P.lla 162, Sub. 1, zona censuaria 4, cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale tot. 109 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 109 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €772,10 in Via M. De Angelis nn. 3-5 piano T;

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 4: €159.500,00**

- **LOTTO N. 5:** Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 66, P.lla 201, Sub. 25, zona censuaria 2, cat. A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale tot. 104 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 101 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €433,82 in Via Gelso n. 39 piano 5;

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 5: €187.200,00**

- **LOTTO N. 6:** Comune di Camerota (SA), N.C.E.U.: Foglio 26, P.lla 86, Sub. 5, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale tot. 68 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 67 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €151,84 in Piazza San Domenico n. 3 piano 2.

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 6: €86.000,00**

- **LOTTO N. 7:** Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 26, P.lla 1082, Sub. 2, zona censuaria 2, cat. A/7, Classe 2, Consistenza 15,5 vani, Superficie catastale tot. 444 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 435 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €2.481,58 in Viale delle Ginestre piano T-1-2;

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 7: €695.000,00**

**RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

- **Quesito 1:** “se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”;
- **Quesito 2:** “se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12”;
- **Quesito 3:** “se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12”.

Dall'analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento, in particolare per ciò che

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



concerne la Certificazione notarile **datata 12/09/2018 (cfr. All. 3a)** e per confronto con l'**Atto di Pignoramento Immobiliare (cfr. All. 2b) datato 08/06/2018**, Banco BPM S.p.A. (Creditore procedente) contro il Sig. (Debitore) sui **Lotti esecutati ed Istanza di vendita del 25/07/2018** BPM S.p.A. (Creditore procedente) contro il Sig. (Debitore) (cfr. All. 2c) - si deduce che la documentazione stessa relativa ai predetti beni:

- **Appartamento mansardato:** Comune di Fisciano (SA), N.C.E.U.: Foglio 12, P.lla 535, Sub. 21, cat. A/3, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita catastale €200,13 in Via R. M. Galdieri n. 22B piano 3 int. 3 scala B;
- **Appartamento mansardato con box auto:** Comune di Baronissi (SA), N.C.E.U.: Foglio 3, P.lla 649, Sub. 31, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale tot. 68 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 68 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 133,25 in Via Bellini n. 60 piano S1-3 int.2;
- **Appartamento:** Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 63, P.lla 133, Sub. 13, zona censuaria 5, cat. A/4, Classe 4, Consistenza 1,5 vani, Rendita catastale € 171,21 in Piazza E. De Marinis n. 27 piano S1;
- **Appartamento con cantinola:** Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 61, P.lla 162, Sub. 1, zona censuaria 4, cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale tot. 109 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 109 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 772,10 in Via M. De Angelis nn. 3-5 piano T;
- **Appartamento:** Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 66, P.lla 201, Sub. 25, zona censuaria 2, cat. A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale tot. 104 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 101 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €433,82 in Via Gelso n. 39 piano 5;
- **Appartamento:** Comune di Camerota (SA), N.C.E.U.: Foglio 26, P.lla 86, Sub. 5, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale tot. 68 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 67 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €151,84 in Piazza San Domenico n. 3 piano 2;
- **Villino su tre livelli con box auto:** Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 26, P.lla 1082, Sub. 2, zona censuaria 2, cat. A/7, Classe 2, Consistenza 15,5 vani, Superficie catastale tot. 444 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 435 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €2.481,58 in Viale delle Ginestre piano T-1-2;

**risulta in regola, completa, congrua nonché idonea** per poter procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 12 nel Verbale di Accettazione di Incarico di Stima e nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto per la stima di immobili (cfr. rispettivamente Allegati 1b e 1c).

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- **Quesito 4:** *“Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G. E.”.*

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima vengono indicati come:

**LOTTO N. 1:** Appartamento ubicato in fabbricato condominiale, così identificato:

- **Appartamento mansardato di tipo economico:** Comune di Fisciano (SA), N.C.E.U.: Foglio 12, P.lla 535, Sub. 21, cat. A/3, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita catastale €200,13 in Via R. M. Galdieri n. 22B piano 3 int. 3 scala B;

**LOTTO N. 2:** Appartamento ubicato in fabbricato condominiale, così identificato:

- **Appartamento mansardato con box auto per civile abitazione:** Comune di Baronissi (SA), N.C.E.U.: Foglio 3, P.lla 649, Sub. 31, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale tot. 68 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 68 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €133,25 in Via Bellini n. 60 piano S1-3 int.2;

**LOTTO N. 3:** Appartamento ubicato in fabbricato condominiale, così identificato:

- **Appartamento di tipo popolare:** Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 63, P.lla 133, Sub. 13, zona censuaria 5, cat. A/4, Classe 4, Consistenza 1,5 vani, Rendita catastale €171,21 in Piazza E. De Marinis n. 27 piano S1;

**LOTTO N. 4:** Appartamento ubicato in fabbricato condominiale, così identificato:

- **Appartamento con cantinola di tipo economico:** Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 61, P.lla 162, Sub. 1, zona censuaria 4, cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale tot. 109 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 109 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €772,10 in Via M. De Angelis nn. 3-5 piano T;

**LOTTO N. 5:** Appartamento ubicato in fabbricato condominiale, così identificato:

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- **Appartamento per civile abitazione:** Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 66, P.lla 201, Sub. 25, zona censuaria 2, cat. A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale tot. 104 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 101 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €433,82 in Via Gelso n. 39 piano 5;



**LOTTO N. 6:** Appartamento ubicato in fabbricato condominiale, così identificato:

- **Appartamento per civile abitazione:** Comune di Camerota (SA), N.C.E.U.: Foglio 26, P.lla 86, Sub. 5, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale tot. 68 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 67 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €151,84 in Piazza San Domenico n. 3 piano 2;



**LOTTO N. 7:** Villino ubicato in parco residenziale, così identificato:

- **Villino su tre livelli con box auto:** Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 26, P.lla 1082, Sub. 2, zona censuaria 2, cat. A/7, Classe 2, Consistenza 15,5 vani, Superficie catastale tot. 444 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 435 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €2.481,58 in Viale delle Ginestre piano T-1-2.

**Note Catastali:**

Per quanto riguarda **l'immobile di cui alla part. 535, ubicato in Fisciano (SA) alla Via Galdieri** la planimetria catastale risulta completamente mancante dei tramezzi divisorii che configurano l'attuale suddivisione interna dei vani, rappresentando così un unico ambiente senza suddivisioni (Cfr All. 5d<sub>6</sub>). Per tale immobile inoltre si sottolinea che la Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 337 dell'anno 2000 ed i relativi elaborati (Cfr. All. 7a<sub>4</sub>), evidenziano una situazione assentita diversa da quella rappresentata negli elaborati grafici della Dichiarazione di inizio Attività protocollata nell'anno 2002 (Cfr. All. 7a<sub>5</sub>), relativa ai lavori di manutenzione riguardanti l'immobile di cui alla part. 535 sub. 21. Ad ogni modo si evidenzia che l'attuale suddivisione dell'appartamento, oggetto di rilievo metrico e fotografico da parte del sottoscritto Esperto, è risultata differente sia rispetto alla rappresentazione grafica della Concessione Edilizia in Sanatoria, sia rispetto alla Dichiarazione di inizio Attività relativa ai lavori di manutenzione straordinaria. Dunque ai fini della determinazione del valore di stima del suddetto immobile afferente al Lotto n. 1 della presente procedura esecutiva, sono state prese in considerazione le superfici assentite relative alla suddetta

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



## Concessione.

L'immobile di cui alla part. 649, ubicato in Baronissi (SA) alla Via Bellini presenta una planimetria catastale in cui risultano rappresentate delle porte finestre sui due fronti opposti che non sono state rilevate nello stato di fatto. Inoltre, la suddetta planimetria risulta mancante del tramezzo divisore situato tra gli ambienti soggiorno e camera da letto, così come constatato dal rilievo metrico e fotografico, configurando invece, nella rappresentazione grafica, un unico ambiente in prossimità dell'ingresso dell'appartamento (Cfr All. 5d<sub>5</sub>).

Per ciò che concerne l'immobile di cui alla part. 163, ubicato in Salerno alla Via De Angelis, lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, tuttavia l'ingresso all'ambiente soggiorno, che nel catastale è riportato con un'apertura di una porta tradizionale sulla porzione laterale della parete, è reso possibile da un'apertura di circa mt. 2,00 sulla porzione centrale della suddetta parete (Cfr All. 5d<sub>3</sub>).

Per quanto riguarda l'immobile di cui alla part. 86, ubicato in Camerota (SA) alla Piazza San Domenico n. 3, lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, eccezion fatta per l'ingresso nella camera da letto ubicata di fronte al portoncino d'entrata nell'appartamento, in quanto nello stato di fatto risulta allineata con la muratura di confine e non sfalsata come rappresentato nella suddetta planimetria (Cfr All. 5d<sub>6</sub>).

Si sottolinea che sui Lotti non insistono altri pignoramenti, né altra procedura esecutiva diversa dalla presente E.I. 240/2018 incardinata sul pignoramento del 08/06/2018 trascritto il 08/08/2018 ai R.G. 32811, R.P. 25404.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTI

I Lotti individuati sono n. 7 cespiti a destinazione residenziale di cui alla presente E.I. 240/2018. Quattro immobili sono situati nel Comune di Salerno, mentre gli altri tre sono ubicati rispettivamente nei Comuni di Fisciano (SA), Baronissi (SA) e Camerota (SA).

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



## **LOTTO N. 1**

**L'immobile ubicato alla via Galdieri nel Comune di Fisciano (SA) è situato nella frazione Carpineto, in un contesto prevalentemente residenziale con bassa densità abitativa con scarsa presenza di attività commerciali, nonché di collegamenti col centro urbano. Dista circa 3 km dal polo universitario situato nel suddetto comune e dallo svincolo autostradale Fisciano, ubicato sul raccordo autostradale "SA-AV". L'accessibilità all'immobile è resa possibile da stradine provinciali di campagna che costeggiano in parte le abitazioni ed in parte contesti non edificati. Si riportano di seguito l'inquadramento toponomastico generale e di dettaglio, un'ortofoto di dettaglio, nonché la sovrapposizione dello stralcio catastale con l'ortofoto della zona di ubicazione del Lotto oggetto della presente E.I.**



**Figura 1: Inquadramento toponomastico generale del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 1 ubicato sulla Part. 535 al N.C.E.U. Comune di Fisciano (fonte: Google Maps).**

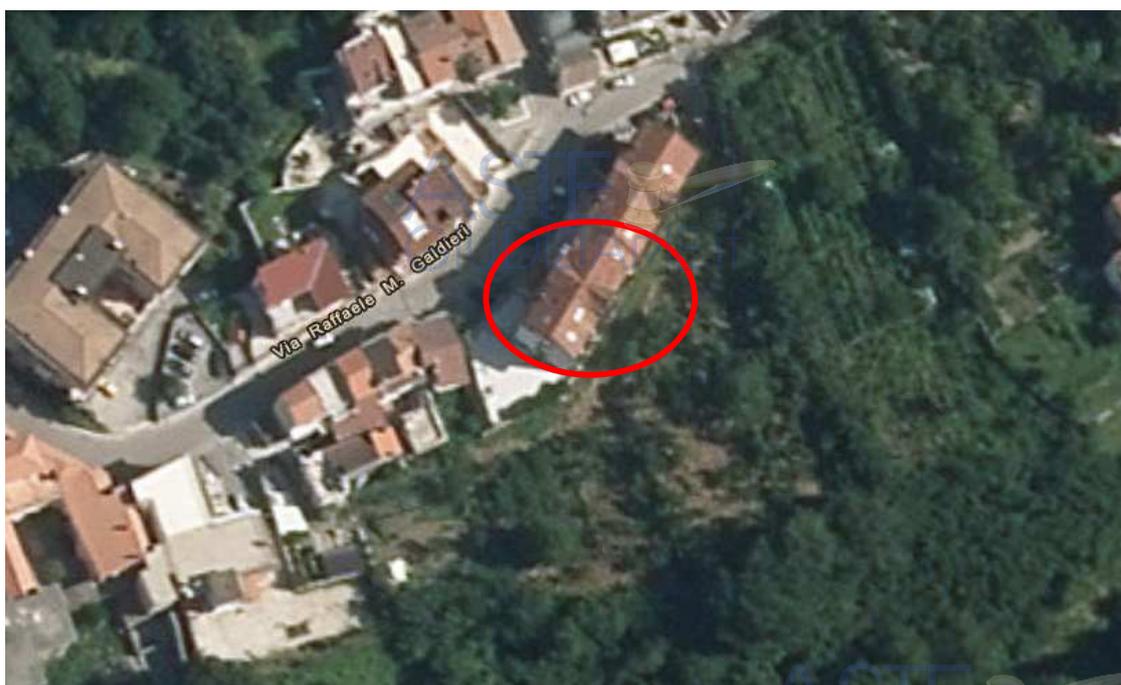
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it





**Figura 2: Inquadramento toponomastico di dettaglio del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 1 ubicato sulla Part. 535 al N.C.E.U. Comune di Fisciano (fonte: Geoportale.it).**



**Figura 3: Ortofoto d'inquadramento di dettaglio con indicazione del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 1 ubicato sulla Part. 535 al N.C.E.U. Comune di Fisciano (fonte: Geoportale.it).**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



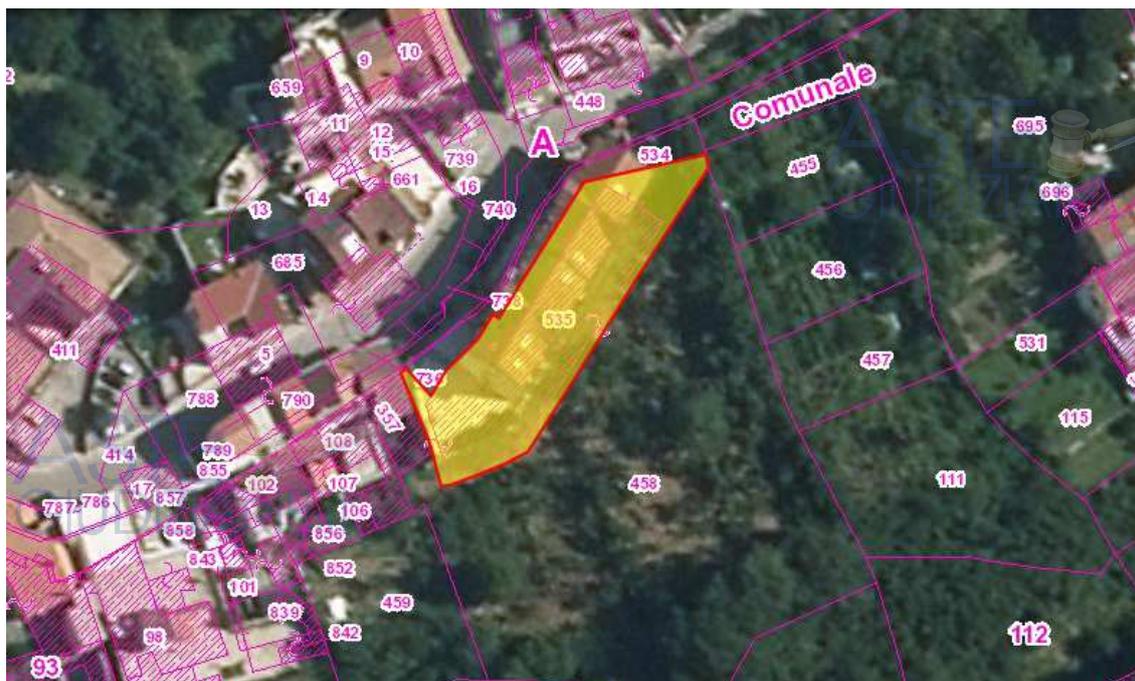


Figura 4: Sovrapposizione Ortofoto di dettaglio con lo Stralcio catastale, con indicazione della particella pignorata n. 535 afferente al Lotto n. 1 (fonte: Geoportale.it).

## **LOTTO N. 2**

**L'immobile ubicato alla via Bellini nel Comune di Baronissi (SA) è situato a ridosso della zona industriale del suddetto comune, in frazione Orignano, in prossimità dell'uscita di Lancusi del raccordo autostradale SA-AV. Il contesto è prevalentemente residenziale con bassa densità abitativa, assenza di attività commerciali e di collegamenti ai mezzi pubblici nelle immediate vicinanze. L'accessibilità all'immobile è resa possibile da stradine provinciali di campagna che costeggiano in parte le abitazioni ed in parte contesti non edificati. Si riportano di seguito l'inquadramento toponomastico generale e di dettaglio, un'ortofoto di dettaglio, nonché la sovrapposizione dello stralcio catastale con l'ortofoto della zona di ubicazione del Lotto oggetto della presente E.I..**



Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it





**Figura 5: Inquadramento toponomastico generale del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 2 ubicato sulla Part. 649 al N.C.E.U. Comune di Baronissi (fonte: Google Maps).**



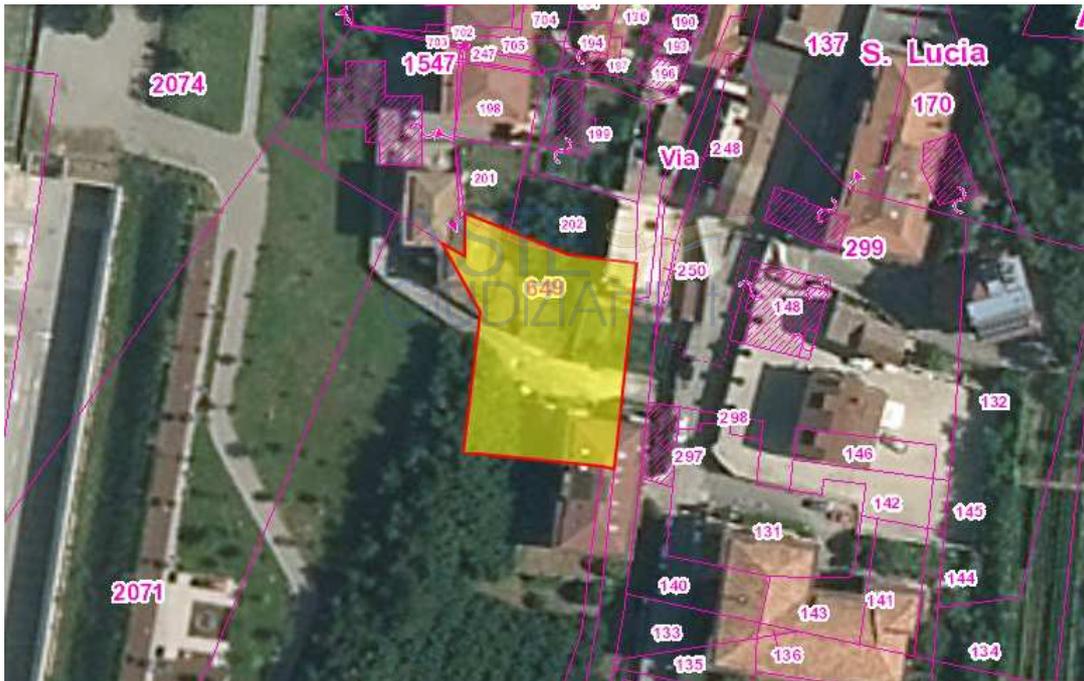
**Figura 6: Inquadramento toponomastico di dettaglio del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 2 ubicato sulla Part. 649 al N.C.E.U. Comune di Baronissi (fonte: Google Maps).**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it





**Figura 7: Ortofoto d'inquadratura di dettaglio con indicazione del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 2 ubicato sulla Part. 649 al N.C.E.U. Comune di Baronissi (fonte: Geoportale.it).**



**Figura 8: Sovrapposizione Ortofoto di dettaglio con lo Stralcio catastale, con indicazione della particella pignorata n. 649 afferente al Lotto n. 2 (fonte: Geoportale.it).**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

ASIE  
 GIUDIZIARIE.it



## **LOTTO N. 3**

**L'immobile ubicato alla via Piazza De Marinis n. 27 nel Comune di Salerno è situato a ridosso della zona portuale del suddetto comune, in una posizione a nord del tessuto urbano. Il contesto è residenziale, sebbene il cespite esecutato si trovi su una strada ad alto tasso di traffico veicolare. Si riportano di seguito l'inquadramento toponomastico generale e di dettaglio, un'ortofoto di dettaglio, nonché la sovrapposizione dello stralcio catastale con l'ortofoto della zona di ubicazione del Lotto oggetto della presente E.I..**



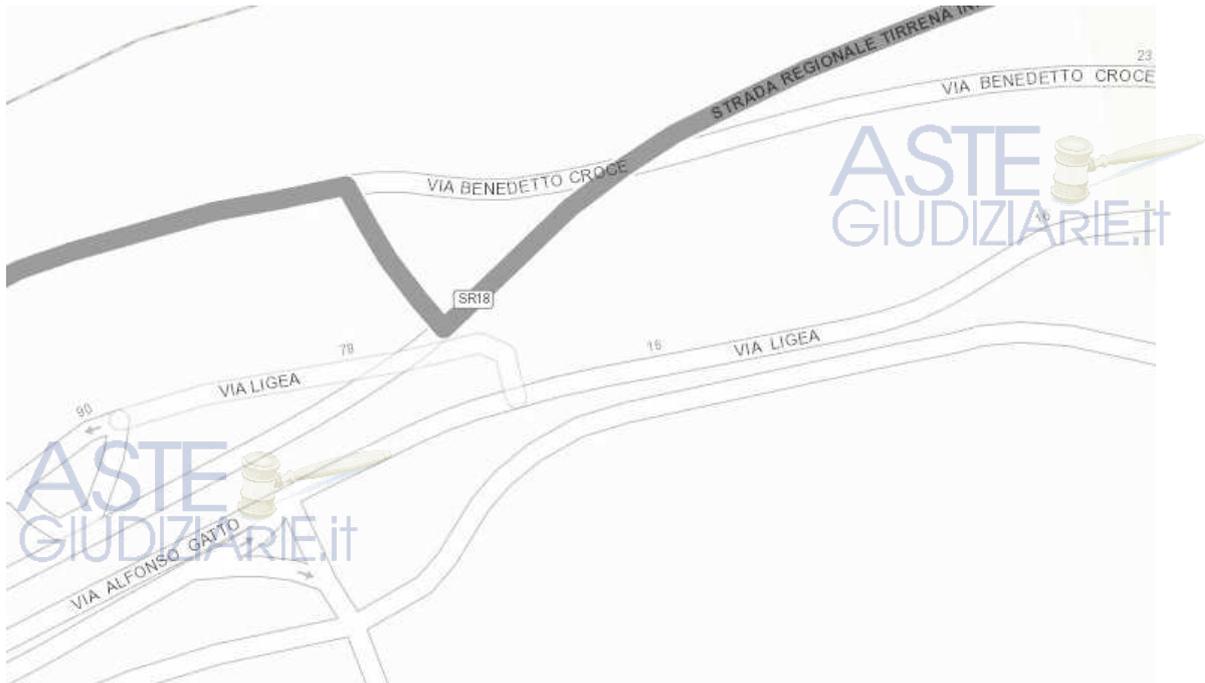
**Figura 9: Inquadramento toponomastico generale del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 3 ubicato sulla Part. 133 al N.C.E.U. Comune di Salerno (fonte: Google Maps).**

**L'Esperto:  
Dott. Ing. Antonio Savignano**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT





**Figura 10: Inquadramento toponomastico di dettaglio del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 3 ubicato sulla Part. 133 al N.C.E.U. Comune di Salerno (fonte: Google Maps).**



**Figura 11: Ortofoto d'inquadramento di dettaglio con indicazione del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 3 ubicato sulla Part. 133 al N.C.E.U. Comune di Salerno (fonte: Geoportale.it).**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



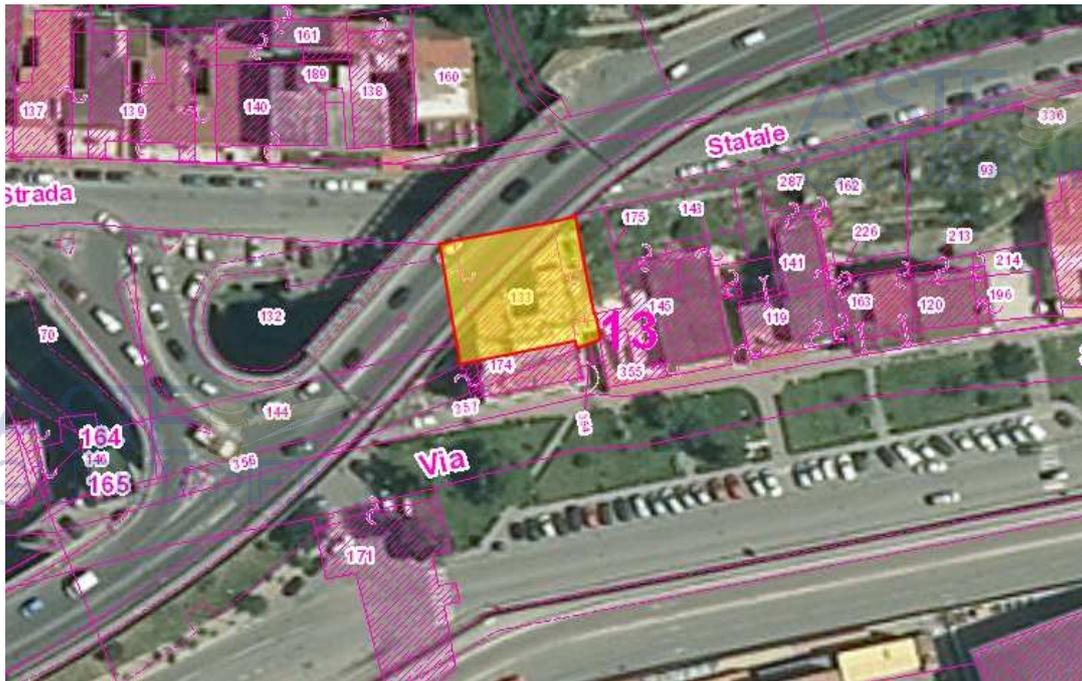


Figura 12: Sovrapposizione Ortofoto di dettaglio con lo Stralcio catastale, con indicazione della particella pignorata n. 133 afferente al Lotto n. 3 (fonte: Geoportale.it).

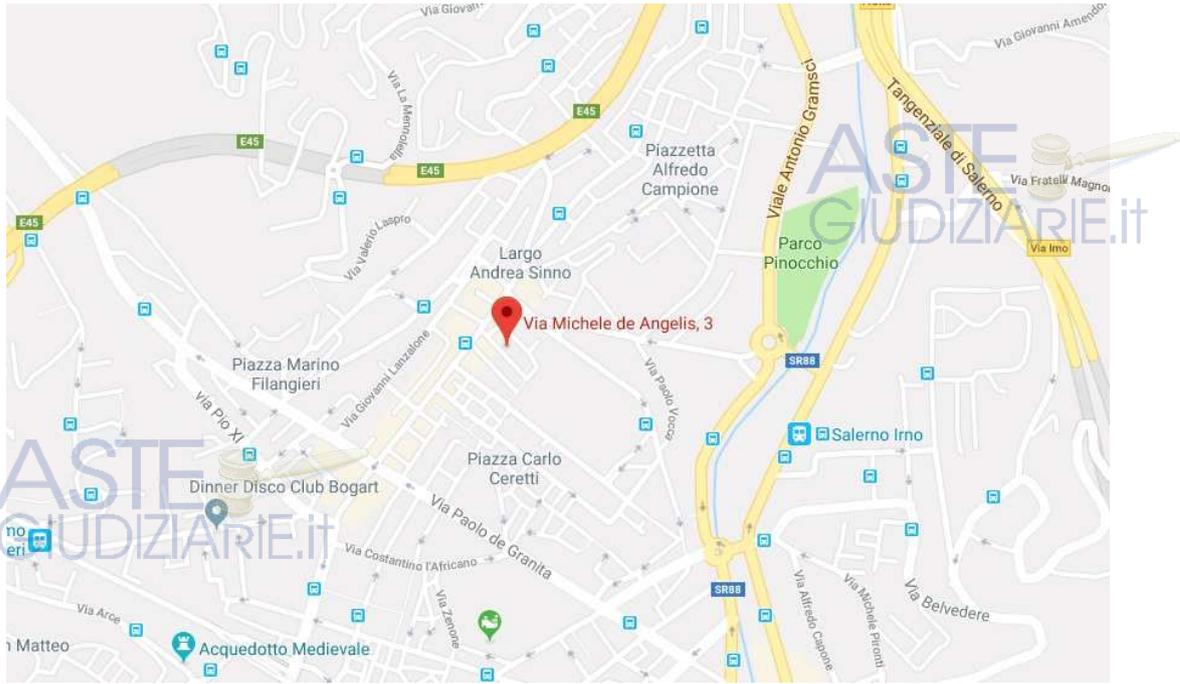
## **LOTTO N. 4**

**L'immobile ubicato alla via De Angelis n. 5 nel Comune di Salerno è situato nella parte alta del centro urbano, anch'esso in posizione strategica in modo da raggiungere agevolmente la zona centralissima in prossimità della costa e gli snodi autostradali, nonchè la tangenziale al servizio del Comune di Salerno che può condurre in direzione Nord ed in direzione Sud. Il contesto è prevalentemente residenziale con forte presenza di attività commerciali, alta densità abitativa e transito di mezzi pubblici nelle immediate vicinanze del contesto di ricaduta del Lotto. Si riportano di seguito l'inquadramento toponomastico generale e di dettaglio, un'ortofoto di dettaglio, nonchè la sovrapposizione dello stralcio catastale con l'ortofoto della zona di ubicazione del Lotto oggetto della presente E.I..**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it





**Figura 13: Inquadramento toponomastico generale del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 4 ubicato sulla Part. 162 al N.C.E.U. Comune di Salerno (fonte: Google Maps).**



**Figura 14: Inquadramento toponomastico di dettaglio del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 4 ubicato sulla Part. 162 al N.C.E.U. Comune di Salerno (fonte: Geoportale.it).**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

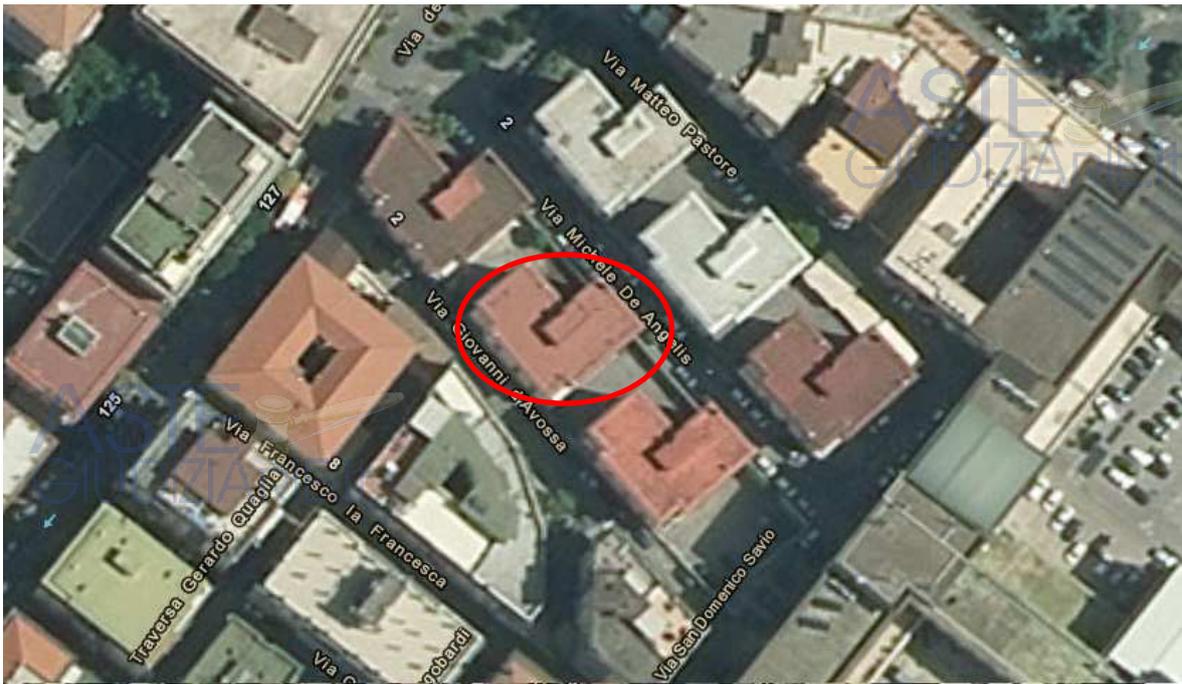


Figura 15: Ortofoto d'inquadratura di dettaglio con indicazione del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 4 ubicato sulla Part. 162 al N.C.E.U. Comune di Salerno (fonte: Geoportale.it).

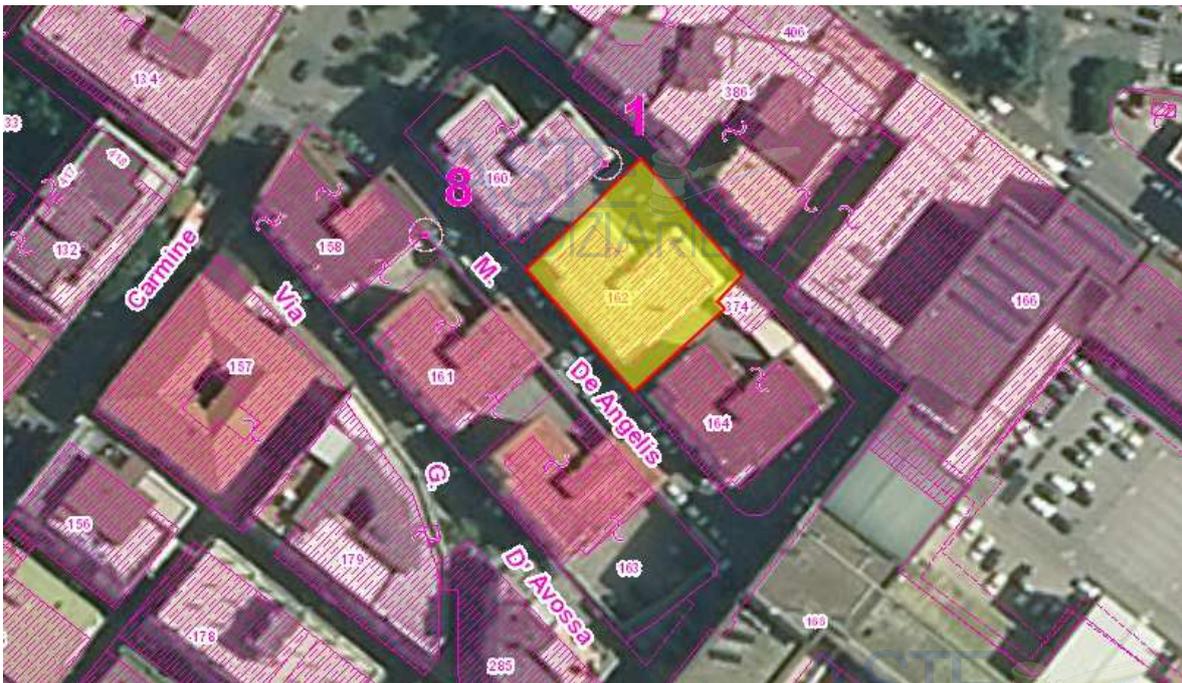


Figura 16: Sovrapposizione Ortofoto di dettaglio con lo Stralcio catastale, con indicazione della particella pignorata n. 162 afferente al Lotto n. 4 (fonte: Geoportale.it).

Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



## **LOTTO N. 5**

**L'immobile ubicato alla via Gelso n. 39 nel Comune di Salerno è situato nella parte alta del centro urbano, in una posizione strategica che può far raggiungere agevolmente la zona centralissima in prossimità della costa e i vicini snodi autostradali, nonché la tangenziale al servizio del Comune di Salerno che può condurre in direzione Nord ed in direzione Sud. Il contesto è prevalentemente residenziale con forte presenza di attività commerciali, alta densità abitativa e transito di mezzi pubblici nelle immediate vicinanze del contesto di ricaduta del Lotto. Si riportano di seguito l'inquadramento toponomastico generale e di dettaglio, un'ortofoto di dettaglio, nonché la sovrapposizione dello stralcio catastale con l'ortofoto della zona di ubicazione del Lotto oggetto della presente E.I.**



**Figura 17: Inquadramento toponomastico generale del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 5 ubicato sulla Part. 201 al N.C.E.U. Comune di Salerno (fonte: Google Maps).**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



**Figura 18: Inquadramento toponomastico di dettaglio del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 5 ubicato sulla Part. 201 al N.C.E.U. Comune di Salerno (fonte: Geoportale.it).**



**Figura 19: Ortofoto d'inquadramento di dettaglio con indicazione del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 5 ubicato sulla Part. 201 al N.C.E.U. Comune di Salerno (fonte: Geoportale.it).**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



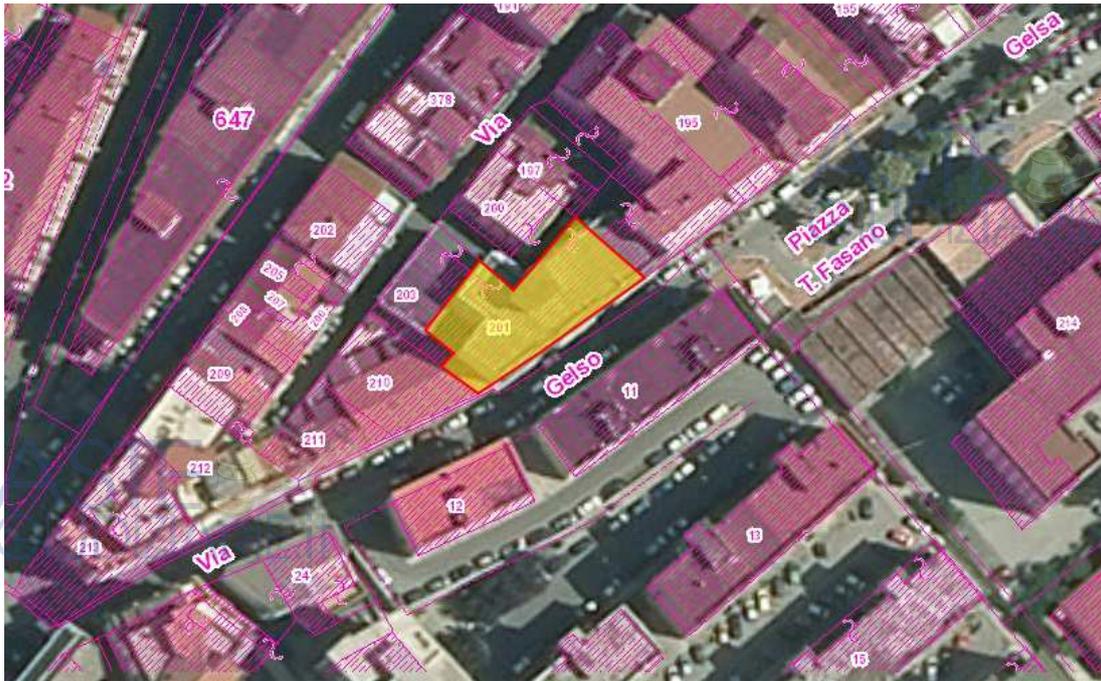


Figura 20: Sovrapposizione Ortofoto di dettaglio con lo Stralcio catastale, con indicazione della particella pignorata n. 201 afferente al Lotto n. 5 (fonte: Geoportale.it).

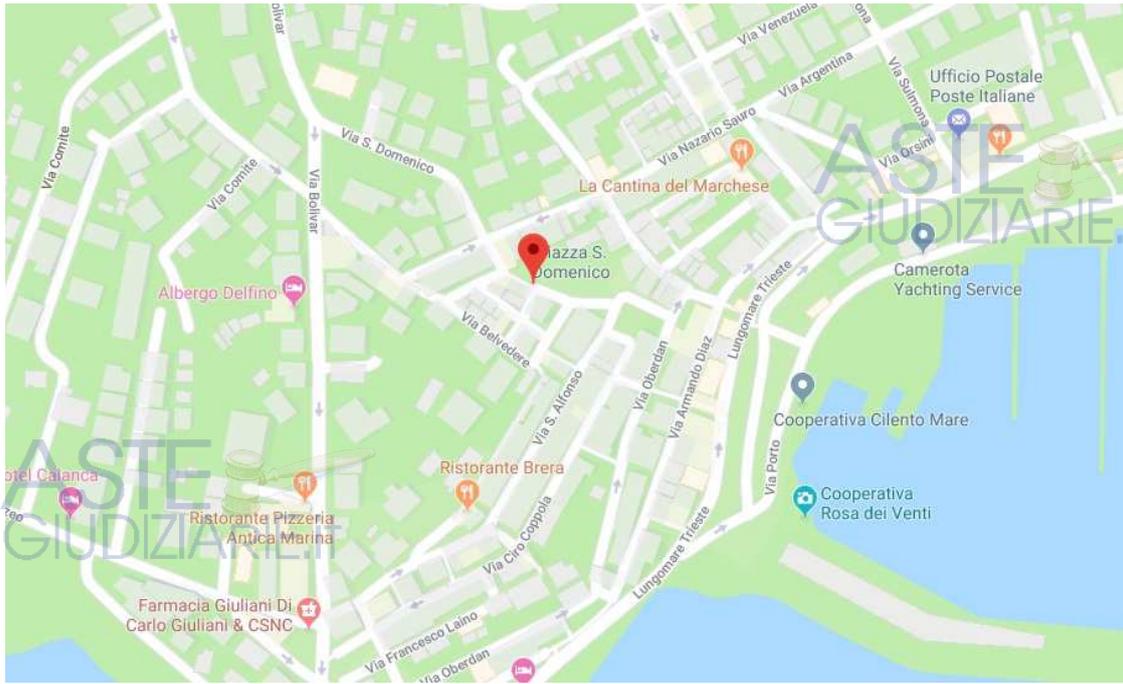
## **LOTTO N. 6**

**L'immobile ubicato alla Piazza San Domenico nel Comune di Camerota (SA) è situato nella zona prossima alla costa, in un contesto prevalentemente residenziale con discreta presenza di attività commerciali. Dista circa 20 km dall'uscita "Poderia" della Strada Provinciale 460, che a sua volta è in prosecuzione della SS. 18, che consente il collegamento con una delle più frequentate mete turistiche nel periodo estivo. L'accesso al centro urbano è reso possibile da stradine interne di larghezza modesta, con scarse possibilità di parcheggio nel contesto circostante. Si riportano di seguito l'inquadramento toponomastico generale e di dettaglio, un'ortofoto di dettaglio, nonchè la sovrapposizione dello stralcio catastale con l'ortofoto della zona di ubicazione del Lotto oggetto della presente E.I..**



Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it





**Figura 21: Inquadramento toponomastico generale del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 6 ubicato sulla Part. 86 al N.C.E.U. Comune di Camerota (fonte: Google Maps).**



**Figura 22: Inquadramento toponomastico di dettaglio del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 6 ubicato sulla Part. 86 al N.C.E.U. Comune di Camerota (fonte: Google Maps).**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



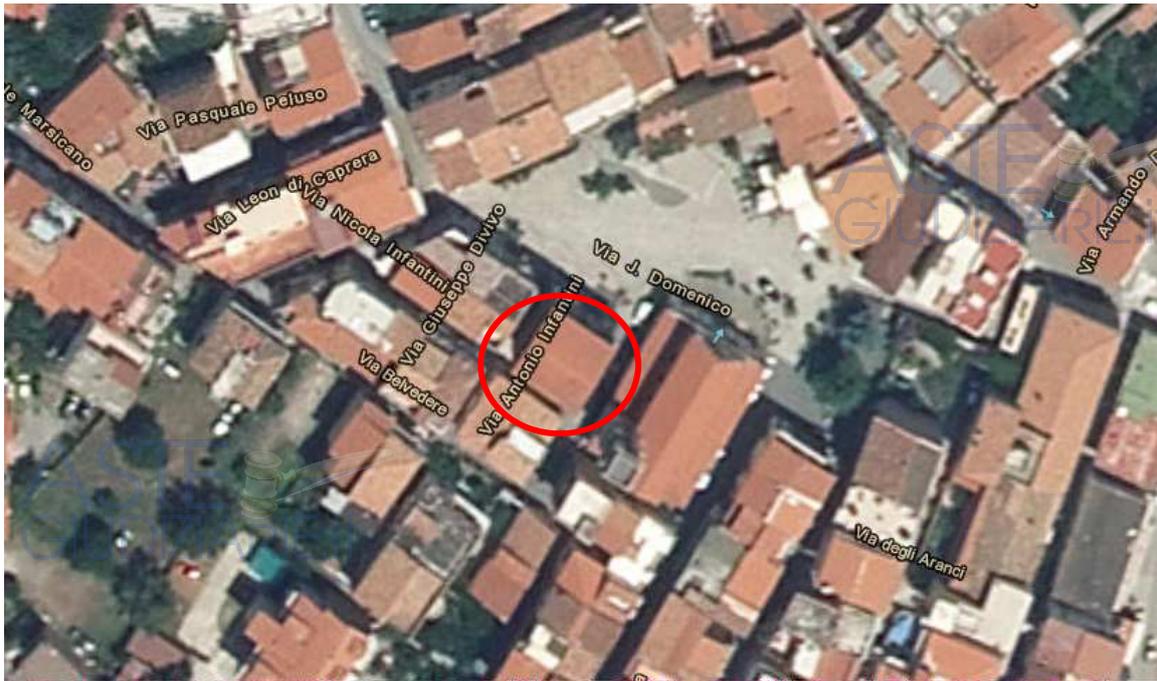


Figura 23: Ortofoto d'inquadramento di dettaglio con indicazione del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 6 ubicato sulla Part. 86 al N.C.E.U. Comune di Camerota (fonte: Geoportale.it).



Figura 24: Sovrapposizione Ortofoto di dettaglio con lo Stralcio catastale, con indicazione della particella pignorata n. 86 afferente al Lotto n. 6 (fonte: Geoportale.it).

Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



## **LOTTO N. 7**

**L'immobile ubicato al Viale delle Ginestre nel Comune di Salerno (SA) è situato in un contesto esclusivamente residenziale nella parte collinare del Comune di Salerno, prossima all'uscita Torrione-Sala Abbagnano della strada tangenziale al servizio del suddetto Comune. Il contesto denota assenza di attività commerciali e di collegamenti ai mezzi pubblici nelle immediate vicinanze. L'accesso all'immobile prevede il passaggio in un cortile comune con gli altri villini delimitato da cancello in ferro. All'interno è possibile il ricovero auto anche per visitatori esterni. Si riportano di seguito l'inquadramento toponomastico generale e di dettaglio, un'ortofoto di dettaglio, nonché la sovrapposizione dello stralcio catastale con l'ortofoto della zona di ubicazione del Lotto oggetto della presente E.I..**



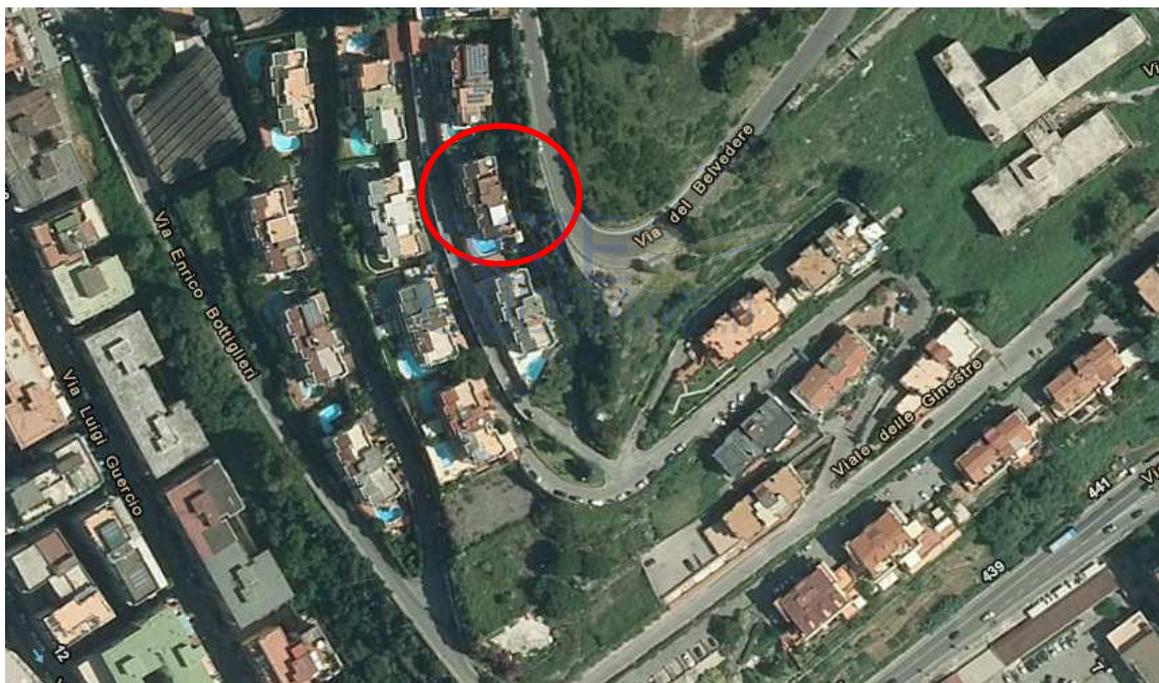
**Figura 25: Inquadramento toponomastico generale del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 7 ubicato sulla Part. 1082 al N.C.E.U. Comune di Salerno (fonte: Google Maps).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



**Figura 26: Inquadramento toponomastico di dettaglio del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 7 ubicato sulla Part. 1082 al N.C.E.U. Comune di Salerno (fonte: Google Maps).**



**Figura 27: Ortofoto d'inquadramento di dettaglio con indicazione del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 7 ubicato sulla Part. 1082 al N.C.E.U. Comune di Salerno (fonte: Geoportale.it).**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



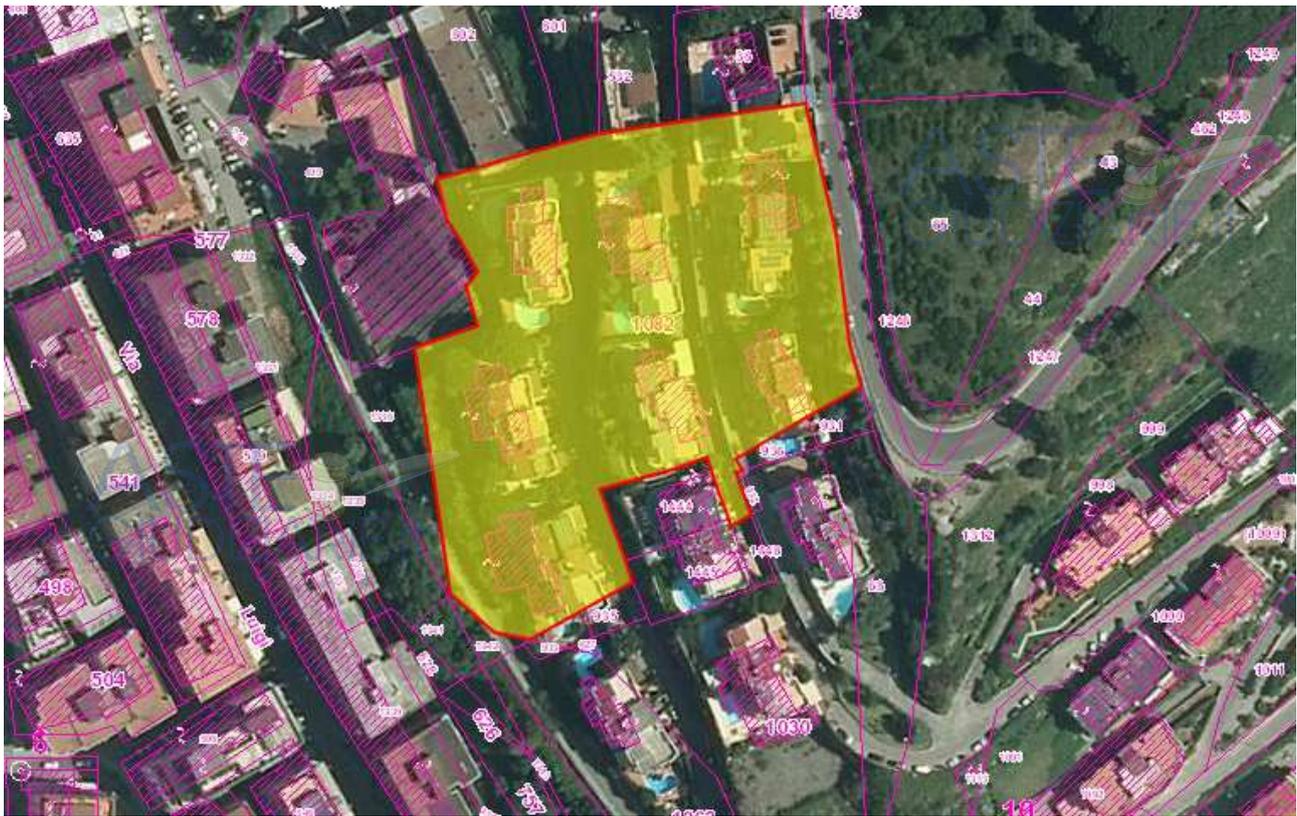


Figura 28: Sovrapposizione Ortofoto di dettaglio con lo Stralcio catastale, con indicazione della particella pignorata n. 1082 afferente al Lotto n. 7 (fonte: Geoportale.it).

Per ulteriori dettagli descrittivi e fotografici si rimanda alla Relazione grafico-fotografica (All. 15) fascicolata a parte rispetto al Volume Allegati.



## DESCRIZIONE LOTTO N. 1

Il Lotto n. 1 è dunque situato nella **zona suburbana del Comune di Fisciano (SA)**. Al **fabbricato condominiale**, contenente l'immobile in oggetto, che si sviluppa su tre piani fuori terra più mansarde, si accede tramite portoncino d'ingresso ubicato sulla strada principale. Il suddetto fabbricato in cui è ubicato il Lotto in oggetto presenta una **tinteggiatura chiara**, con **affacci finestrati e balconati**. La struttura versa complessivamente in **discrete condizioni di conservazione e manutenzione**, tuttavia con diverse zone delle facciate da riprendere, in particolare per ciò che concerne i balconi e i frontalini in cui si evidenziano distacchi di intonaci. Non è presente un **impianto ascensore** al servizio del fabbricato condominiale. Il Lotto n. 1 si

Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



compone di un **appartamento mansardato contraddistinto dal sub. 21**, a cui si accede tramite porta d'ingresso in legno. È caratterizzato da **un unico fronte d'affaccio sul lato nord**, che quindi ne condiziona l'esposizione, ferma restando la **presenza di infissi ricavati nella copertura**. La **superficie complessiva è pari a 67,00 m<sup>2</sup>**.

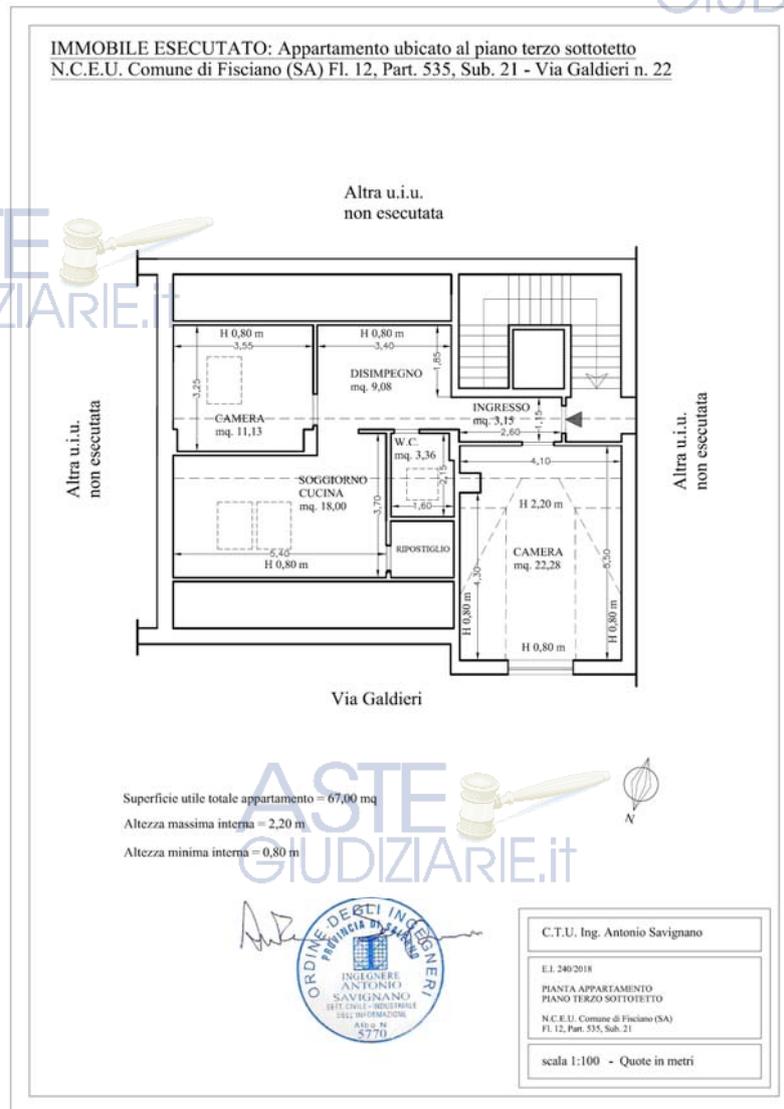


Figura 29: Planimetria digitalizzata dello stato di fatto del Lotto n. 1.

L'abitazione si sviluppa con un ampio ingresso-disimpegno che percorre per buona parte la zona superiore dell'intero immobile. In prossimità dell'ingresso è presente un ampio soggiorno. Dal disimpegno si accede al w.c. e alla cucina abitabile, con un ripostiglio ad altezza molto ridotta,

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

oltre che alla **camera da letto** ubicata in fondo. L'altezza netta interna va da un minimo di 0,80 m ad un massimo di 2,20 m. In particolare l'appartamento è suddiviso in:

- **Ingresso - disimpegno;**
- **Soggiorno con affaccio finestrato;**
- **w.c. cieco con vetromattoni;**
- **Cucina - soggiorno;**
- **Camera da letto.**

**I pavimenti sono realizzati con piastrelle di pezzatura medio-grande e colore chiaro, montate a casellario a fuga stretta.** Nel bagno pavimento e rivestimento afferiscono alla stessa tipologia e sono montati a casellario a fuga stretta; per quanto riguarda il rivestimento sono presenti elementi di due colorazioni diverse a contrasto. In definitiva **pavimenti e rivestimenti, di tipo economico, risultano in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.**

Le porte interne sono a battente di tipo tradizionale di colore bianco. Gli infissi esterni, piuttosto datati, risultano tuttavia in condizioni complessivamente discrete.

L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento alimentato da caldaia, il cui sistema di distribuzione è rappresentato da radiatori in alluminio. È presente inoltre l'impianto di climatizzazione estiva composto da alcuni split. In generale l'impiantistica appare abbastanza recente, anche se non è stata presentata una dichiarazione di conformità.

Le tinteggiature delle pareti sono realizzate con vernice chiara tradizionale, da riprendere in alcune zone.

**Per il resto l'appartamento in oggetto presenta condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente discrete.**

Sul Lotto n. 1, come sopra individuato, non insistono altri pignoramenti né altre procedure esecutive all'infuori della presente **E.I. 240/2018** incardinata sul **pignoramento del 08/06/2018 trascritto il 08/08/2018 ai R.G. 32811, R.P. 25404.**

**Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione grafico-fotografica fascicolata a parte.**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

## CONFINI LOTTO N. 1

Come già specificato il Lotto n. 1, ubicato nella part. 535 al Foglio 12 confina:

- a **Nord** con Via Galdieri;
- a **Ovest, Est e Sud** con altre u.i.u. non eseguite.



### Consistenze superficiali:

- **Ingresso - disimpegno: 3,15 m<sup>2</sup>;**
- **Soggiorno con affaccio finestrato: 22,28 m<sup>2</sup>;**
- **w.c. cieco con vetromattoni: 3,36 m<sup>2</sup>;**
- **Cucina - soggiorno: 18 m<sup>2</sup>;**
- **Camera da letto: 11,13 m<sup>2</sup>.**

## DESCRIZIONE LOTTO N. 2

Il **Lotto n. 2** è situato nella **zona periferica del Comune di Baronissi (SA)** ed è composto da un **appartamento mansardato** e da un **box auto al primo piano sottostrada**, entrambi **contraddistinti dal sub. 31**. Al **fabbricato condominiale**, contenente le u.i.u. in oggetto, che si sviluppa su tre piani fuori terra più livello sottotetto, si accede tramite portone d'ingresso ubicato sulla strada principale. Il suddetto fabbricato, con finiture piuttosto antiche, è dotato altresì di affacci balconati. La **struttura versa complessivamente in discrete condizioni di conservazione e manutenzione**, tuttavia con diverse zone delle facciate da riprendere, in particolare per ciò che concerne i balconi e i frontolini in cui si evidenziano distacchi di intonaci e ferri di armatura già parzialmente trattati per prevenirne l'ulteriore ossidazione. È presente un **impianto ascensore** al servizio del fabbricato condominiale. L'appartamento è privo di affacci, circostanza che quindi ne condiziona l'esposizione, ferma restando la presenza di infissi ricavati nella copertura. **La superficie complessiva è pari a 51,66 m<sup>2</sup>.**

L'abitazione si sviluppa con un ridotto **ingresso-soggiorno** che occupa una porzione inferiore dell'immobile, e dal quale è possibile accedere ad una **camera**. In prossimità dell'ingresso è

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



presente un **piccolo disimpegno, che consente l'accesso al bagno, alla cucina e alla camera di dimensioni inferiori**. L'altezza netta interna va da un minimo di 1,00 m ad un massimo di 2,30 m.

In particolare la mansarda è suddivisa in:

- **Ingresso - soggiorno;**
- **Disimpegno;**
- **Cucina;**
- **Bagno;**
- **Due camere.**

**I pavimenti sono realizzati con piastrelle di pezzatura media, montate a casellario a fuga stretta, particolarmente datate, tuttavia in condizioni relativamente discrete. Nel bagno pavimento e rivestimento afferiscono alla stessa tipologia e sono montati a casellario a fuga stretta. In definitiva pavimenti e rivestimenti, di tipo economico, risultano in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.**

**L'Esperto:**

**Dott. Ing. Antonio Savignano**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it





**complessivamente mediocri.** Il **box auto** afferente all'abitazione, situato **al primo piano sottostrada**, è raggiungibile tramite il vano scala condominiale. È caratterizzato da porta basculante di colore chiaro e al suo interno le pareti presentano tinteggiatura chiara. Allo stato attuale vi sono depositati materiali di vario genere. **Il tutto versa in condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente mediocri.**

Sul Lotto n. 2, come sopra individuato, non insistono altri pignoramenti né altre procedure esecutive all'infuori della presente **E.I. 240/2018** incardinata sul **pignoramento del 08/06/2018 trascritto il 08/08/2018 ai R.G. 32811, R.P. 25404.**

**Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione grafico-fotografica fascicolata a parte.**

## **CONFINI LOTTO N. 2**

Come già specificato il Lotto n. 2, ubicato nella part. 649 al Foglio 3 confina:

- a **Nord, Ovest e Sud** con altre u.i.u. non eseguite;
- a **Est** con Via Bellini.

## **Consistenze superficiali:**

- **Ingresso - soggiorno: 10,35 m<sup>2</sup>;**
- **Disimpegno: 2,17 m<sup>2</sup>;**
- **Cucina: 7,16 m<sup>2</sup>;**
- **Bagno: 4,40m<sup>2</sup>;**
- **Camera: 12,18 m<sup>2</sup>;**
- **Camera: 15,40 m<sup>2</sup>.**

## **DESCRIZIONE LOTTO N. 3**

Il Lotto n. 3 è dunque situato in prossimità della zona portuale **del Comune di Salerno**. Il **manufatto** contenente l'u.i.u. della presente E.I. 240/2018 si sviluppa al **livello sottostrada in**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



quella che si configura come **Piazza De Marinis, adiacente alla più frequentata Via Benedetto Croce**. Quest'ultima conduce ad uno snodo strategico che consente di proseguire in direzione del Comune di Vietri sul Mare, di accedere alla **zona portuale** tramite la sottostante Via Ligea o di rientrare, tramite il Viadotto Gatto, verso le zone più interne. Il corpo di fabbrica in cui è ubicato il Lotto n. 3 presenta una **tinteggiatura chiara**, con affacci finestrati all'interno del cortile che prevede la presenza dei portoni d'ingresso di altre u.i.u. non oggetto della procedura. Il corpo di fabbrica, in cui è ubicato il Lotto n. 3, presenta una tinteggiatura chiara, con **ampie zone delle facciate da riprendere: sono presenti infatti evidenti tracce di infiltrazioni, con distacchi di intonaci e dilavamento ad opera delle acque meteoriche**. È caratterizzato, inoltre, da una copertura piana che fa da ricovero auto, estraneo alla procedura. Nel complesso la struttura versa in **mediocri condizioni di conservazione e manutenzione**.

All'unità immobiliare si accede tramite un cortile, preceduto da un cancello in ferro che tramite una rampa di pochi gradini conduce al portoncino d'ingresso della stessa. L'immobile, contraddistinto dal sub n. 13, si presenta allo stato grezzo, in quanto i lavori di manutenzione previsti non sono stati realizzati, pertanto **risulta mancante di pavimentazione, impiantistica, intonacatura e delle più basilari finiture**. Si presenta suddiviso su due ambienti, uno direttamente comunicante col portoncino d'ingresso e dotato di piccolo punto luce che affaccia sul cortile d'ingresso. L'altro vano, collegato al precedente tramite un varco che si presuppone potesse prevedere l'installazione di una porta, è dotato di affaccio finestrato sul cortile d'ingresso. È caratterizzato da **un unico fronte d'affaccio sul lato ovest**, che quindi ne condiziona l'esposizione. **La superficie complessiva è pari a 15,60 m<sup>2</sup>**.

L'altezza dell'abitazione è pari a 2,40 m. In particolare l'unità immobiliare è suddivisa in:

- **Vano 1;**
- **Vano 2.**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

ASTE  
GIUDIZARIE.IT



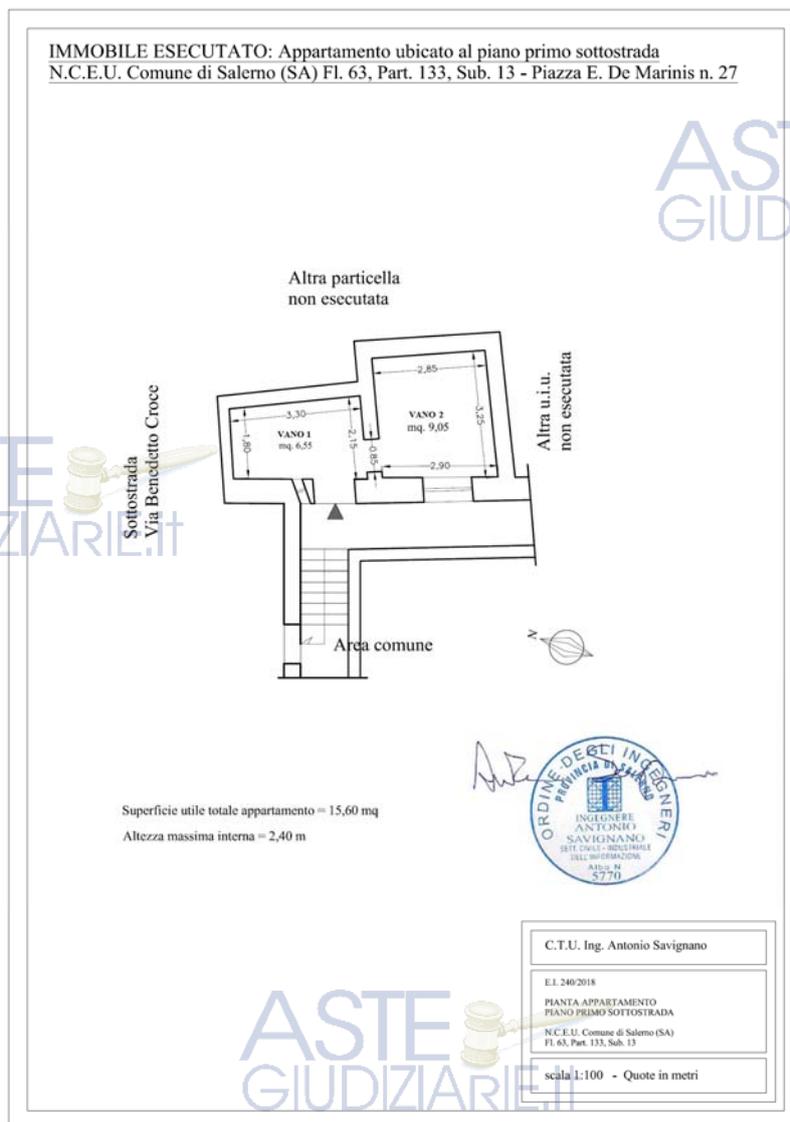


Figura 31: Planimetria digitalizzata dello stato di fatto del Lotto n. 3.

È presente sulla parete perimetrale, in posizione laterale rispetto al portoncino d'ingresso, l'unità esterna di un impianto di climatizzazione. **Viste le condizioni dell'immobile, sono chiaramente mancanti gli impianti e di conseguenza le relative dichiarazioni di conformità.**

L'immobile dunque si presenta allo stato grezzo e sono necessari lavori di manutenzione per renderlo abitabile ed agibile.

Sul Lotto n. 3, come sopra individuato, non insistono altri pignoramenti nè altre procedure esecutive all'infuori della presente **E.I. 240/2018** incardinata sul **pignoramento del 08/06/2018 trascritto il 08/08/2018 ai R.G. 32811, R.P. 25404.**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione grafico-fotografica fascicolata a parte.



### CONFINI LOTTO N. 3

Come già specificato il Lotto n. 3, ubicato nella part. 133 al Foglio 63 confina:

- a **Ovest** con cortile comune tramite portoncino d'ingresso ed affacci finestrati;
- a **Nord, Est e Sud** con altre u.i.u. non eseguite.



### Consistenze superficiali:

- **Vano 1: 6,55 m<sup>2</sup>;**
- **Vano 2: 9,05 m<sup>2</sup>.**

### DESCRIZIONE LOTTO N. 4

Il **Lotto n. 4** è dunque situato nella zona semicentrale del Comune di Salerno alla via M. De Angelis. Il fabbricato condominiale, contenente l'u.i.u. della presente E.I. 240/2018, si sviluppa con **tre piani fuori terra, oltre al piano rialzato**, e vi si accede tramite portoncino d'ingresso ubicato sulla Via De Angelis. È presente un'area comune adibita al ricovero auto. Il fabbricato in cui è ubicato il Lotto n. 4 presenta una tinteggiatura chiara, con affacci finestrati e balconati ad eccezione del **piano rialzato che è caratterizzato esclusivamente da finestre**. Nel complesso la struttura versa in **sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione** con alcune zone delle facciate da riprendere: sono infatti presenti dei vistosi distacchi di intonaci in prossimità delle finestre. **Il Lotto n. 4 si compone di un appartamento al piano rialzato contraddistinto dal sub. 1**, a cui si accede tramite porta d'ingresso in legno, e da un locale di deposito, privo di subalterno autonomo, situato al piano terra. È caratterizzato da tre fronti d'affaccio sul lato nord est, nord ovest e sud ovest. La **superficie complessiva** è pari a 76,42 m<sup>2</sup>, oltre a 2,40 m<sup>2</sup> relativi al pertinenziale locale di deposito.

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



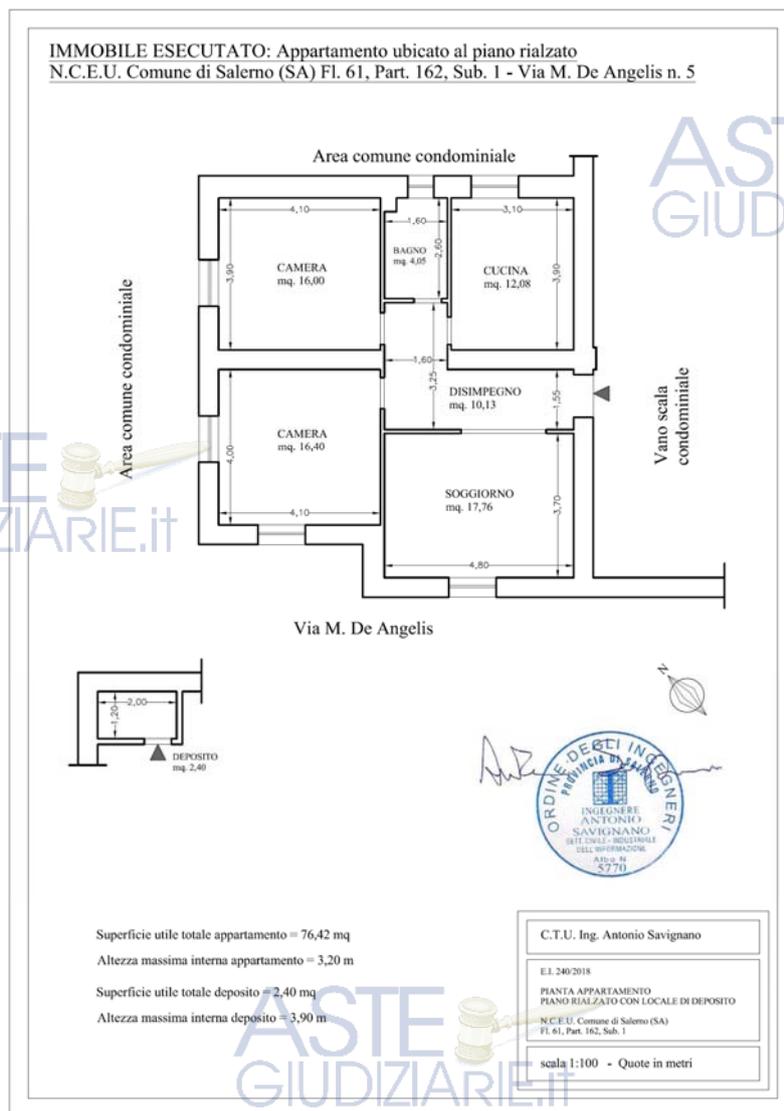


Figura 32: Planimetria digitalizzata dello stato di fatto del Lotto n. 4.

L'abitazione si sviluppa con disimpegno che conduce dall'ingresso ai vani. In prossimità dell'ingresso è presente il **soggiorno**, privo di porta, ma dotato di un'ampia apertura che consente l'accesso al suddetto vano. Le due camere da letto sono situate sul fronte nord ovest dell'abitazione, dotate entrambe di affaccio finestrato. Cucina e bagno, ubicati sul fronte nord est, sono adiacenti e dotati anch'essi di affaccio finestrato. L'altezza dell'abitazione è pari a 3,20 m. In particolare l'appartamento è suddiviso in:

- **Ingresso-disimpegno;**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- **Soggiorno con affaccio finestrato;**
- **Camera da letto con affaccio finestrato;**
- **Lavanderia con affaccio finestrato;**
- **Bagno soppalcato con affaccio finestrato;**
- **Cucina con affaccio finestrato.**



Sono presenti **tre affacci finestrati rispettivamente a nord est, nord ovest e sud ovest.**

I pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato di media pezzatura e colore chiaro, montate in diagonale con fuga stretta. In cucina e nella camera da letto matrimoniale (adiacente al soggiorno) la pavimentazione è realizzata con un parquet in laminato, rispettivamente di colore beige e grigio. La cucina è dotata su tutti i suoi lati di rivestimento con piastrelle di piccola pezzatura di colore chiaro. Nel bagno, che prevede un soppalco per la quasi totalità della sua superficie, la pavimentazione in gres è disposta a casellario, con fuga stretta, con forma quadrata di colorazione chiara. Al suo interno vi è presenza di una vasca. I rivestimenti dell'ambiente bagno arrivano quasi a tutt'altezza e sono di colore chiaro. **In definitiva pavimenti e rivestimenti risultano essere in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.** Le porte interne sono a battente di tipo tradizionale in legno di colore bianco. Gli infissi interni sono di tipo in legno e di colore bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio.

L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano situata all'interno del vano cucina, il cui sistema di distribuzione è rappresentato da radiatori in ghisa presenti nei vari ambienti ad eccezione di bagno e cucina. Per ciò che concerne l'impiantistica non è stata presentata una dichiarazione di conformità. Le tinteggiature delle pareti sono realizzate con vernice chiara tradizionale. Per il resto l'appartamento presenta condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente discrete.

**Sul Lotto, come sopra individuato, non insistono altri pignoramenti nè altre procedure esecutive all'infuori della presente E.I. 240/2018 incardinata sul pignoramento del 08/06/2018 trascritto il 08/08/2018 ai R.G. 32811, R.P. 25404.**

**Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione grafico-fotografica fascicolata a parte.**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



## CONFINI LOTTO N. 4

Come già specificato il Lotto n. 4, ubicato nella part. 162 al Foglio 61 confina:

- a **Nord Est** con area comune condominiale;
- a **Nord Ovest** con area comune condominiale;
- a **Sud Ovest** con la via M. De Angelis tramite affacci finestrati;
- a **Sud Est** con il vano scala condominiale tramite portoncino d'ingresso in legno.

### Consistenze superficiali:

- **Ingresso-disimpegno: 10,13 m<sup>2</sup>;**
- **Soggiorno: 17,76 m<sup>2</sup>;**
- **Camera: 16,40 m<sup>2</sup>;**
- **Camera: 16,00 m<sup>2</sup>;**
- **Bagno: 4,05 m<sup>2</sup>;**
- **Cucina con affaccio finestrato: 12,08 m<sup>2</sup>.**

## DESCRIZIONE LOTTO N. 5

Il Lotto n. 5 è dunque situato nella **zona semicentrale del Comune di Salerno**. Al **fabbricato condominiale**, contenente l'u.i.u. della presente E.I. 240/2018, che si sviluppa con cinque piani fuori terra, si accede tramite portoncino d'ingresso ubicato sulla Via Gelso. Il suddetto fabbricato in cui è ubicato il Lotto n. 5 presenta una **tinteggiatura chiara**, con affacci finestrati e balconati. Nel complesso la struttura versa in **discrete condizioni di conservazione e manutenzione** con delle zone delle facciate da riprendere, in particolare per ciò che concerne i balconi in cui si evidenziano distacchi di intonaci. È presente un **impianto ascensore** al servizio del fabbricato condominiale. Il Lotto n. 5 si compone di un appartamento al **piano quinto contraddistinto dal sub. 25**, a cui si accede tramite porta d'ingresso in legno. È caratterizzato da **un unico fronte d'affaccio sul lato sud est**, che quindi ne condiziona l'esposizione. **La superficie complessiva è pari a 84,32 m<sup>2</sup>.**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



L'abitazione si sviluppa con disimpegno che percorre per buona parte il perimetro dell'intero appartamento. In prossimità dell'ingresso è presente un **ripostiglio di modesta metratura**. Le due camere nelle immediate vicinanze hanno una superficie tale da poter assolvere alla destinazione soggiorno o camera da letto. È presente inoltre un **ambiente lavanderia**, servito da affaccio balconato, così come la camera ed il bagno adiacente soppalcato. Quest'ultimo ha un affaccio finestrato il cui affaccio ricade sul balcone. Infine è presente un **ampio vano adibito a cucina**. L'altezza dell'abitazione è pari a 3,10 m e la **superficie dell'unico balcone presente è pari a 10,00 m<sup>2</sup>**. In particolare l'appartamento è suddiviso in:

- **Ingresso-disimpegno;**
- **Soggiorno con affaccio finestrato;**
- **Camera da letto con affaccio balconato;**
- **Lavanderia con affaccio balconato;**
- **Bagno con affaccio finestrato;**
- **Cucina con affaccio finestrato;**
- **Ripostiglio.**

L'Esperto:

**Dott. Ing. Antonio Savignano**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



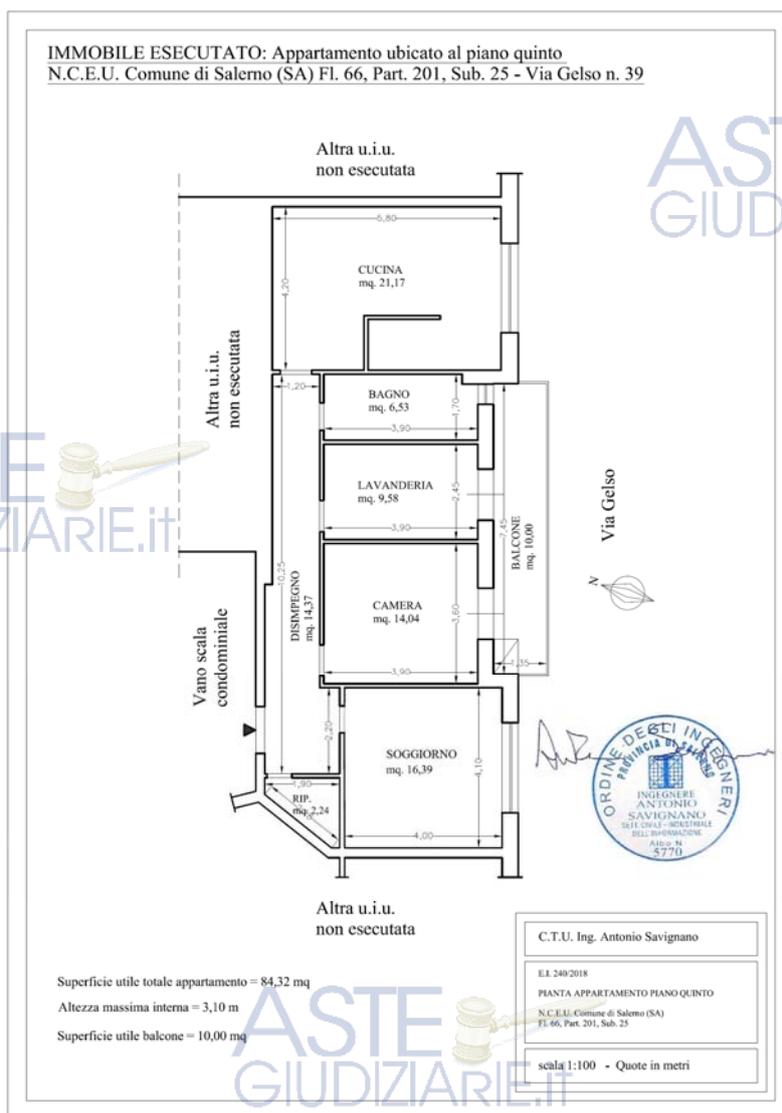


Figura 33: Planimetria digitalizzata dello stato di fatto del Lotto n. 5.

Sono presenti affacci finestrati e balconati a sud est, che costituisce, come già detto, l'unico lato di esposizione.

I **pavimenti** sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato di piccola pezzatura e colore chiaro, montate in diagonale con fuga stretta. Nel **bagno** invece la pavimentazione in gres è disposta in diagonale, con fuga stretta, con forma rettangolare ed è contraddistinta da una colorazione verd'acqua. I rivestimenti dell'ambiente bagno arrivano a tutt'altezza e sono di colore chiaro. Anche la lavanderia presenta un rivestimento di colore chiaro sui lati dove risulta ubicato il lavatoio. In definitiva **pavimenti e rivestimenti risultano essere in discrete condizioni di conservazione e**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 - 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

**manutenzione.**

Le porte interne sono a battente di tipo tradizionale in legno di colore bianco. Gli infissi interni sono di tipo in legno e di colore bianco. Gli infissi esterni sono realizzati in pvc di colore bianco.

L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano ubicata sul balcone, il cui sistema di distribuzione è rappresentato da radiatori in alluminio. È presente inoltre l'impianto di climatizzazione estiva composto da uno split situato nell'ambiente d'ingresso. In generale l'impiantistica appare abbastanza recente, anche se non è stata presentata una dichiarazione di conformità.

Le tinteggiature delle pareti sono realizzate con vernice chiara tradizionale.

Per il resto l'appartamento presenta **condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente discrete.**

Sul Lotto n. 5, come sopra individuato, non insistono altri pignoramenti nè altre procedure esecutive all'infuori della presente **E.I. 240/2018** incardinata sul **pignoramento del 08/06/2018 trascritto il 08/08/2018 ai R.G. 32811, R.P. 25404.**

**Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione grafico-fotografica fascicolata a parte.**

## **CONFINI LOTTO N. 5**

Come già specificato il Lotto n. 5, ubicato nella part. 201 al Foglio 66 confina:

- a **Nord Ovest** con vano scala condominiale ed altra u.i.u. non eseguita;
- a **Nord Est** con altra u.i.u. non eseguita;
- a **Sud Ovest** con altra u.i.u. non eseguita;;
- a **Sud Est** con la Via Gelso tramite affaccio finestrato e balconato.

### **Consistenze superficiali:**

- **Ingresso-disimpegno: 14,37 m<sup>2</sup>;**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- **Soggiorno: 16,39 m<sup>2</sup>;**
- **Camera da letto: 14,04 m<sup>2</sup>;**
- **Lavanderia: 9,58 m<sup>2</sup>;**
- **Bagno: 6,53 m<sup>2</sup>;**
- **Cucina con affaccio finestrato: 21,17 m<sup>2</sup>;**
- **Ripostiglio: 2,24 m<sup>2</sup>.**



## DESCRIZIONE LOTTO N. 6

Il Lotto n. 6 è dunque situato nella **zona centrale del Comune di Camerota**. Al **fabbricato condominiale**, contenente l'u.i.u. della presente E.I. 240/2018, che si sviluppa con tre piani fuori terra, si accede tramite portoncino d'ingresso ubicato sulla Piazza San Domenico n. 27. Il suddetto fabbricato in cui è ubicato il Lotto n. 6 presenta una **tinteggiatura chiara**, con affacci finestrati e balconcini alla francese. Nel complesso la struttura versa in **mediocri condizioni di conservazione e manutenzione con ampie zone delle facciate da riprendere: sono presenti infatti evidenti tracce di infiltrazioni, con distacchi di intonaci e dilavamento ad opera delle acque meteoriche**. Il Lotto n. 6 si compone di un appartamento ubicato al **piano terzo contraddistinto dal sub. 5**. Il fabbricato presenta un portone d'ingresso in legno che conduce all'androne. Quest'ultimo si presenta in condizioni precarie di manutenzione. L'appartamento, a cui si accede tramite porta d'ingresso in legno, è caratterizzato da **due fronti d'affaccio sul lato nord est e sud est**. **La superficie complessiva è pari a 50,65 m<sup>2</sup>**.

L'abitazione prevede un ambiente di ingresso-disimpegno situato in prossimità delle quattro porte dei relativi vani. Di fronte al portoncino d'ingresso è presente una camera da letto, dotata di affaccio balconato. In adiacenza a quest'ultima è presente un'altra camera da letto, anch'essa dotata di affaccio balconato. Sono presenti inoltre un bagno di modesta metratura con affaccio finestrato, che è caratterizzato dalla presenza di uno scalino all'ingresso del vano, che ne alza la quota di calpestio del pavimento. La **cucina abitabile** è dotata di affaccio balconato e prevede la presenza di un angolo cottura e, in prossimità della porta, di una zona lavanderia. Gli affacci balconati sono di modesta metratura e possono essere qualificati come balconcini alla francese. L'altezza

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



dell'abitazione è pari a 3,30 m, che nel bagno diventa 3,20 m per la presenza del gradino, e la superficie complessiva dei balconcini è pari a 3,00 m<sup>2</sup>. In particolare l'appartamento è suddiviso in:

- **Ingresso-disimpegno;**
- **Cucina abitabile con affaccio balconato;**
- **Camera da letto con affaccio balconato;**
- **Camera da letto con affaccio balconato;**
- **Bagno con affaccio finestrato.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

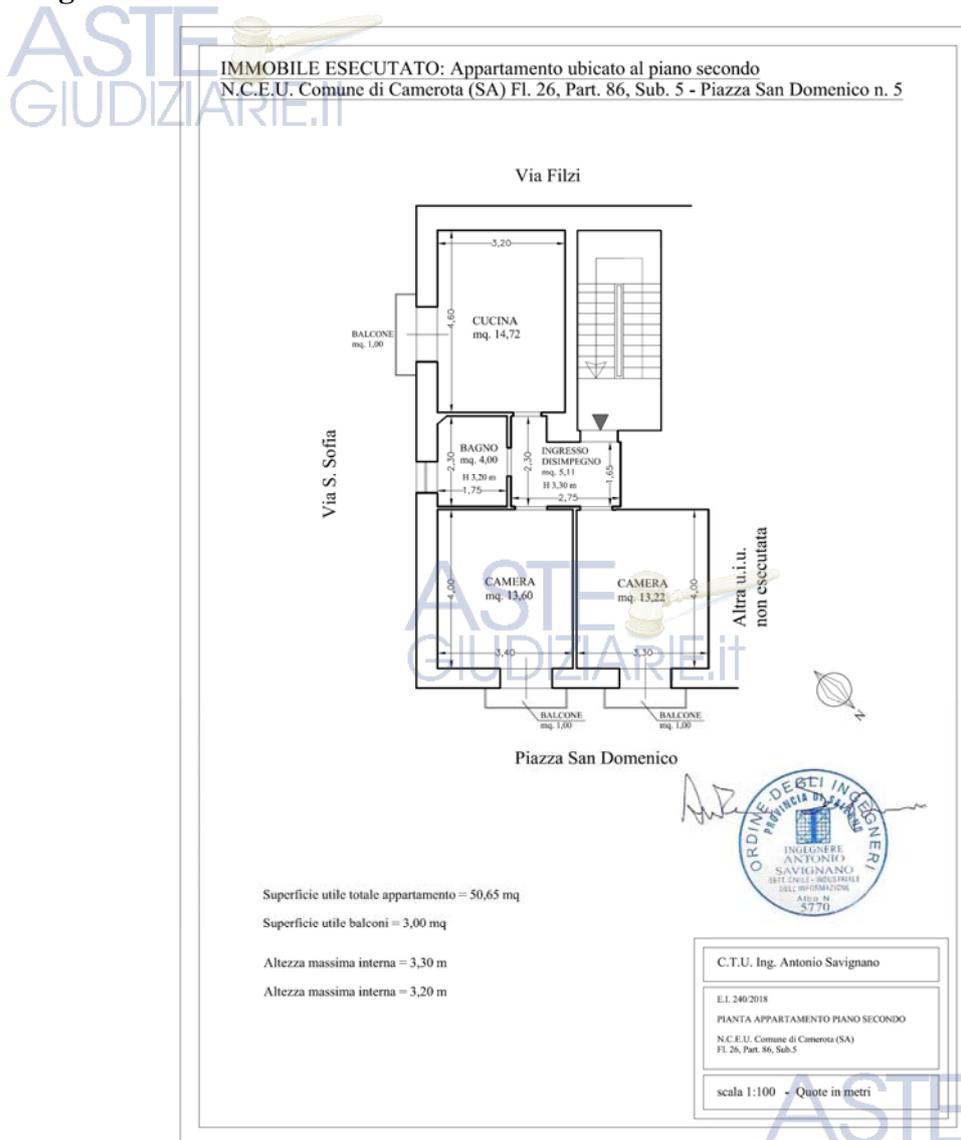


Figura 34: Planimetria digitalizzata dello stato di fatto del Lotto n. 6.

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 - 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

I pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato di piccola pezzatura e colore chiaro con trame all'interno, con fuga stretta. Nel bagno invece la pavimentazione in gres, di piccola pezzatura anch'essa, è contraddistinta da una colorazione tendente al celeste. I rivestimenti dell'ambiente bagno arrivano a tutt'altezza e sono di colore chiaro, alternati con piastrelle contenenti un disegno decorativo. Anche la cucina presenta un rivestimento di colore chiaro che contiene dei piccoli decori di colore arancione al suo interno. In definitiva **pavimenti e rivestimenti risultano essere in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.**

Le porte interne sono a battente di tipo tradizionale in legno. Gli infissi interni sono del tipo in alluminio e di colore bianco. Porte ed infissi risultano piuttosto datati.

L'appartamento è dotato di uno scaldacqua per l'acqua calda sanitaria e si usufruisce della bombola a gas per alimentare il piano cottura. È presente uno split per l'impianto di climatizzazione ubicato nel disimpegno, sopra la porta della cucina. In generale l'impiantistica appare abbastanza datata e non è stata presentata una dichiarazione di conformità.

Le tinteggiature delle pareti sono realizzate con vernice chiara tradizionale.

Per il resto **l'appartamento presenta condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente sufficienti.**

Sul Lotto n. 6, come sopra individuato, non insistono altri pignoramenti nè altre procedure esecutive all'infuori della presente **E.I. 240/2018** incardinata sul **pignoramento del 08/06/2018 trascritto il 08/08/2018 ai R.G. 32811, R.P. 25404.**

**Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione grafico-fotografica fascicolata a parte.**

## **CONFINI LOTTO N. 6**

Come già specificato il Lotto n. 6, ubicato nella part. 86 al Foglio 26 confina:

- a **Nord Est** con la Piazza San Domenico tramite affacci balconati;
- a **Sud Est** con la Via S. Sofia tramite affacci finestrati e balconati;
- a **Sud Ovest** con la Via Filzi tramite muratura cieca;

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



- a Nord Ovest con altra u.i.u e col vano scala condominiale tramite tamponatura cieca.

**Consistenze superficiali:**

- Ingresso-disimpegno: 5,11 m<sup>2</sup>;
- Cucina: 14,72 m<sup>2</sup>;
- Camera da letto: 13,60 m<sup>2</sup>;
- Camera da letto: 13,22m<sup>2</sup>;
- Bagno: 4,00 m<sup>2</sup>.



**DESCRIZIONE LOTTO N. 7**

Il Lotto n. 7, come già anticipato, è ubicato nella **zona collinare del Comune di Salerno, frazione Sala Abbagnano**. Alla villa, comprensiva di box auto, il tutto afferente al Lotto in oggetto, che si sviluppa con tre piani fuori terra, si accede tramite il cancello comune al parco residenziale, al civico 27 di Viale delle Ginestre. Il suddetto fabbricato presenta una **tinteggiatura chiara**, con affacci finestrati e balconati, con terrazzini a livello e piazzali/giardini. **Nel complesso la struttura versa in precarie condizioni di conservazione e manutenzione con le facciate e innumerevoli particolari costruttivi da ricostruire, in particolare per ciò che riguarda gli sbalzi, con ampie zone di distacco degli intonaci, ossidazione dei ferri di armatura e lesioni strutturali.** È presente un antiquato impianto ascensore che collega i livelli della villa, in disuso. L'immobile è caratterizzato **complessivamente da tre fronti liberi d'affaccio. La superficie totale interna (tre livelli) è pari a 351,70 m<sup>2</sup>.**

La villa, al piano terra, presenta due accessi adiacenti e indipendenti: uno al box auto e l'altro all'ingresso. Dall'ingresso si accede ad un soggiorno particolarmente ampio e dotato di camino, con adiacente cucina abitabile e, sul lato opposto, bagno e ripostiglio. In fondo vi è un vano scala che conduce all'esterno e una lavanderia. Sul lato opposto vi è il vano scala che consente l'accesso al livello superiore. Al primo piano, quando si smonta dalla scala interna, vi è un disimpegno che conduce ad un soggiorno di elevata metratura, dotato di affacci finestrati sul prospetto principale della villa e di porte-finestra per accedere alla scala esterna che conduce al sottostante piazzale.

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



Adiacente al soggiorno vi è un'ampia camera, da cui è possibile accedere ad un bagno; la suddetta camera è dotata di terrazzo panoramico a livello. Al livello intermedio, accessibile dal soggiorno al primo piano, è presente un ampio piazzale che si sviluppa sul prospetto principale e su quello laterale, ove inoltre è presente una piscina in stato di abbandono e strutturata in maniera da costituire un pericolo poiché è priva di margini laterali di ampiezza sufficiente per la circolazione. Sul retro vi è un giardino incolto, in stato di abbandono e di degrado generalizzato. Il secondo livello della villa, accessibile anch'esso tramite il vano scala interno, è composto da tre ampie camere, ciascuna dotata di proprio terrazzo a livello panoramico, tutte accessibili da un disimpegno che attraversa il piano. La camera esposta a sud-ovest è dotata di ampio e pratico ripostiglio-cabina armadio con finestra.

L'altezza netta massima interna del Lotto in oggetto è pari a 3,10 m, mentre quella minima è pari a 2,80 m. La superficie totale dei terrazzi è pari a ben 46,25 m<sup>2</sup>, mentre il piazzale è di 165 m<sup>2</sup> ed il giardino occupa una superficie di 105 m<sup>2</sup>.

In particolare la villa è suddivisa in:

#### Piano terra

- **Box auto;**
- **Ingresso;**
- **Soggiorno cieco;**
- **Cucina con doppia esposizione;**
- **Bagno cieco;**
- **Ripostiglio;**
- **Lavanderia, ricavata in vano scala per l'accesso al/dal piazzale esterno.**

#### Piano primo

- **Disimpegno;**
- **Soggiorno;**
- **Bagno;**
- **Camera.**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



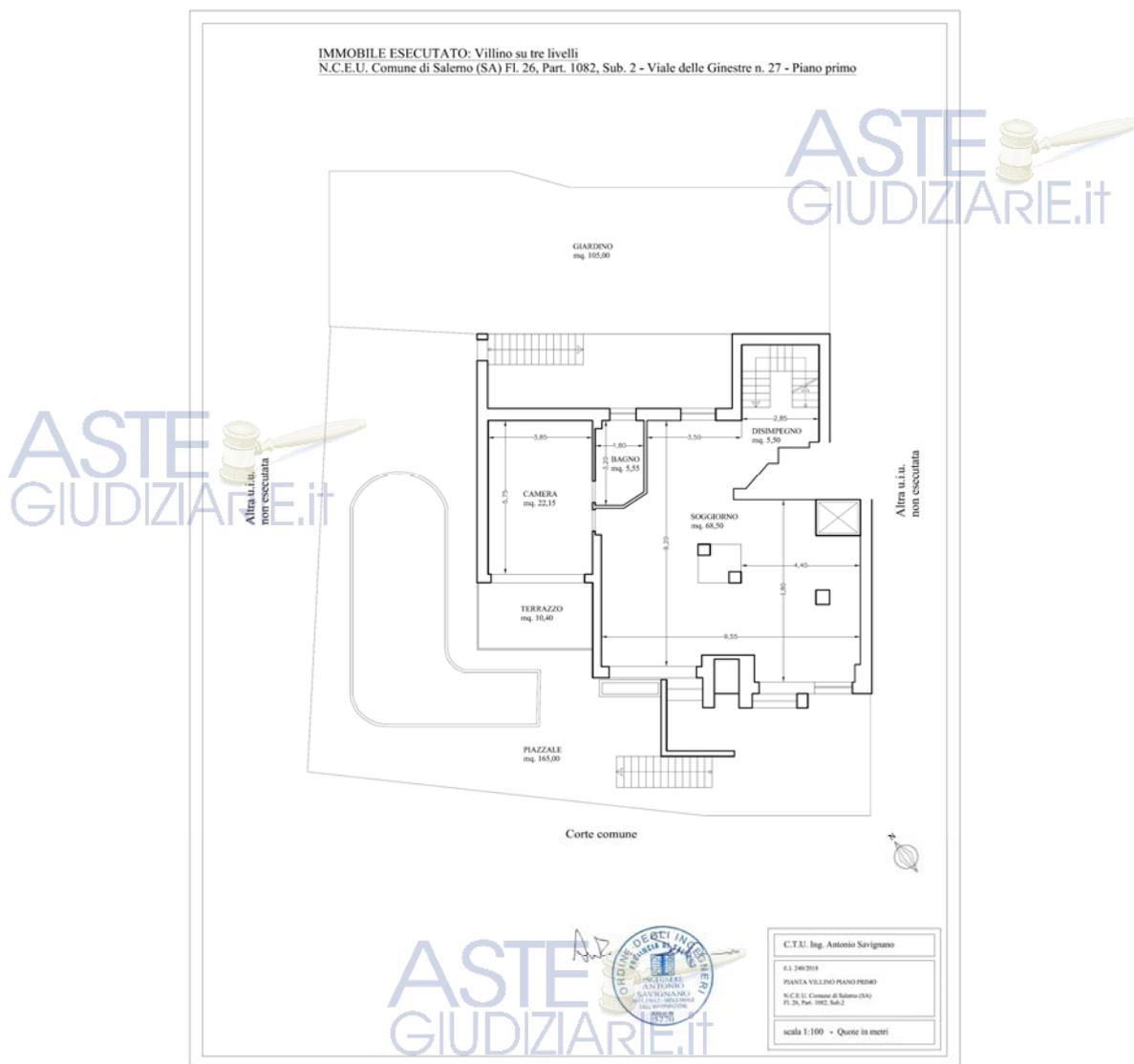


Figura 36: Planimetria digitalizzata dello stato di fatto relativamente al piano secondo del Lotto n. 7.

**L'Esperto:**  
**Dott. Ing. Antonio Savignano**

ASTE GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

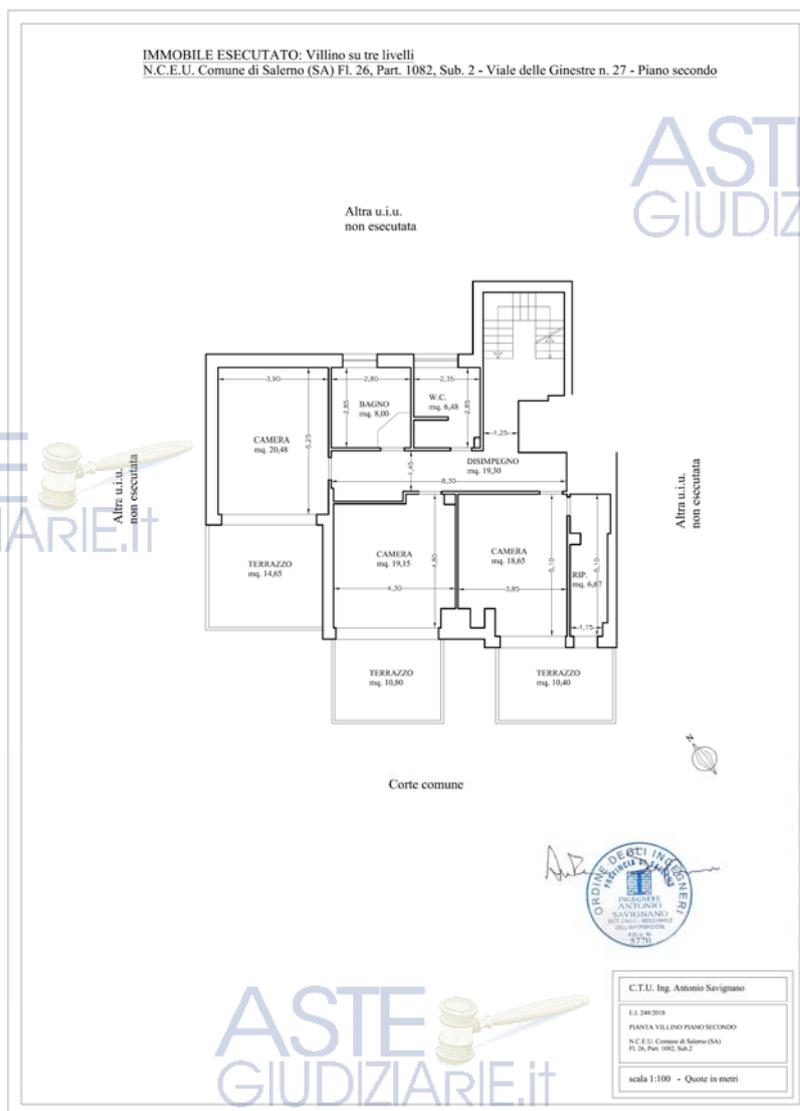


Figura 37: Planimetria digitalizzata dello stato di fatto relativamente al piano secondo del Lotto n. 7.

Come già accennato, sono presenti diversi affacci finestrati e dai terrazzi panoramici.

La scala di collegamento interna, con finiture visibilmente antiche, è rivestita in legno. I pavimenti al piano terra sono in cotto montati con fuga. Nel bagno il pavimento e il rivestimento sono montati a casellario a fuga stretta. La lavanderia presenta un rivestimento analogo, mentre la pavimentazione è in cotto. La cucina, piuttosto datata, è in muratura con rivestimenti realizzati con mattonelle quadrate di piccola pezzatura, montate a casellario a fuga stretta, di colorazioni a contrasto. In definitiva pavimenti e rivestimenti, piuttosto datati, risultano essere in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 - 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

Al primo piano la pavimentazione è costituita da elementi rettangolari di media pezzatura, montati a correre a fuga stretta. Nel bagno il pavimento e il rivestimento sono montati a casellario a fuga stretta. Al secondo piano la pavimentazione è in parquet, discretamente conservato. In uno dei bagni il pavimento è costituito da elementi quadrati di media pezzatura montati in diagonale a fuga stretta. Nell'altro servizio igienico la pavimentazione è costituita da elementi rettangolari di media pezzatura, montati a casellario a fuga stretta. I rivestimenti sono anch'essi montati a casellario a fuga stretta. Pavimenti e rivestimenti, anche in questo caso visibilmente antiquati, risultano essere in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. La pavimentazione dei terrazzi è realizzata con elementi quadrati di piccola pezzatura montati a fuga stretta, in precarie condizioni, in alcune zone addirittura divelti. Le porte interne sono a battente di tipo tradizionale in legno con specchiature decorative in vetro, piuttosto antiche, ma tuttavia in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. **Gli infissi esterni, molto datati e in condizioni precarie sono del tipo tradizionale in legno.**

L'appartamento è dotato di impiantistica particolarmente datata, dunque quantomeno da revisionare o sostituire, pertanto non risulta alcuna dichiarazione di conformità.

Le tinteggiature delle pareti sono realizzate con vernice chiara tradizionale, ampiamente rovinata. **Sono inoltre presenti, soprattutto al piano terra, copiose infiltrazioni, con rigonfiamento di intonaci e sfogliature di vernice, nonché ampi aloni di condensa generalizzata.**

Il box auto afferente alla villa, è accessibile dal cortile comune ed è affiancato all'ingresso della villa stessa. È caratterizzato da porta basculante di colore chiaro. È evidente inoltre la presenza di puntelli disposti in posizione centrale situati nella parte più interna. La pavimentazione del box è realizzata in klinker piuttosto datato. **Il tutto versa in condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente mediocri.**

**Alla luce di quanto evidenziato, le condizioni di conservazione e manutenzione del Lotto in oggetto sono assolutamente precarie.**

Sul Lotto n. 7, come sopra individuato, non insistono altri pignoramenti né altre procedure esecutive all'infuori della presente E.I. 240/2018 incardinata sul pignoramento del 08/06/2018 trascritto il 08/08/2018 ai R.G. 32811, R.P. 25404.

**Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione grafico-fotografica fascicolata a parte.**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



## CONFINI LOTTO N. 7

Come già specificato il Lotto n. 7, ubicato nella part. 1082 al Foglio 26 confina:

- a Nord Ovest, Nord Est e Sud Est con altre u.i.u. non esegutate;
- a Sud Ovest con la corte comune.

### Consistenze superficiali:

#### Piano terra

- **Box auto: 25 m<sup>2</sup>;**
- **Ingresso: 7,20 m<sup>2</sup>;**
- **Soggiorno cieco: 71,20 m<sup>2</sup>;**
- **Cucina con doppia esposizione: 24 m<sup>2</sup>;**
- **Bagno cieco: 3,91 m<sup>2</sup>;**
- **Ripostiglio: 3,22 m<sup>2</sup>;**
- **Vano ascensore: 2,20 m<sup>2</sup>;**
- **Lavanderia, ricavata in vano scala per l'accesso al/dal piazzale esterno: 4,65 m<sup>2</sup>;**
- **Vano scala verso i piano superiori: 15,77 m<sup>2</sup>;**
- **Vano scala verso il piazzale esterno: 19,12 m<sup>2</sup>.**

#### Piano primo

- **Disimpegno: 5,50 m<sup>2</sup>;**
- **Soggiorno: 68,50 m<sup>2</sup>;**
- **Bagno: 5,55 m<sup>2</sup>;**
- **Camera: 22,15 m<sup>2</sup>.**

#### Piano secondo

- **Disimpegno: 19,30 m<sup>2</sup>;**
- **Camera: 18,65 m<sup>2</sup>;**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- Camera: 19,15 m<sup>2</sup>;
- Camera: 20,48 m<sup>2</sup>;
- Ripostiglio: 6,67 m<sup>2</sup>;
- Bagno: 8 m<sup>2</sup>;
- W.C.: 6,48 m<sup>2</sup>.



- **Quesito 5:** *“Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”.*



Dall'analisi della relazione notarile, dei titoli di proprietà acquisiti dal sottoscritto Esperto e relative note di trascrizione, riportati negli Allegati 3 del Volume Allegati, risulta che i **Lotti esecutati**, così composti:

**LOTTO N. 1: Appartamento ubicato in fabbricato condominiale, così identificato:**

- **Appartamento mansardato di tipo economico: Comune di Fisciano (SA), N.C.E.U.: Foglio 12, P.lla 535, Sub. 21, cat. A/3, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita catastale €200,13 in Via R. M. Galdieri n. 22B piano 3 int. 3 scala B;**

**LOTTO N. 2: Appartamento ubicato in fabbricato condominiale, così identificato:**

- **Appartamento mansardato con box auto per civile abitazione: Comune di Baronissi (SA), N.C.E.U.: Foglio 3, P.lla 649, Sub. 31, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale tot. 68 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 68 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €133,25 in Via Bellini n. 60 piano S1-3 int.2;**

**LOTTO N. 3: Appartamento ubicato in fabbricato condominiale, così identificato:**

- **Appartamento di tipo popolare: Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 63, P.lla 133, Sub. 13, zona censuaria 5, cat. A/4, Classe 4, Consistenza 1,5 vani, Rendita catastale €171,21 in Piazza E. De Marinis n. 27 piano S1;**

**LOTTO N. 4: Appartamento ubicato in fabbricato condominiale, così identificato:**



Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



- **Appartamento con cantinola di tipo economico:** Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 61, P.lla 162, Sub. 1, zona censuaria 4, cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale tot. 109 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 109 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €772,10 in Via M. De Angelis nn. 3-5 piano T;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO N. 5:** Appartamento ubicato in fabbricato condominiale, così identificato:

- **Appartamento per civile abitazione:** Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 66, P.lla 201, Sub. 25, zona censuaria 2, cat. A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale tot. 104 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 101 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €433,82 in Via Gelso n. 39 piano 5;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO N. 6:** Appartamento ubicato in fabbricato condominiale, così identificato:

- **Appartamento per civile abitazione:** Comune di Camerota (SA), N.C.E.U.: Foglio 26, P.lla 86, Sub. 5, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale tot. 68 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 67 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €151,84 in Piazza San Domenico n. 3 piano 2;

**LOTTO N. 7:** Villino ubicato in parco residenziale, così identificato:

- **Villino su tre livelli con box auto:** Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 26, P.lla 1082, Sub. 2, zona censuaria 2, cat. A/7, Classe 2, Consistenza 15,5 vani, Superficie catastale tot. 444 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 435 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €2.481,58 in Viale delle Ginestre piano T-1-2.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

appartengono, per il diritto di piena proprietà, al Debitore:

- **Sig.** \_\_\_\_\_  
C.F.  
nato a ;  
Residente in .

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 - 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



**Provenienza dei beni:**

**Il Lotto n. 1** pervenne al signor C.F.

in forza dell'Atto di **Compravendita a rogito Notaio Amato Fabrizio di Cava dei Tirreni in data 06/10/2000 n. 48895 di repertorio, trascritto a Salerno a il 26/10/2000 ai nn. 22240/28377**, con il quale acquistava dalla società Alma di Anna Fierro & c. Snc con sede in Milano, C.F. 02636870657, il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di **Fisciano in via R Galdieri n. 22 B censito al NCEU foglio 12 particella 535 sub 21 categoria A/3 vani 2,5 piano 3 scala B.**

*Alla società Alma di Anna Fierro & c snc con sede in Fisciano C.F. 02636870657, di insistenza del fabbricato compendiate l'unità immobiliare in oggetto pervenne in forza dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio D'Agostino Luisa di Salerno in data 18/09/1990 n. 93921 di repertorio, trascritto a Salerno il 20/09/1990 ai nn. 19274/24426.*

**Il Lotto n. 2** pervenne al signor C.F.

in forza dell'Atto di **compravendita rogito Notaio Frauenfelder Bruno di Sarno in data 06/02/2001 n. 27440 di repertorio, trascritto a Salerno il 20/02/2001 ai nn. 3495/4382**, con il quale acquistava dai signori , il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in Comune di **Baronissi, via Bellini n. 60 censito al NCEU foglio 3 particella 649 sub 31 Cat A/2 vani 3 piano S1-3.**

*Ai signori*

*, l'immobile di cui trattasi pervenne in forza*

*della dichiarazione di successione presentata all'ufficio del Registro di Salerno in data 12/11/1991*

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

al numero 25/846 trascritta a Salerno il 23/08/1995 ai numeri 18598/23204, In morte del signor e deceduto il

. Nell'eredità devoluta per legge a favore del coniuge e dei figli come sopra, rientrava tra l'altro diritto di intera piena proprietà sugli immobili in Comune di Baronissi, via Bellini censiti al NCEU foglio 3 particella 649 sub 8 categoria C/2 mq. 88 e NCEU foglio 3 particella 649 sub 14 categoria C/6 mq. 19. Risulta l'accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito del notaio Liquori Iole di Salerno in data 18/12/1997 n. 823 di repertorio, trascritta a Salerno il giorno 08/01/1991 ai numeri 887/1018 a favore del signor l'immobile di cui trattasi, in maggior consistenza, pervenne in forza di titoli ultraventennali.

**Il Lotto n. 3** pervenne al signor

in forza dell'Atto di **Compravendita a rogito Notaio Bruno Frauenfelder**

**di Sarno in data 25/03/1999 numero 25334 di repertorio, trascritto a Salerno il 09/04/1999 ai nn. 7776/10085**, con il quale acquistava dai signori

il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in Comune di **Salerno, Via**

**E. De Marinis n 27 censito al NCEU foglio 63 particella 133 sub 13 categoria A/5 Vani 1,5 piano S1.**

Ai signori signori

l'immobile di cui trattasi

pervenne in forza dei seguenti titoli:

- *dichiarazione di successione presentata all'ufficio del Registro di Eboli il 25/03/1999 al numero 36/367, trascritta a Salerno il 04/09/1999 ai nn. 20074/26266 e successivo atto di accettazione tacita di eredità rogito Notaio Campanella Stefano di Roccadaspide in data 04/05/2017 n. 27610/10574 di repertorio, trascritto a Salerno il 12/05/2017 ai nn. 14210/18195; in morte della signora e deceduta il giorno ; eredità devoluta per legge ai figli ;*

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- *dichiarazione di successione presentata all'ufficio del Registro di Eboli in data 13/09/1986 al n. 68 volume 235, trascritta a Salerno il 14/08/1987 ai numeri 18485/23146 e successivo atto di accettazione tacita di eredità rogito Notaio Campanella Stefano di Roccadaspide in data 04/05/2017 n. 27610/10574 di repertorio, trascritto a Salerno il 12/05/2017 ai nn.14209/18194.; in morte del signor  
eredità devoluta per legge al coniuge  
e ai figli  
(non risulta trascritta accettazione di eredità);*

*Al Signor l'immobile di cui trattasi pervenne in forza di titoli ultraventennali.*

**Il Lotto n. 4** pervenne al signor

in forza dell'**Atto di Compravendita a rogito Notaio Bruno Frauenfelder**

**di Sarno in data 05/09/1989 n. 13929 di repertorio, trascritto a Salerno il 15/09/1989 ai nn. 19800/24855**, con il quale acquistava dal signor

il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in Comune di **Salerno via**

**Michele De Angelis 3-5 censito al NCEU foglio 61 particella 162 sub 1 categoria A/3 Vani 5 piano T.**

**Il Lotto n. 5** pervenne al signor

in forza dei seguenti titoli:

- **Atto di donazione rogito Notaio Bruno Frauenfelder in data 29/04/1996 n. 22072 di repertorio, trascritto a Salerno il 30/04/1996 ai nn. 7944/9924**, con il quale riceveva dal signor il diritto di usufrutto sull'immobile in Comune di **Salerno via Gelso n. 39 censito al NCEU foglio 66 particella 201 sub 25 categoria A2;**
- **Atto di donazione e divisione rogito Notaio Bruno Frauenfelder Di Sarno in data 08/12/1990 n.15742 di repertorio, trascritto a Salerno il 29/12/1990 rispettivamente ai**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

**nn. 27048/34156 (la donazione) e ai nn. 27049/34157 (la divisione)**, con il quale il signor  
in parti uguali tra l'altro, la nuda proprietà sull'immobile di cui  
trattasi; con la divisione veniva assegnato al signor il diritto di intera nuda  
proprietà sull'immobile in Comune di **Salerno via Gelso n. 39 censito al NCEU foglio 66**  
**particella 201 sub 25 categoria A/2 vani 3 piano 5.**

**Il Lotto n. 6** pervenne al signor

in forza dell'**Atto di Compravendita a rogito Notaio Frauenfelder Bruno**

**Di Sarno in data 13/07/2004 numero 31403/11908 di repertorio, trascritto a Salerno il**  
**19/07/2004 ai numeri 23290/30853**, con il quale acquistava dai signori

,  
diritto di intera piena proprietà su immobile in **Comune di Camerota, Piazza San Domenico n. 3**  
**località Marina, censito al NCEU foglio 26 particella 86 sub 5 categoria A/2 vani 3,5 piano 2.**

*Ai signori*

*l'immobile di cui trattasi pervenne in forza della dichiarazione di*  
*successione presentata all'ufficio del Registro di Salerno in data 21/04/2004 al numero 95/1274,*  
*trascritta a Salerno il giorno 08/03/2006 n. 7796/13187 (non risulta trascritta accettazione di*  
*eredità). In morte del signor*

*; nell' eredità devoluta per legge come sopra*

*rispettivamente al coniuge*

*rientrava tra l'altro il diritto di intera piena proprietà*

*sull'immobile in Comune di Camerota, Piazza San Domenico censito al NCEU foglio 26 particella*

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



86 sub 5 categoria A/2 vani 3,5.

Al signor ,

*l'immobile di cui trattasi pervenne in forza dell'Atto di Compravendita rogito Notaio Ippolito Giuliani di Camerota in data 02/07/1989 n. 20161/12248 di repertorio, trascritto a Salerno il 19/07/1989 a i nn. 15050/19201.*

**Il Lotto n. 7** pervenne al signor

in forza dell'Atto di Compravendita rogito Notaio Guglielmo Barela di

**Pontecagnano Faiano in data 28/06/2004 numero 138814/24133 di repertorio, trascritto a Salerno il 29/06/2004 ai nn. 20816/27518,** con il quale acquistava dal signor

, il diritto di intera piena proprietà sull'

immobile in Comune di **Salerno, Viale delle Ginestre censito al NCEU foglio 26 particella 1082 sub 2 categoria A/7 Vani 15,5.**

*Al signor l'immobile di*

*cui trattasi pervenne in forza dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Guglielmo Barela di Pontecagnano Faiano in data 13/12/1984 n. 38968 di repertorio, trascritto a Salerno il 05/01/1985 n. 385/413.*

Per ulteriori approfondimenti si rimanda agli Allegati 3 del Volume Allegati.

**Note:**

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata;
- Dai confronti incrociati tra Atto di pignoramento, Nota di Trascrizione Titolo di Proprietà principale e Certificazione Notarile, il sottoscritto tecnico **non ha riscontrato alcuna sostanziale incongruenza.**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- **Quesito 6:** “Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”.

I cespiti oggetto dell'esecuzione, che compongono i Lotti eseguiti, appartengono per la quota di proprietà pari ad 1/1 al Debitore eseguito, sig. .

• **Sig.**

nato a

Residente in

Si precisa in ogni caso che il pignoramento aggredisce la piena proprietà degli immobili e date le caratteristiche dei cespiti, per conseguire maggiori opportunità di vendita, il sottoscritto tecnico ha individuato n. 7 Lotti da porre a base d'asta. Quindi in definitiva i diritti posti in vendita consistono nella piena proprietà dei Lotti eseguiti, così come descritti.

Alla luce di quanto detto, dunque non si pone il problema di una divisione dei Lotti eseguiti in quanto non vi sono comproprietari non eseguiti.

- **Quesito 7:** “Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespiti, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”.

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

I Lotti esegutati per la piena proprietà, composti dai seguenti immobili:

- **Lotto n. 1** - Appartamento ubicato in Fisciano alla Via R. M. Galdieri n. 22B - N.C.E.U. foglio 12, p.lla 535, sub 21;
- **Lotto n. 2** - Appartamento ubicato in Baronissi alla Via Bellini n. 60 - Frazione Orignano N.C.E.U. foglio 3, p.lla 649, sub 31;
- **Lotto n. 3** - Appartamento ubicato in Salerno alla Piazza E. De Marinis n. 27 N.C.E.U. foglio 63, p.lla 133, sub 13;
- **Lotto n. 4** - Appartamento ubicato in Salerno alla Via M. De Angelis nn. 3-5 N.C.E.U. foglio 61, p.lla 162, sub 1;
- **Lotto n. 5** - Appartamento ubicato in Salerno alla Via Gelso n. 39 N.C.E.U. foglio 66, p.lla 201, sub 25;
- **Lotto n. 6** - Appartamento ubicato in Camerota alla Piazza San Domenico n. 3 N.C.E.U. foglio 26, p.lla 86, sub 5;
- **Lotto n. 7** - Appartamento ubicato in Salerno al Viale delle Ginestre n. 27 N.C.E.U. foglio 26, P.lla 1082, Sub. 2.

sono attualmente di proprietà del sig. , ma, per quanto concerne l'utilizzo degli stessi, in base alle informazioni reperite durante i sopralluoghi del 05/02/2019, 13/03/2019, 20/03/2019, 21/03/2019 e 27/03/2019, si riporta quanto segue:

- **Lotto n. 1**, ubicato in Fisciano (SA) alla via R. M. Galdieri n. 22B: **è attualmente concesso in locazione, per cui è utilizzato dal Conduttore, Sig.** (cfr. All. 14a), come riscontrato in sede di sopralluogo. Risulta quindi un contratto di locazione in essere, stipulato in data 01/08/2017, successiva alla data dell'Atto di Pignoramento (08/06/2018) ed antecedente alla data di trascrizione dello stesso (08/08/2018), con una durata della locazione pattuita di 4 anni; il contratto di locazione scadrà in data 31/07/2021;
- **Lotto n. 2**, ubicato in Baronissi (SA) alla via Bellini n. 60: **è attualmente concesso in locazione, per cui è utilizzato dal Conduttore, Sig.ra**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 - 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



(cfr. All. 14b). Risulta quindi un contratto di locazione in essere, stipulato in data 01/09/2018, dunque in data successiva alla data della trascrizione del pignoramento (08/08/2018); il contratto di locazione scadrà in data 31/08/2019;

- **Lotto n. 3**, ubicato in Salerno alla piazza E. De Marinis n. 27: **non risultano contratti di locazione in essere**, pertanto il **Lotto n. 3 è da ritenersi libero ai fini della procedura esecutiva e lo sarà reso di fatto con ordinanza G.E. una volta perfezionata la vendita;**
- **Lotto n. 4**, ubicato in Salerno alla via De Angelis nn. 3-5: **è attualmente concesso in locazione, per cui è utilizzato dal conduttore, Sig.** (cfr. All. 14c), con il proprio nucleo familiare, come riscontrato in sede di sopralluogo. Risulta quindi un contratto di locazione in essere, stipulato in data 15/12/1987, dunque in data antecedente alla data del pignoramento (08/06/2018), con una durata che non è specificata nel presente contratto;
- **Lotto n. 5**, ubicato in Salerno alla Via Gelso n. 39: **non risultano contratti di locazione in essere**, pertanto il **Lotto n. 5 è da ritenersi libero ai fini della procedura esecutiva e lo sarà reso di fatto con ordinanza G.E. una volta perfezionata la vendita;**
- **Lotto n. 6**, ubicato in Camerota (SA) alla Piazza San Domenico n. 3: **non risultano contratti di locazione in essere**, pertanto il **Lotto n. 6 è da ritenersi libero ai fini della procedura esecutiva e lo sarà reso di fatto con ordinanza G.E. una volta perfezionata la vendita.**
- **Lotto n. 7**, ubicato in Salerno al Viale delle Ginestre n. 27, è la residenza del Debitore, sig. **e non risultano contratti di locazione in essere**, pertanto, pur temporaneamente utilizzato dal Debitore, il **Lotto n. 7 è da ritenersi libero ai fini della procedura esecutiva e lo sarà reso di fatto con ordinanza G.E. una volta perfezionata la vendita.**

Per ulteriori dettagli si rinvia ai verbali di sopralluogo (cfr. Allegati 8 del Volume Allegati).

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

Per ciò che concerne il nucleo familiare del Debitore esecutato, **il sig. è residente in e non vi sono altri componenti all'interno dello stato di famiglia** (Cfr. All. 4).



- **Quesito 8:** “Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod.civ.”.



### **STIMA CANONE DI LOCAZIONE**

I Lotti esecutati di cui alla presente E.I., esecutati per la quota di piena proprietà, ubicati rispettivamente nei Comuni di Fisciano, Baronissi (SA), Camerota (SA) e Salerno (SA) sono di proprietà del Debitore esecutato. In particolare, il Lotto n. 7 risulta essere utilizzato dal Debitore, Sig., e i Lotti nn. 3, 5 e 6 allo stato attuale non sono utilizzati. Dunque non risultano contratti di locazione in essere. I Lotti nn. 1, 2 e 4 risultano, invece, utilizzati da conduttori in quanto sussistono, per i citati Lotti, dei contratti di locazione in essere (Cfr. Allegati 14).

### **Procedimenti di stima**

Si riportano di seguito i più probabili canoni di locazione dei Lotti, prendendo in considerazione i valori di fonti indirette, ossia O.M.I. e Borsino Immobiliare. Nel caso specifico si giunge alle stime dei canoni di locazione dei seguenti Lotti effettuando la media equiponderale dei valori provenienti dalle sopra citate fonti.

### **STIMA CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N. 1**

Valore medio O.M.I. "Abitazioni di tipo economico": **3,00 € m<sup>2</sup> x mese**

Valore fascia media Borsino immobiliare "Abitazioni di tipo economico": **3,00 € m<sup>2</sup> x mese**

**Valore media equiponderale (O.M.I. - Borsino immobiliare) = 3,00 € m<sup>2</sup> x mese**



Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



- Superficie coperta appartamento (**assentita**): 39,74 m<sup>2</sup>

Pertanto il canone di locazione del Lotto n. 1 risulta essere:

$$\text{Canone di fitto Lotto n. 1} = 3,00 \text{ €m}^2 \times \text{mese} \times (39,74 \text{ m}^2) = \text{€}119,22 \text{ mensili} = \text{€}120,00$$

**mensili** in cifra tonda

Del reale stato di conservazione e manutenzione, e dell'effettiva configurazione quale mansarda, si è già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati per la stima.

**Il canone di locazione effettivamente versato dal conduttore allo stato attuale è pari a €260,00 (Cfr. All. 14a), dunque non è inferiore ad 1/3 del valore stimato dal sottoscritto tecnico.**

**➤ CANONE DI FITTO LOTTO N. 1 = €120,00 mensili in cifra tonda**

**(diconsi Euro centoventi/00)**

## **STIMA CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N. 2**

Valore medio O.M.I. "Abitazioni di tipo civile": **4,10 € m<sup>2</sup> x mese**

Valore fascia media Borsino immobiliare "Abitazioni di tipo civile": **3,80 € m<sup>2</sup> x mese**

**Valore media equiponderale (O.M.I. - Borsino immobiliare) = (4,10 € m<sup>2</sup> x mese + 3,80 € m<sup>2</sup> x mese)/2 = 3,95 € m<sup>2</sup> x mese**

- Superficie coperta appartamento: 51,66 m<sup>2</sup>
- Superficie box auto: 18,78 m<sup>2</sup>
- coefficiente di omogeneizzazione box auto = 0,50

Pertanto il canone di locazione del Lotto n. 2 risulta essere:

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

**Canone di fitto Lotto n. 2** =  $3,95 \text{ €m}^2 \times \text{mese} \times (51,66 \text{ m}^2 + 0,50 \times 18,76 \text{ m}^2) = \text{€}230,44$   
mensili = **€230,00 mensili** in cifra tonda

Del reale stato di conservazione e manutenzione, e dell'effettiva configurazione quale mansarda, si è già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati per la stima.

**Il canone di locazione effettivamente versato dal conduttore allo stato attuale è pari a €280,00 (Cfr. All. 14b), dunque non è inferiore ad 1/3 del valore stimato dal sottoscritto tecnico.**

**> CANONE DI FITTO LOTTO N. 2 = €230,00 mensili in cifra tonda (diconsi Euro duecentotrenta/00)**

### **STIMA CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N. 3**

*Valore minimo O.M.I "Abitazioni di tipo economico": **3,30 € m<sup>2</sup> x mese***

*Valore 2a fascia Borsino immobiliare "Abitazioni di tipo economico": **2,60 € m<sup>2</sup> x mese***

**Valore media equiponderale (O.M.I. - Borsino immobiliare)** =  $(3,30 \text{ € m}^2 \times \text{mese} + 2,60 \text{ € m}^2 \times \text{mese})/2 = 2,95 \text{ € m}^2 \times \text{mese}$

- Superficie coperta appartamento:  $15,60 \text{ m}^2$

Pertanto il canone di locazione del Lotto n. 3 risulta essere:

**Canone di fitto Lotto n. 3** =  $2,95 \text{ €m}^2 \times \text{mese} \times 15,60 \text{ m}^2 = \text{€}46,02$  mensili = **€46,00 mensili** in cifra tonda

Del reale stato di conservazione e manutenzione si è già tenuto conto nella scelta dei valori unitari

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

adoperati per la stima.

➤ **CANONE DI FITTO LOTTO N. 3 = €46,00 mensili in cifra tonda**  
(diconsi Euro quarantasei/00)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **STIMA CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N. 4**

Valore medio O.M.I. "Abitazioni di tipo economico": **6,30 € m<sup>2</sup> x mese**

Valore fascia media Borsino immobiliare "Abitazioni di tipo economico": **4,30 € m<sup>2</sup> x mese**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore media equponderale (O.M.I. - Borsino immobiliare) =  $(6,30 \text{ € m}^2 \times \text{mese} + 4,30 \text{ € m}^2 \times \text{mese}) / 2 = 5,30 \text{ € m}^2 \times \text{mese}$

- Superficie coperta appartamento: 76,42 m<sup>2</sup>
- Superficie deposito: 2,40 m<sup>2</sup>
- coefficiente di omogeneizzazione deposito = 0,20

Pertanto il canone di locazione del Lotto n. 4 risulta essere:

**Canone di fitto Lotto n. 4** =  $5,30 \text{ € m}^2 \times \text{mese} \times (76,42 \text{ m}^2 + 0,20 \times 2,40 \text{ m}^2) = \text{€}407,57$   
mensili = **€410,00 mensili** in cifra tonda

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Il canone di locazione effettivamente versato dal conduttore allo stato attuale, con riferimento al contratto stipulato in data 15/12/1987, con una durata non specificata (Cfr. All. 14c), è pari a Lire 148.620, dunque tale importo risulta essere inferiore ad 1/3 del valore stimato dal sottoscritto tecnico.**

Del reale stato di conservazione e manutenzione si è già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati per la stima.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



➤ **CANONE DI FITTO LOTTO N. 4 = €410,00 mensili** in cifra tonda

(diconsi Euro quattrocentodieci/00)



## **STIMA CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N. 5**

Valore medio O.M.I "Abitazioni di tipo civile": **6,70 € m<sup>2</sup> x mese**

Valore la fascia Borsino immobiliare "Abitazioni di tipo civile": **3,40 € m<sup>2</sup> x mese**

Valore media equiponderale (O.M.I. - Borsino immobiliare) =  $(6,70 \text{ € m}^2 \times \text{mese} + 3,40 \text{ € m}^2 \times \text{mese}) / 2 = 5,05 \text{ € m}^2 \times \text{mese}$

- Superficie coperta appartamento: 84,32 m<sup>2</sup>
- Superficie balcone: 10,00 m<sup>2</sup>
- coefficiente di omogeneizzazione balcone = 0,25

Pertanto il canone di locazione del Lotto n. 5 risulta essere:

**Canone di fitto Lotto n. 5** =  $5,05 \text{ € m}^2 \times \text{mese} \times (84,32 \text{ m}^2 + 0,25 \times 10,00 \text{ m}^2) = \text{€}438,44$   
mensili = **€440,00 mensili** in cifra tonda



Del reale stato di conservazione e manutenzione si è già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati per la stima.

➤ **CANONE DI FITTO LOTTO N. 5 = €440,00 mensili** in cifra tonda

(diconsi Euro quattrocentoquaranta/00)

## **STIMA CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N. 6**

Valore massimo O.M.I "Abitazioni di tipo civile": **5,70 € m<sup>2</sup> x mese**



Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



Valore la fascia Borsino immobiliare "Abitazioni di tipo civile": **4,30 € m<sup>2</sup> x mese**

**Valore media equiponderale (O.M.I. - Borsino immobiliare)** = (5,70 € m<sup>2</sup> x mese + 4,30 € m<sup>2</sup> x mese)/2 = 5,00 € m<sup>2</sup> x mese

- Superficie coperta appartamento: 50,65 m<sup>2</sup>
- Superficie balconi: 3,00 m<sup>2</sup>
- coefficiente di omogeneizzazione balconi = 0,25

Pertanto il canone di locazione del Lotto n. 6 risulta essere:

**Canone di fitto Lotto n. 6** = 5,00 €m<sup>2</sup> x mese x (50,65 m<sup>2</sup> + 0,25 x 3,00 m<sup>2</sup>) = €257,00 mensili = **€260,00 mensili** in cifra tonda

Del reale stato di conservazione e manutenzione si è già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati per la stima.

Si sottolinea che il canone di fitto, così calcolato, va inteso come un canone medio ordinario escludendo dunque i mesi estivi, durante i quali l'immobile può essere locato sicuramente a cifre nettamente superiori, soprattutto se fittato a intervalli temporali di una settimana, anziché su base mensile.

**➤ CANONE DI FITTO LOTTO N. 6 = € 260,00 mensili in cifra tonda (diconsi Euro duecentosessanta/00)**

## **STIMA CANONE DI LOCAZIONE LOTTO N. 7**

Valore medio O.M.I. "Ville e villini": **5,25 € m<sup>2</sup> x mese**

Valore fascia media Borsino immobiliare "Ville e villini": **5,10 € m<sup>2</sup> x mese**

**Valore media equiponderale (O.M.I. - Borsino immobiliare)** = (5,25 € m<sup>2</sup> x mese + 5,10 € m<sup>2</sup> x mese)/2 = 5,18 € m<sup>2</sup> x mese

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- Superficie coperta villino (somma delle superfici coperte di piano terra, piano primo e piano secondo): 351,70 m<sup>2</sup>
- Superficie terrazzi: 46,25 m<sup>2</sup>
- Superficie piazzale: 165,00 m<sup>2</sup>
- Superficie giardino: 105,00 m<sup>2</sup>
- Superficie box: 25,00 m<sup>2</sup>
- coefficiente di omogeneizzazione terrazzi = 0,35
- coefficiente di omogeneizzazione eccedenza oltre i 25 m<sup>2</sup> dei terrazzi = 0,10
- coefficiente di omogeneizzazione piazzale = 0,15
- coefficiente di omogeneizzazione eccedenza oltre i 25 m<sup>2</sup> di terrazzi = 0,05
- coefficiente di omogeneizzazione giardino = 0,10
- coefficiente di omogeneizzazione eccedenza oltre i 25 m<sup>2</sup> del giardino = 0,02
- coefficiente di omogeneizzazione box = 0,50

Pertanto il canone di locazione del Lotto n. 7 risulta essere:

**Canone di fitto Lotto n. 7** = 5,18 €/m<sup>2</sup> x mese x (351,70 m<sup>2</sup> + 0,35 x 25,00 m<sup>2</sup> + 0,10 x 21,25 m<sup>2</sup> + 0,15 x 25,00 m<sup>2</sup> + 0,05 x 140,00 m<sup>2</sup> + 0,10 x 25,00 m<sup>2</sup> + 0,02 x 80,00 m<sup>2</sup> + 0,50 x 25,00 m<sup>2</sup>) = €2.017,86 mensili = **€2.000,00 mensili** in cifra tonda

Del reale stato di conservazione e manutenzione si è già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati per la stima.

**➤ CANONE DI FITTO LOTTO N. 7 = €2.000,00 mensili in cifra tonda**

**(diconsi Euro duemila/00)**

- **Quesito 9:** “Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione”.

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



Il Debitore, proprietario esclusivo per la quota di 1/1 dei cespiti afferenti ai Lotti eseguiti, ossia il Sig.

, risulta celibe per ciò che concerne lo Stato Civile (cfr. All. 4).



- **Quesito 10:** *“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)”.*

In base alle informazioni reperite, riguardo agli oneri condominiali pendenti rispetto agli immobili eseguiti, si riporta quanto segue:

- **Lotto n. 1**, ubicato in Fisciano (SA) alla via R. M. Galdieri n. 22B: la situazione aggiornata al 29/03/2019, come da comunicazione dell'Amm.re **p.t. Anna Malafronte**, attesta gli **oneri condominiali pendenti ad una cifra pari a €450,90** (Cfr. All. 13a);
- **Lotto n. 2**, ubicato in Baronissi (SA) alla via Bellini n. 60: la situazione aggiornata al 28/03/2019 come da comunicazione dell'Amm.re **p.t. Rag. Rocco Sica**, attesta che a tutto Marzo 2019, **non ci sono pagamenti in sospeso e non vi sono delibere assembleari circa lavori straordinari approvati** (Cfr. All. 13b);
- **Lotto n. 3**, ubicato in Salerno alla piazza E. De Marinis n. 27, **non sono presenti vincoli od oneri condominiali**, poichè non risulta costituito un organismo condominiale;

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



- **Lotto n. 4**, ubicato in Salerno alla via De Angelis nn. 3-5, **non sono presenti vincoli od oneri condominiali**, poichè non risulta costituito un organismo condominiale così come dichiarato dal Debitore e dal conduttore in sede di sopralluogo CTU;
- **Lotto n. 5**, ubicato in Salerno alla Via Gelso n. 39: la situazione aggiornata al 15/03/2019, come da comunicazione dell'Amm.re **p.t. Sig.ra**, attesta gli **oneri condominiali pendenti ad una cifra pari a €955,00** (Cfr. All. 13c), così suddivisi:
 

1. Saldo lavori scale e terrazzo	€ 65,00;
2. Saldo conguaglio anno 2017	€ 395,00;
3. Saldo quote ordinarie preventivo 2018	€ 351,00;
4. Quote ordinarie 1 trimestre 2019	€ 144,00.
- **Lotto n. 6**, ubicato in Camerota (SA) alla Piazza San Domenico n. 3: **non sono presenti vincoli od oneri condominiali**, poichè non risulta costituito un organismo condominiale;
- **Lotto n. 7**, ubicato in Salerno al Viale delle Ginestre: è la del Debitore, sig. e **non sono presenti vincoli od oneri condominiali**, poichè non risulta costituito un organismo condominiale.

Dunque, ai fini della formazione del valore di stima dei Lotti, il sottoscritto tecnico ha detratto dal valore di mercato gli oneri condominiali complessivi, laddove fossero presenti.

- **Quesito II:** *“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni”.*

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del

Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

Territorio di Salerno, aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (per ulteriori dettagli si rimanda agli Allegati 6 del Volume Allegati):



## Iscrizioni

- **Ipoteca legale**

Iscritta a Salerno il 02/10/2009

Reg. gen. 45023 - Reg. part. 5290

Quota: 1/1

Importo: €876.131,76

A favore di Equitalia Polis S.p.A.

Contro Sig. (Debitore)

*Formalità a carico della procedura*

- **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Salerno il 18/01/2018

Reg. gen. 2303 - Reg. part. 215

Quota: 1/1

Importo: €150.000,00

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Contro Sig. (Debitore)

*Formalità a carico della procedura*

- **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Salerno il 18/01/2018

Reg. gen. 2303 - Reg. part. 216

Quota: 1/1

Importo: €200.000,00

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Contro Sig. (Debitore) e

*Formalità a carico della procedura*



Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 - 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



- **Ipoteca volontaria**

Iscritta a Salerno il 18/01/2008

Reg. gen. 2776 - Reg. part. 421

Quota: 1/1

Importo: €2.000.000,00

A favore di Banca Popolare di Novara S.p.A.

Contro Sig. (Debitore)

*Formalità a carico della procedura*

- **Ipoteca volontaria**

Iscritta a Salerno il 18/01/2008

Reg. gen. 2777 - Reg. part. 422

Quota: 1/1

Importo: €600.000,00

A favore di Banca Popolare di Novara S.p.A.

Contro Sig. (Debitore)

*Formalità a carico della procedura*

## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Salerno il 08/08/2018

Reg. gen. 32811 - Reg. part. 25404

Quota: 1/1

A favore di Banco BPM S.p.A. (Creditore procedente)

Contro Sig. (Debitore)

*Formalità a carico della procedura*

Dal Quadro Generale dei costi di cancellazione delle formalità, si evince che, nella fattispecie, i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, secondo le tariffe attualmente vigenti ammontano a:

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

<u>Tipo di formalità</u>	<u>Imposta ipotecaria</u>	<u>Imposta di bollo</u>	<u>Tassa ipotecaria</u>	<u>Totale</u>
Ipoteca legale	€4.380,66	€59,00	€35,00	€4.474,66
Ipoteca giudiziale	€ 750,00	€59,00	€35,00	€ 844,00
Ipoteca giudiziale	€1.000,00	€59,00	€35,00	€1.094,00
Ipoteca volontaria	-	-	€35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	-	-	€35,00	€ 35,00
Pignoramento	€200,00	€59,00	€35,00	€294,00

In definitiva si ottiene che, in funzione dell'elenco su riportato, i costi della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, a livello cautelativo ai puri fini estimativi, si possono assumere pari a complessivi:

$$€4.474,66 + €844,00 + €1.094,00 + €35,00 + €35,00 + €294,00 = €6.776,66$$

**Il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre tale importo dai valori dei Lotti oggetto di procedura esecutiva, in quanto importo non a carico dell'Acquirente finale, ma piuttosto a carico della procedura stessa.**

- ***Quesito 12:*** *“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato”.*

Sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobile) presso l’Agenzia del Territorio, con acquisizione delle visure, delle planimetrie catastali e degli estratti di mappa (cfr. All. 5 del Volume Allegati, aggiornati al 13/09/2018):

- **All. 5a) Visura per soggetto** Sig. (Debitore);
- **All. 5b1) Visura storica Catasto Fabbricati** per appartamento sito nel Comune di Salerno (SA) censito al N.C.E.U. foglio 26, p.lla 1082, sub. 2;

Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



- **All. 5b<sub>2</sub>) Visura storica Catasto Fabbricati** per appartamento sito nel Comune di Salerno (SA) censito al N.C.E.U. foglio 63, p.lla 133, sub. 13;
- **All. 5b<sub>3</sub>) Visura storica Catasto Fabbricati** per appartamento sito nel Comune di Salerno (SA) censito al N.C.E.U. foglio 66, p.lla 201, sub. 25;
- **All. 5b<sub>4</sub>) Visura storica Catasto Fabbricati** per appartamento sito nel Comune di Salerno (SA) censito al N.C.E.U. foglio 61, p.lla 162, sub. 1;
- **All. 5b<sub>5</sub>) Visura storica Catasto Fabbricati** per appartamento sito nel Comune di Baronissi (SA) censito al N.C.E.U. foglio 3, p.lla 649, sub. 31;
- **All. 5b<sub>6</sub>) Visura storica Catasto Fabbricati** per appartamento sito nel Comune di Fisciano (SA) censito al N.C.E.U. foglio 12, p.lla 535, sub. 21;
- **All. 5b<sub>7</sub>) Visura storica Catasto Fabbricati** per appartamento sito nel Comune di Camerota (SA) censito al N.C.E.U. foglio 26, p.lla 86, sub. 5;
- **All. 5c<sub>1</sub>) Mappa catastale Wegis** (scala 1:2000) N.C.E.U. di Salerno (SA) al foglio 26;
- **All. 5c<sub>2</sub>) Mappa catastale Wegis** (scala 1:2000) N.C.E.U. di Salerno (SA) al foglio 63;
- **All. 5c<sub>3</sub>) Mappa catastale Wegis** (scala 1:2000) N.C.E.U. di Salerno (SA) al foglio 66;
- **All. 5c<sub>4</sub>) Mappa catastale Wegis** (scala 1:2000) N.C.E.U. di Salerno (SA) al foglio 61;
- **All. 5c<sub>5</sub>) Mappa catastale Wegis** (scala 1:2000) N.C.E.U. di Baronissi (SA) al foglio 3;
- **All. 5c<sub>6</sub>) Mappa catastale Wegis** (scala 1:2000) N.C.E.U. di Fisciano (SA) al foglio 12;
- **All. 5c<sub>7</sub>) Mappa catastale Wegis** (scala 1:2000) N.C.E.U. di Camerota (SA) al foglio 26;
- **All. 5d<sub>1</sub>) Planimetria catastale** (scala 1:200) N.C.E.U. di Salerno (SA) al foglio 26, p.lla 1082, sub. 2;
- **All. 5d<sub>1</sub>) Planimetria catastale** (scala 1:200) N.C.E.U. di Salerno (SA) al foglio 63, p.lla 133, sub. 13;
- **All. 5d<sub>2</sub>) Planimetria catastale** (scala 1:200) N.C.E.U. di Salerno (SA) al foglio 66, p.lla 201, sub. 25;

Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- **All. 5d<sub>3</sub>) Planimetria catastale** (scala 1:200) N.C.E.U. di Salerno (SA) al foglio 61, p.lla 162, sub. 1;
- **All. 5d<sub>5</sub>) Planimetria catastale** (scala 1:200) N.C.E.U. di Baronissi (SA) al foglio 3, p.lla 649, sub. 31;
- **All. 5d<sub>6</sub>) Planimetria catastale** (scala 1:200) N.C.E.U. di Fisciano (SA) al foglio 12, p.lla 535, sub. 21;
- **All. 5d<sub>7</sub>) Planimetria catastale** (scala 1:200) N.C.E.U. di Camerota (SA) al foglio 26, p.lla 86, sub. 5.



Dalle indagini eseguite in data 16/10/2018 presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliare** sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sul soggetto Debitore e sull'immobile**. La relativa documentazione è **inserita negli Allegati 6 del Volume Allegati**:

- **All. 6a) Elenco formalità per soggetto** a favore e contro Sig. (Debitore);
- **All. 6b) Elenco formalità per immobile** N.C.E.U. di Salerno (SA) al foglio 26, p.lla 1082, sub. 2;
- **All. 6c) Elenco formalità per immobile** N.C.E.U. di Salerno (SA) al foglio 63, p.lla 133, sub. 13;
- **All. 6d) Elenco formalità per immobile** N.C.E.U. di Salerno (SA) al foglio 61, p.lla 162, sub. 1;
- **All. 6e) Elenco formalità per immobile** N.C.E.U. di Salerno (SA) al foglio 63, p.lla 133, sub. 13;
- **All. 6f) Elenco formalità per immobile** N.C.E.U. di Baronissi (SA) al foglio 3, p.lla 649, sub. 31;



Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



- **All. 6g) Elenco formalità per immobile** N.C.E.U. di Fisciano (SA) al foglio 12, p.lla 535, sub. 21;
- **All. 6h) Elenco formalità per immobile** N.C.E.U. di Camerota (SA) al foglio 26, p.lla 86, sub. 5;
- **All. 6i) Nota di iscrizione – Ipoteca legale** del 01/10/2009, trascritto il 02/10/2009 ai R.G. 45023, R.P. 5290; a favore di Equitalia Polis S.p.A. contro Sig. (Debitore);
- **All. 6l) Nota di iscrizione – Ipoteca giudiziale** del 07/01/2018, trascritto il 18/01/2018 ai R.G. 2303, R.P. 215; a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro Sig. (Debitore);
- **All. 6m) Nota di iscrizione – Ipoteca giudiziale** del 22/11/2017, trascritto il 18/01/2018 ai R.G. 2303, R.P. 215; a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro Sig. ;
- **All. 6n) Nota di iscrizione – Ipoteca volontaria** del 16/01/2008, trascritto il 18/01/2008 ai R.G. 2776, R.P. 421; a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A. contro Sig. (Debitore);
- **All. 6o) Nota di iscrizione – Ipoteca volontaria** del 16/01/2008, trascritto il 18/01/2008 ai R.G. 2777, R.P. 422; a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A. contro Sig. (Debitore);
- **All. 6p) Nota di trascrizione Pignoramento**, del 08/06/2018, trascritto il 08/08/2018 ai R.G. 18421, R.P. 14481; a favore di Banco BPM S.p.A. (Creditore procedente) contro Sig. (Debitore).

Si specifica che all'esito di un controllo incrociato, **non risultano significative incongruenze.**

- ***Quesito 13: “Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di***

Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



*insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T. U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.285 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".*

**Dall'analisi della strumentazione urbanistica vigente nei Comuni in cui sono ubicati gli immobili afferenti ai Lotti oggetto della presente procedura esecutiva è scaturito che:**

- **Lotto n. 1**, ubicato in Fisciano (SA) alla via R. M. Galdieri n. 22B, ricade in zona B - "Zone parzialmente o totalmente edificate" del vigente strumento urbanistico, in Classe B.1 "residenziale satura".
- **Lotto n. 2**, ubicato in Baronissi (SA) alla via Bellini n. 60, ricade in zona omogenea di Classe B del vigente strumento urbanistico;
- **Lotto n. 3**, ubicato in Salerno alla piazza E. De Marinis n. 27, ricade in zona omogenea A del vigente strumento urbanistico;
- **Lotto n. 4**, ubicato in Salerno alla via De Angelis nn. 3-5, ricade in zona omogenea B del vigente strumento urbanistico;
- **Lotto n. 5**, ubicato in Salerno alla Via Gelso n. 39, ricade in zona omogenea B del vigente strumento urbanistico;
- **Lotto n. 6**, ubicato in Camerota (SA) alla Piazza San Domenico n. 3, ricade in zona agricola (Aree Boschive - Pascolo incolto) del vigente strumento urbanistico;
- **Lotto n. 7**, ubicato in Salerno al Viale delle Ginestre n. 27, ricade in zona omogenea B del vigente strumento urbanistico.

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



Per ulteriori approfondimenti riguardo l'inquadramento urbanistico dei Lotti si rimanda agli Allegati 9 del Volume Allegati.



Per ciò che concerne la **regolarità edilizia dei Lotti** si specifica quanto segue:

### **Lotto n. 1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non esiste Attestato di Qualificazione Energetica/Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'appartamento eseguito. Non risulterebbe certificazione di agibilità/abitabilità. Inoltre non risulterebbero dichiarazioni di conformità relative all'impiantistica. Dunque si configurano come adempimenti eventualmente a farsi a carico dell'Acquirente finale e di tale circostanza il sottoscritto tecnico ha già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati nella stima. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici. Nell'anno 2000 è stata rilasciata dal Comune di Fisciano una Concessione Edilizia in Sanatoria per degli abusi edilizi commessi nell'immobile. Dalle indagini effettuate dunque, si evince che la regolarità relativa al fabbricato e all'unità immobiliare eseguita, scaturisce dai titoli edilizi contenuti negli Allegati 7a del Volume Allegati a cui si rimanda.

### **Lotto n. 2**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non esiste Attestato di Qualificazione Energetica/Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'appartamento eseguito. Non risulterebbe certificazione di agibilità/abitabilità. Inoltre non risulterebbero dichiarazioni di conformità relative all'impiantistica. Dunque si configurano come adempimenti eventualmente a farsi a carico dell'Acquirente finale e di tale circostanza il sottoscritto tecnico ha già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati nella stima. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici. Nell'anno 2003 è stata rilasciata dal Comune di Baronissi un Permesso di Costruire in Sanatoria per degli abusi edilizi commessi nell'immobile. Dalle indagini effettuate dunque, si evince che la regolarità relativa al fabbricato e all'unità immobiliare eseguita, scaturisce

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



dai titoli edilizi contenuti negli Allegati 7b del Volume Allegati a cui si rimanda.

### **Lotto n. 3**

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto tecnico presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Salerno, per quanto riguarda la regolarità dell'immobile, non sono risultati titoli edilizi al riguardo. Non esiste Attestato di Qualificazione Energetica/Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'appartamento esecutato. Non risulterebbe certificazione di agibilità/abitabilità. Inoltre non risulterebbero dichiarazioni di conformità relative all'impiantistica. Dunque si configurano come adempimenti eventualmente a farsi a carico dell'Acquirente finale e di tale circostanza il sottoscritto tecnico ha già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati nella stima. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici. Nel Gennaio 2018 è stata presentata una Comunicazione di inizio lavori asseverata (cfr. All. 7c del Volume Allegati) per dei lavori di manutenzione straordinaria che avrebbero riguardato l'immobile di cui al Lotto n. 3. Tali lavori però, come riscontrato in sede di sopralluogo, tuttora non sono stati realizzati e l'immobile si presenta allo stato grezzo.

### **Lotto n. 4**

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto tecnico presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Salerno, per quanto riguarda la regolarità dell'immobile, non sono risultati titoli edilizi al riguardo. Non esiste Attestato di Qualificazione Energetica/Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'appartamento esecutato. Non risulterebbe certificazione di agibilità/abitabilità. Inoltre non risulterebbero dichiarazioni di conformità relative all'impiantistica. Dunque si configurano come adempimenti eventualmente a farsi a carico dell'Acquirente finale e di tale circostanza il sottoscritto tecnico ha già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati nella stima. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici.

### **Lotto n. 5**

La costruzione del fabbricato in cui è ubicato il Lotto n. 5 è antecedente al 01/09/1967, pertanto non necessitava di alcuna concessione onerosa. Non esiste Attestato di Qualificazione Energetica/Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'appartamento esecutato. Non

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



risulterebbe certificazione di agibilità/abitabilità. Inoltre non risulterebbero dichiarazioni di conformità relative all'impiantistica. Dunque si configurano come adempimenti eventualmente a farsi a carico dell'Acquirente finale e di tale circostanza il sottoscritto tecnico ha già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati nella stima. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici. Nell'anno 2003 è stato rilasciato dal Comune di Salerno un Permesso di Costruire per la realizzazione di un locale tecnico ubicato sul balcone per l'alloggiamento di una caldaia. Inoltre, nell'anno 2006 è stata protocollata una Dichiarazione di Inizio Attività per dei lavori di manutenzione straordinaria relativi all'immobile eseguito. Dalle indagini effettuate dunque, si evince che la regolarità relativa al fabbricato e all'unità immobiliare eseguita, scaturisce dai titoli edilizi contenuti negli Allegati 7d del Volume Allegati a cui si rimanda.

### **Lotto n. 6**

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto tecnico presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Camerota, per quanto riguarda la regolarità dell'immobile, non sono risultati titoli edilizi al riguardo (Cfr. All. 7e). Non esiste Attestato di Qualificazione Energetica/Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'appartamento eseguito. Non risulterebbe certificazione di agibilità/abitabilità. Inoltre non risulterebbero dichiarazioni di conformità relative all'impiantistica. Dunque si configurano come adempimenti eventualmente a farsi a carico dell'Acquirente finale e di tale circostanza il sottoscritto tecnico ha già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati nella stima. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici.

### **Lotto n. 7**

Nell'Atto notarile relativo alla Compravendita del villino oggetto di esecuzione si fa riferimento alla Concessione Edilizia del 25/07/1973 n°68/73 prot. n. 38983/6476, a cui è seguita la variante del 06/12/1980 n°263/80 prot. n. 54225/11964 (Cfr. All. 3h). Tuttavia dalle indagini effettuate dal sottoscritto tecnico presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Salerno (Archivio storico) è risultata essere irreperibile. Non esiste Attestato di Qualificazione Energetica/Attestato di Prestazione Energetica relativamente al villino eseguito. Non risulterebbe certificazione di

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



agibilità/abitabilità. Inoltre non risulterebbero dichiarazioni di conformità relative all'impiantistica. Dunque si configurano come adempimenti eventualmente a farsi a carico dell'Acquirente finale e di tale circostanza il sottoscritto tecnico ha già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati nella stima. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici.

**Titoli Edilizi relativi ai cespiti afferenti ai Lotti eseguiti riportati negli Allegati 7 del Volume Allegati:**

- **All. 7a<sub>1</sub>) Concessione edilizia e relativi elaborati** del Comune di Fisciano (SA) relativamente al fabbricato condominiale in cui è ubicato il Lotto n. 1 alla via R.M. Galdieri, 21 (maggio 1990);
- **All. 7a<sub>2</sub>) Concessione edilizia variante in corso d'opera e relativi elaborati** del Comune di Fisciano (SA) relativamente al fabbricato condominiale in cui è ubicato il Lotto n. 1 alla via R.M. Galdieri, 21 (maggio 1992);
- **All. 7a<sub>3</sub>) Concessione edilizia in sanatoria e relativi elaborati** del Comune di Fisciano (SA) relativamente al fabbricato condominiale in cui è ubicato il Lotto n. 1 alla via R.M. Galdieri, 21 (aprile 1993);
- **All. 7a<sub>4</sub>) Concessione edilizia in sanatoria e relativi elaborati** n. 337 del Comune di Fisciano (SA) relativamente al Lotto n. 1, fl. 12, part. 535, sub. 21, ubicato alla via R.M. Galdieri, 21 (luglio 2000);
- **All. 7a<sub>5</sub>) Dia Lavori di manutenzione** relativi al Lotto n. 1, fl. 12, part. 535, sub. 21, ubicato alla via R.M. Galdieri, 21 (dicembre 2002);
- **All. 7a<sub>6</sub>) Dia Lavori di manutenzione** relativi al Lotto n. 1, fl. 12, part. 535, sub. 21, ubicato alla via R.M. Galdieri, 21 (dicembre 2002);
- **All. 7b<sub>1</sub>) Concessione edilizia n. 82 e relativi elaborati** del Comune di Baronissi (SA) relativamente al fabbricato condominiale in cui è ubicato il Lotto n. 2 alla via Bellini (dicembre 1979);

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



- **All. 7b<sub>2</sub>) Concessione edilizia n. 51 variante in corso d'opera e relativi elaborati** del Comune di Baronissi (SA) relativamente al fabbricato condominiale in cui è ubicato il Lotto n. 2 alla via Bellini (giugno 1980);
- **All. 7b<sub>3</sub>) Abitabilità del fabbricato Prot. n. 2084** relativamente al fabbricato condominiale in cui è ubicato il Lotto n. 2 alla via Bellini;
- **All. 7b<sub>4</sub>) Richiesta di concessione edilizia in sanatoria** del Comune di Baronissi (SA) relativa agli abusi realizzati nel Lotto n. 2, fl. 3, part. 649, sub. 31 ubicato alla via Bellini (febbraio 1998);
- **All. 7b<sub>5</sub>) Integrazione della richiesta di concessione edilizia in sanatoria** relativa agli abusi realizzati nel Lotto n. 2, fl. 3, part. 649, sub. 31 ubicato alla via Bellini (luglio 1999);
- **All. 7b<sub>6</sub>) Parere favorevole al rilascio della Concessione edilizia in sanatoria** del Comune di Baronissi (SA) inerente alla domanda di condono edilizio relativa al Lotto n. 2, fl. 3, part. 649, sub. 31 ubicato alla via Bellini (novembre 2003);
- **All. 7b<sub>7</sub>) Permesso di costruire in sanatoria prot. n. 10** del Comune di Baronissi (SA) inerente alla domanda di condono edilizio relativa al Lotto n. 2, fl. 3, part. 649, sub. 31 ubicato alla via Bellini (dicembre 2003);
- **All. 7c) Comunicazione inizio lavori asseverata** per i lavori di manutenzione straordinaria relativi al Lotto n. 3, fl. 3, part. 133, sub. 13 ubicato alla via Piazza De Marinis (gennaio 2018);
- **All. 7d<sub>1</sub>) Autorizzazione all'esecuzione dei lavori di costruzione e relativi elaborati** del Comune di Salerno (SA) relativamente al fabbricato condominiale in cui è ubicato il Lotto n. 5 alla via Gelso (aprile 1960);
- **All. 7d<sub>2</sub>) Progetto di sopraelevazione e relativo parere favorevole** del Comune di Salerno (SA) relativamente al fabbricato condominiale in cui è ubicato il Lotto n. 5 alla via Gelso (luglio 1960);
- **All. 7d<sub>4</sub>) Istanza realizzazione veranda Prot. n. 107231** relativamente al Lotto n. 5 ubicato alla via Gelso (dicembre 1991);

Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- **All. 7d<sub>4</sub>) Progetto per la realizzazione** veranda relativamente al Lotto n. 5 ubicato alla via Gelso (aprile 1995);
- **All. 7d<sub>5</sub>) Parere favorevole per la realizzazione veranda Prot. n. 1329** del Comune di Salerno (SA) relativamente al Lotto n. 5 ubicato alla via Gelso (aprile 1995);
- **All. 7d<sub>6</sub>) Permesso di costruire prot. n. 559** del Comune di Salerno (SA) inerente la richiesta di realizzazione di un locale tecnico caldaia sul balcone del Lotto n. 5, fl. 66, part. 201, sub. 25 ubicato alla via Gelso (agosto 2003);
- **All. 7d<sub>7</sub>) Dichiarazione di inizio lavori** relativi alla realizzazione di un locale tecnico caldaia sul balcone del Lotto n. 5, fl. 66, part. 201, sub. 25 ubicato alla via Gelso (agosto 2003);
- **All. 7d<sub>8</sub>) Dichiarazione di fine lavori** relativi alla realizzazione di un locale tecnico caldaia sul balcone del Lotto n. 5, fl. 66, part. 201, sub. 25 ubicato alla via Gelso (agosto 2003);
- **All. 7d<sub>9</sub>) Dichiarazione di inizio lavori di manutenzione straordinaria** relativi al Lotto n. 5, fl. 66, part. 201, sub. 25 ubicato alla via Gelso (dicembre 2006);
- **All. 7d<sub>10</sub>) Dichiarazione di inizio effettivo dei lavori di manutenzione straordinaria** relativi al Lotto n. 5, fl. 66, part. 201, sub. 25 ubicato alla via Gelso (marzo 2007);
- **All. 7e) Dichiarazione dell'Ufficio tecnico del Comune di Camerota** relativa all'assenza di titoli edilizi relativi al Lotto n. 6, fl. 26, part. 86 sub. 5 ubicato alla Piazza San Domenico (marzo 2019);
- **All. 7f) Elaborati di inquadramento generale del progetto di realizzazione dei villini** nel parco in cui è ubicato il Lotto n. 7 al Viale delle Ginestre;
- **All. 7g<sub>1</sub>) Dichiarazione dell'Ufficio Condono del Comune di Salerno** relativa all'assenza di titoli edilizi relativi ai Lotti nn. 3, 4, 5 e 7, ubicati nel suddetto Comune (gennaio 2019);
- **All. 7g<sub>2</sub>) Dichiarazione dell'Ufficio Sisma del Comune di Salerno** relativa all'assenza di titoli edilizi relativi ai Lotti nn. 3, 4, 5 e 7, ubicati nel suddetto Comune (gennaio 2019).

Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- **Quesito 14:** *“Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise””.*

**Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato in base a determinate variabili,** ossia: ubicazione dell’immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell’offerta. Tutti questi elementi, così come l’esame di alcune documentazioni ufficiali e dopo un’attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all’immobile oggetto della stima.

Per conseguire migliori opportunità di vendita, il sottoscritto C.T.U. ha previsto n. 7 Lotti di seguito elencati:

- **LOTTO N. 1: Comune di Fisciano (SA), N.C.E.U.: Foglio 12, P.lla 535, Sub. 21, cat. A/3, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita catastale €200,13 in Via R. M. Galdieri n. 22B piano 3 int. 3 scala B.**

Il Lotto n. 1 è situato nella **zona suburbana del Comune di Fisciano (SA)**. Al fabbricato **condominiale**, contenente l’immobile in oggetto, che si sviluppa su tre piani fuori terra più mansarde, si accede tramite portoncino d’ingresso ubicato sulla strada principale. **La superficie complessiva del Lotto n. 1 è pari a 67,00 m<sup>2</sup>**. L’abitazione si sviluppa con un ampio ingresso-

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



disimpegno che percorre per buona parte la zona superiore dell'intero immobile. In prossimità dell'ingresso è presente un ampio soggiorno. Dal disimpegno si accede al w.c. e alla cucina abitabile, oltre che alla camera da letto ubicata in fondo.

- **LOTTO N. 2:** Comune di Baronissi (SA), N.C.E.U.: Foglio 3, P.lla 649, Sub. 31, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale tot. 68 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 68 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €133,25 in Via Bellini n. 60 piano S1-3 int.2.

Il Lotto n. 2 è situato nella zona periferica del Comune di Baronissi (SA) ed è composto da un appartamento mansardato e da un box auto al primo piano sottostrada, entrambi contraddistinti dal sub. 31. Al fabbricato condominiale, contenente le u.i.u. in oggetto, che si sviluppa su tre piani fuori terra più livello sottotetto, si accede tramite portone d'ingresso ubicato sulla strada principale. La superficie complessiva dell'appartamento è pari a 51,66 m<sup>2</sup>. L'abitazione si sviluppa con un ridotto **ingresso-soggiorno** che occupa una porzione inferiore dell'immobile, e dal quale è possibile accedere ad una camera. In prossimità dell'ingresso è presente un **piccolo disimpegno, che consente l'accesso al bagno, alla cucina e alla camera di dimensioni inferiori.**

- **LOTTO N. 3:** Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 63, P.lla 133, Sub. 13, zona censuaria 5, cat. A/4, Classe 4, Consistenza 1,5 vani, Rendita catastale € 171,21 in Piazza E. De Marinis n. 27 piano S1.

Il Lotto n. 3 è dunque situato in prossimità della zona portuale del Comune di Salerno. Il **manufatto** contenente l'u.i.u. della presente E.I. 240/2018 si sviluppa al **livello sottostrada in quella che si configura come Piazza De Marinis, adiacente alla più frequentata Via Benedetto Croce. L'immobile, contraddistinto dal sub n. 13, si presenta allo stato grezzo**, in quanto i lavori di manutenzione previsti non sono stati realizzati, pertanto **risulta mancante di pavimentazione, impiantistica, intonacatura e delle più basilari finiture.** Si presenta suddiviso su due ambienti. **La superficie complessiva dell'immobile è pari a 15,60 m<sup>2</sup>.**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- **LOTTO N. 4: Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 61, P.lla 162, Sub. 1, zona censuaria 4, cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale tot. 109 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 109 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €772,10 in Via M. De Angelis nn. 3-5 piano T.**

Il **Lotto n. 4** è dunque situato nella zona semicentrale del Comune di Salerno alla via M. De Angelis. Il fabbricato condominiale, contenente l'u.i.u. della presente E.I. 240/2018, si sviluppa con **tre piani fuori terra, oltre al piano rialzato**, e vi si accede tramite portoncino d'ingresso ubicato sulla Via De Angelis. È presente un'area comune adibita al ricovero auto. La **superficie complessiva dell'appartamento** è pari a 76,42 m<sup>2</sup>, oltre a 2,40 m<sup>2</sup> relativi al pertinenziale locale di deposito. L'abitazione si sviluppa con disimpegno che conduce dall'ingresso ai vani. In prossimità dell'ingresso è presente il **soggiorno**, privo di porta, ma dotato di un'ampia apertura che consente l'accesso al suddetto vano. Le due camere da letto sono situate sul fronte nord ovest dell'abitazione, dotate entrambe di affaccio finestrato. Cucina e bagno, ubicati sul fronte nord est, sono adiacenti e dotati anch'essi di affaccio finestrato.

- **LOTTO N. 5: Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 66, P.lla 201, Sub. 25, zona censuaria 2, cat. A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale tot. 104 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 101 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €433,82 in Via Gelso n. 39 piano 5.**

Il Lotto n. 5 è dunque situato nella **zona semicentrale del Comune di Salerno**. Al **fabbricato condominiale**, contenente l'u.i.u. della presente E.I. 240/2018, che si sviluppa con cinque piani fuori terra, si accede tramite portoncino d'ingresso ubicato sulla Via Gelso. **La superficie complessiva dell'appartamento è pari a 84,32 m<sup>2</sup>**. L'abitazione si sviluppa con disimpegno che percorre per buona parte il perimetro dell'intero appartamento. In prossimità dell'ingresso è presente un **ripostiglio di modesta metratura**. Le due camere nelle immediate vicinanze hanno una superficie tale da poter assolvere alla destinazione soggiorno o camera da letto. È presente inoltre un **ambiente lavanderia**, servito da affaccio balconato, così come la camera ed il bagno adiacente soppalcato. Quest'ultimo ha un affaccio finestrato il cui affaccio ricade sul balcone. Infine è presente un **ampio vano adibito a cucina**.

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- **LOTTO N. 6: Comune di Camerota (SA), N.C.E.U.: Foglio 26, P.lla 86, Sub. 5, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale tot. 68 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 67 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €151,84 in Piazza San Domenico n. 3 piano 2.**

Il Lotto n. 6 è dunque situato nella **zona centrale del Comune di Camerota**. Al fabbricato **condominiale**, contenente l'u.i.u. della presente E.I. 240/2018, che si sviluppa con tre piani fuori terra, si accede tramite portoncino d'ingresso ubicato sulla Piazza San Domenico n. 27. **La superficie complessiva dell'appartamento è pari a 50,65 m<sup>2</sup>**. L'abitazione prevede un ambiente di ingresso-disimpegno situato in prossimità delle quattro porte dei relativi vani. Di fronte al portoncino d'ingresso è presente una camera da letto, dotata di affaccio balconato. In adiacenza a quest'ultima è presente un'altra camera da letto, anch'essa dotata di affaccio balconato. Sono presenti inoltre un bagno di modesta metratura con affaccio finestrato, che è caratterizzato dalla presenza di uno scalino all'ingresso del vano, che ne alza la quota di calpestio del pavimento. La **cucina abitabile** è dotata di affaccio balconato e prevede la presenza di un angolo cottura e, in prossimità della porta, di una zona lavanderia. Gli affacci balconati sono di modesta metratura e possono essere qualificati come balconcini alla francese.

- **LOTTO N. 7: Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 26, P.lla 1082, Sub. 2, zona censuaria 2, cat. A/7, Classe 2, Consistenza 15,5 vani, Superficie catastale tot. 444 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 435 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 2.481,58 in Viale delle Ginestre piano T-1-2.**

Il Lotto n. 7, come già anticipato, è ubicato nella **zona collinare del Comune di Salerno, frazione Sala Abbagnano**. Alla villa, comprensiva di box auto, il tutto afferente al Lotto in oggetto, che si sviluppa con tre piani fuori terra, si accede tramite il cancello comune al parco residenziale, al civico 27 di Viale delle Ginestre. La superficie totale interna (tre livelli) è pari a 351,70 m<sup>2</sup>. La villa, al piano terra, presenta due accessi adiacenti e indipendenti: uno al box auto e l'altro all'ingresso. Dall'ingresso si accede ad un soggiorno particolarmente ampio e dotato di camino, con adiacente cucina abitabile e, sul lato opposto, bagno e ripostiglio. In fondo vi è un vano scala che conduce all'esterno e una lavanderia. Sul lato opposto vi è il vano scala che consente l'accesso al livello superiore. Al primo piano, quando si smonta dalla scala interna, vi è un disimpegno che conduce ad un soggiorno di elevata metratura, dotato di affacci finestrati sul prospetto principale

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



della villa e di porte-finestra per accedere alla scala esterna che conduce al sottostante piazzale. Adiacente al soggiorno vi è un'ampia camera, da cui è possibile accedere ad un bagno; la suddetta camera è dotata di terrazzo panoramico a livello. Al livello intermedio, accessibile dal soggiorno al primo piano, è presente un ampio piazzale che si sviluppa sul prospetto principale e su quello laterale, ove inoltre è presente una piscina in stato di abbandono e strutturata in maniera da costituire un pericolo poiché è priva di margini laterali di ampiezza sufficiente per la circolazione. Sul retro vi è un giardino incolto, in stato di abbandono e di degrado generalizzato. Il secondo livello della villa, accessibile anch'esso tramite il vano scala interno, è composto da tre ampie camere, ciascuna dotata di proprio terrazzo a livello panoramico, tutte accessibili da un disimpegno che attraversa il piano. La camera esposta a sud-ovest è dotata di ampio e pratico ripostiglio-cabina armadio con finestra.

## **DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI LOTTI**

Valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi relativamente ai suddetti Lotti, onde addivenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati, si è optato nella fattispecie per i seguenti procedimenti di stima:

1. stima indiretta per valori unitari effettuata a partire dai dati dell'**Osservatorio dei Beni immobiliari**.
2. stima indiretta per valori unitari effettuata a partire dai valori di mercato del **Borsino Immobiliare**, relativi alla zona di ubicazione dei Lotti.

Con il primo procedimento è stato possibile svincolarsi dai pareri del mercato locale e collegare la reale consistenza metrica dei beni ai valori unitari estrapolati dall'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio, in base alle caratteristiche possedute dai cespiti da stimare.

Con il secondo procedimento i valori di mercato di cui ci si avvale sono statistici, aggiornati con cadenza trimestrale secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale. Le

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



quotazioni sono articolate su tutto il territorio nazionale; i prezzi di mercato (in €m<sup>2</sup>) e di locazione (in €m<sup>2</sup> per mese) si riferiscono alla superficie commerciale e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria.



È stato ritenuto opportuno applicare coefficienti di omogeneizzazione alle superfici utili. La scelta dei coefficienti è stata calibrata su valori scelti dal sottoscritto Esperto dopo un'attenta disamina dello stato dei luoghi, nonchè dello stato di conservazione e manutenzione degli stessi.

Sono stati dunque seguiti dal sottoscritto Esperto procedimenti quanto più impersonali ed oggettivi possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nei giorni di indagine. La media aritmetica equiponderale dei risultati fornirà infine l'esito della stima come specificato nelle conclusioni di seguito riportate.

## **STIMA LOTTI**

### **Procedimento I: O.M.I.**

Il primo procedimento utilizzato dal sottoscritto Esperto ha tenuto conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, a cui si accede tramite il sito internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita che indicano un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda), ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. Le suddette schede sono suddivise in varie sezioni che riguardano: la

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: [antonio.savignano@yahoo.it](mailto:antonio.savignano@yahoo.it)  
P.E.C.: [antonio.savignano@ordingsa.it](mailto:antonio.savignano@ordingsa.it)



tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare; la fonte della rilevazione; l'identificazione dell'immobile rilevato; la destinazione prevalente di zona; le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare; le caratteristiche intrinseche del fabbricato; le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare; la consistenza dell'unità immobiliare; la consistenza delle pertinenze; la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze; il prezzo valore. I dati rilevati, dopo essere stati elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, ascoltati i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito. I valori unitari di mercato sono espressi in euro al metro quadro (€m<sup>2</sup>), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

## **Procedimento II: Borsino Immobiliare**

Nel Borsino Immobiliare sono indicati i prezzi al metro quadro massimi (prima fascia), minimi (seconda fascia) e medi (fascia media). Le fonti da cui viene estrapolata la base di partenza dei dati dei valori e delle statistiche immobiliari sono le seguenti:

- Principali portali immobiliari nazionali
- Agenzia delle Entrate
- Istat
- Banca d'Italia

Ogni territorio comunale è suddiviso in una o più zone omogenee. I prezzi di mercato pubblicati si devono intendere attinenti ad un'unità immobiliare "tipo" ad uso residenziale, commerciale o industriale della zona di riferimento. La quotazione viene definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizioni ordinarie. Le unità immobiliari tipo sono così definite:

- Residenziale: appartamento posto al piano intermedio, composto da soggiorno, uno/due servizi, cucina/angolo cottura, due camere e accessori; esclusa autorimessa;
- Artigianale: capannone di medie dimensioni di 500 mq;
- Commerciale: negozio situato al piano terra di media dimensione (50 mq).

La banca dati del Borsino Immobiliare è consultabile tramite il sito internet

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



## **STIMA VALORE LOTTO N. 1:**

Valore medio O.M.I. "Abitazioni di tipo economico": **760,00 € m<sup>2</sup>**

Valore fascia media Borsino immobiliare "Abitazioni di tipo economico": **1.046,00 € m<sup>2</sup>**

**Valore media equiponderale (O.M.I. - Borsino immobiliare) =  $(760,00 \text{ €m}^2 + 1.046,00 \text{ €m}^2)/2$**   
**= 903,00 €m<sup>2</sup>**

Come già anticipato, **lo stato di fatto ha evidenziato una suddivisione interna, la cui superficie complessiva di 67,00 m<sup>2</sup> non coincide con quella assentita che è pari 39,74 m<sup>2</sup>, come risulta dai titoli edilizi esaminati dal sottoscritto tecnico (Cfr. All 7a<sub>4</sub>: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 337 del 14/07/2000). Pertanto, ai fini della stima, si è tenuto conto della necessità di ristabilire la suddivisione rappresentata nel suddetto titolo edilizio, ricostruendo i tramezzi divisorii che delimitavano i locali denominati come "vuoto tecnico sottotetto". Si è presa dunque in considerazione la superficie di 39,74 m<sup>2</sup>, ossia la superficie netta utile che rispecchia la situazione assentita, facendo riferimento alle planimetrie dei titoli edilizi.**

- Superficie coperta appartamento (assentita): 39,74 m<sup>2</sup>

Pertanto il valore del Lotto n. 1 risulta essere:

**Valore Lotto n. 1:  $903,00 \text{ €m}^2 \times (39,74 \text{ m}^2) = \text{€}35.885,22$**

A questo valore viene applicato un opportuno coefficiente riduttivo pari a 0,8 per tener conto del fatto che il Lotto n. 1 si configura sostanzialmente come una mansarda, quindi si ottiene:

$V = \text{€}35.885,22 \times 0,80 = \text{€}28.708,18$

Inoltre, da tale valore devono essere detratti gli oneri condominiali pendenti che ammontano ad €450,90 (Cfr. All. 13a).

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

Pertanto  $V = €28.708,18 - €450,90 = €28.257,28$

**Tuttavia, per procedere alla determinazione del valore di stima finale, si tiene conto degli oneri a detrarsi per riottenere la situazione assentita.** Infatti sarà necessario sostenere i costi relativi alla redazione delle pratiche edilizie finalizzate al ripristino dello stato dei luoghi, i costi delle lavorazioni, nonché oneri tecnici e catastali. È possibile quantificare il tutto in circa €5.000,00, ai puri fini estimativi, salvo diverso parere dell'ufficio tecnico preposto.

Dunque si ottiene:

$V = €28.257,28 - €5.000,00 = €23.257,28 \sim €23.200,00$  in cifra tonda

➤ **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 1: €23.200,00 in cifra tonda**

(diconsi Euro ventitremiladuecento/00)

## **STIMA VALORE LOTTO N. 2:**

Valore medio O.M.I "Abitazioni di tipo civile": **1.200,00 € m<sup>2</sup>**

Valore fascia media Borsino immobiliare "Abitazioni di tipo civile": **1.409,00 € m<sup>2</sup>**

Valore media equiponderale (O.M.I. - Borsino immobiliare) =  $(1.200,00 €m^2 + 1.409,00 €m^2)/2 = 1.304,50 €m^2$

- Superficie coperta appartamento: 51,66 m<sup>2</sup>
- Superficie box auto: 18,78 m<sup>2</sup>
- coefficiente di omogeneizzazione box auto = 0,50

Pertanto il valore del Lotto n. 2 risulta essere:

**Valore Lotto n. 2:**  $1.304,50 €m^2 \times (51,66 m^2 + 0,50 \times 18,78 m^2) = €72.290,17$

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 - 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

A questo valore viene applicato un opportuno coefficiente riduttivo pari a 0,7 per tener conto del fatto che il Lotto n. 2 si configura sostanzialmente come una mansarda, quindi si ottiene:

$$V = €72.290,17 \times 0,70 = €50.603,12$$

Applicando un opportuno coefficiente riduttivo pari a 0,8 per tener conto delle condizioni di conservazione e manutenzione del Lotto n. 2, che decurta dunque il valore del bene del 20%, si ottiene:

$$V = €50.603,12 \times 0,80 = €40.482,50$$

**Tuttavia, da tale valore deve essere detratto l'onere della pratica docfa e del relativo titolo edilizio per attestare l'esatta rappresentazione grafica, in particolare per ciò che concerne la presenza di un tramezzo divisore tra gli attuali ambienti soggiorno e camera da letto che risulta mancante nella planimetria catastale.** Di tale circostanza il sottoscritto Esperto ha tenuto conto detraendo dunque, al valore sopra determinato, la somma pari ad €1.000,00.

Pertanto si ottiene:

$$V = €40.482,50 - €1.000,00 = €39.482,50 \sim \mathbf{€39.500,00}$$
 in cifra tonda

➤ **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 2: €39.500,00 in cifra tonda**

(diconsi Euro trentanovemilacinquecento/00)

### **STIMA VALORE LOTTO N. 3:**

Valore minimo O.M.I "Abitazioni di tipo economico": **1.600,00 € m<sup>2</sup>**

Valore 2a fascia Borsino immobiliare "Abitazioni di tipo economico ": **1.495,00 € m<sup>2</sup>**

**Valore media equiponderale (O.M.I. - Borsino immobiliare) =  $(1.600,00 \text{ €m}^2 + 1.495,00 \text{ €m}^2)/2 = 1.547,50 \text{ €m}^2$**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 - 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- Superficie coperta immobile: 15,60 m<sup>2</sup>

Pertanto il valore del Lotto n. 3 risulta essere:

**Valore Lotto n. 3:** 1.547,50 €/m<sup>2</sup> x 15,60 m<sup>2</sup> = **€24.141,00**



Applicando un opportuno coefficiente riduttivo pari a 0,7 per tener conto delle condizioni di conservazione e manutenzione del Lotto n. 3 che, come detto, si presenta allo stato grezzo, si ottiene:

V = €24.141,00 x 0,70 = €16.898,70 ~ €17.000,00 in cifra tonda

➤ **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 3: €17.000,00 in cifra tonda**  
(diconsi Euro diciassettemila/00)

#### STIMA VALORE LOTTO N. 4:

Valore medio O.M.I. "Abitazioni di tipo economico": **2.225,00 €/m<sup>2</sup>**

Valore fascia media Borsino immobiliare "Abitazioni di tipo economico": **1.922,00 €/m<sup>2</sup>**

**Valore media equiponderale (O.M.I. - Borsino immobiliare) = (2.225,00 €/m<sup>2</sup> + 1.922,00 €/m<sup>2</sup>)/2 = 2.073,50 €/m<sup>2</sup>**

- Superficie coperta appartamento: 76,42 m<sup>2</sup>
- Superficie deposito: 2,40 m<sup>2</sup>
- coefficiente di omogeneizzazione deposito = 0,20

Pertanto il valore del Lotto n. 4 risulta essere:

**Valore Lotto n. 4:** 2.073,50 €/m<sup>2</sup> x (76,42 m<sup>2</sup> + 0,20 x 2,40 m<sup>2</sup>) = **€159.949,79**



Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 - 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



Del reale stato di conservazione e manutenzione si è già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati per la stima.

**Tuttavia, da tale valore deve essere detratto l'onere della pratica docfa per attestare l'esatta rappresentazione grafica, in particolare per ciò che concerne l'accesso al vano denominato soggiorno che in planimetria catastale risulta essere una porta, ma nello stato di fatto risulta essere un'apertura di circa mt. 2,00, privo di porta interna.** Di tale circostanza il sottoscritto Esperto ha tenuto conto detraendo dunque, al valore sopra determinato, la somma pari ad €500,00.

Pertanto  $V = €159.949,79 - €500,00 = €159.449,79 \sim \mathbf{€159.500,00}$  in cifra tonda

➤ **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 4: €159.500,00 in cifra tonda**

(diconsi Euro centocinquantamilacinquecento/00)

### **STIMA VALORE LOTTO N. 5:**

Valore medio O.M.I "Abitazioni di tipo civile": **2.200,00 € m<sup>2</sup>**

Valore la fascia Borsino immobiliare "Abitazioni di tipo civile": **2.135,00 € m<sup>2</sup>**

**Valore media equiponderale (O.M.I. - Borsino immobiliare) =  $(2.200,00 \text{ €m}^2 + 2.135,00 \text{ €m}^2)/2 = 2.167,50 \text{ €m}^2$**

- Superficie coperta appartamento: 84,32 m<sup>2</sup>
- Superficie balconi: 10,00 m<sup>2</sup>
- coefficiente di omogeneizzazione balconi = 0,25

Pertanto il valore del Lotto n. 5 risulta essere:

**Valore Lotto n. 5:  $2.167,50 \text{ €m}^2 \times (84,32 \text{ m}^2 + 0,25 \times 10,00 \text{ m}^2) = \mathbf{€188.182,35}$**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

Del reale stato di uso, conservazione e manutenzione si è già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati per la stima.

Tuttavia, da tale valore devono essere detratti gli oneri condominiali pendenti che ammontano ad € 955,00 (Cfr. All. oneri condominiali).

Pertanto  $V = €188.182,35 - €955,00 = €187.227,35 \sim \mathbf{€187.200,00}$  in cifra tonda

➤ **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 5: €187.200,00 in cifra tonda**

(diconsi Euro centottantasettemiladuecento/00)

### **STIMA VALORE LOTTO N. 6:**

Valore massimo O.M.I "Abitazioni di tipo civile": **1.600,00 € m<sup>2</sup>**

Valore la fascia Borsino immobiliare "Abitazioni di tipo civile": **1.495,00 € m<sup>2</sup>**

Valore media equiponderale (O.M.I. - Borsino immobiliare) =  $(1.600,00 \text{ €m}^2 + 1.495,00 \text{ €m}^2)/2 = 1.547,50 \text{ €m}^2$

- Superficie coperta appartamento: 50,65 m<sup>2</sup>
- Superficie balconi: 3,00 m<sup>2</sup>
- coefficiente di omogeneizzazione balconi = 0,25

Pertanto il valore del Lotto n. 6 risulta essere:

**Valore Lotto n. 6:**  $1.547,50 \text{ €m}^2 \times (50,65 \text{ m}^2 + 0,25 \times 3,00 \text{ m}^2) = \mathbf{€79.541,50}$

Applicando un opportuno coefficiente riduttivo pari a 0,9 per tener conto delle condizioni di conservazione e manutenzione del Lotto n. 6, che decurta dunque il valore del bene del 10%, si ottiene:

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

$$V = €79.541,50 \times 0,90 = €71.587,35$$

Il sottoscritto Esperto ritiene necessario applicare un ulteriore coefficiente migliorativo del 20% del suddetto valore di stima, per tener conto dell'andamento del mercato locale di compravendita di immobili, anche per uso investimento in località turistica, pertanto si ottiene:

$$V = €71.587,35 \times 1,20 = €85.904,82 \sim \mathbf{€86.000,00}$$
 in cifra tonda

➤ **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 6: €86.000,00 in cifra tonda**

(diconsi Euro ottantaseimila/00)

### **STIMA VALORE LOTTO N. 7:**

Valore medio O.M.I. "Ville e villini": **2.600,00 € m<sup>2</sup>**

Valore fascia media Borsino immobiliare "Ville e villini": **2.498,00 € m<sup>2</sup>**

**Valore media equiponderale (O.M.I. - Borsino immobiliare) =  $(2.600,00 \text{ € m}^2 + 2.498,00 \text{ € m}^2)/2 = 2.549,00 \text{ € m}^2$**

- Superficie coperta villino (somma delle superfici coperte di piano terra, piano primo e piano secondo): 351,70 m<sup>2</sup>
- Superficie terrazzi: 46,25 m<sup>2</sup>
- Superficie piazzale: 165,00 m<sup>2</sup>
- Superficie giardino: 105,00 m<sup>2</sup>
- Superficie box: 25,00 m<sup>2</sup>
- coefficiente di omogeneizzazione terrazzi = 0,35
- coefficiente di omogeneizzazione eccedenza oltre i 25 m<sup>2</sup> dei terrazzi = 0,10
- coefficiente di omogeneizzazione piazzale = 0,15
- coefficiente di omogeneizzazione eccedenza oltre i 25 m<sup>2</sup> di terrazzi = 0,05
- coefficiente di omogeneizzazione giardino = 0,10
- coefficiente di omogeneizzazione eccedenza oltre i 25 m<sup>2</sup> del giardino = 0,02

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- coefficiente di omogeneizzazione box = 0,50

Pertanto il valore del Lotto n. 7 risulta essere:

$$\text{Valore Lotto n. 7} = 2.549,00 \text{ € m}^2 \times (351,70 \text{ m}^2 + 0,35 \times 25,00 \text{ m}^2 + 0,10 \times 21,25 \text{ m}^2 + 0,15 \times 25,00 \text{ m}^2 + 0,05 \times 140,00 \text{ m}^2 + 0,10 \times 25,00 \text{ m}^2 + 0,02 \times 80,00 \text{ m}^2 + 0,50 \times 25,00 \text{ m}^2) = \\ = \text{€}993.918,83$$

Il sottoscritto Esperto ritiene opportuna l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari a 0,7 per tener conto delle condizioni di conservazione e manutenzione del Lotto n. 7, con particolare riferimento alle strutture dell'immobile che appaiono in numerosi punti sostanzialmente ammalorate e che necessitano altresì di lavori di manutenzione straordinaria. L'applicazione di tale coefficiente decurta dunque il valore del bene in termini percentuali del 30%, pertanto si ottiene:

$$V = \text{€}993.918,83 \times 0,70 = \text{€}695.743,18 \sim \text{€}695.000,00 \text{ in cifra tonda}$$

➤ **VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 6: €695.000,00 in cifra tonda**

(diconsi Euro seicentonovantacinquemila/00)

- **Quesito 15:** “Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato”.

All'esito dei sopralluoghi effettuati in data 05/02/2019, 13/03/2019, 20/03/2019, 21/03/2019 e 27/03/2019, per ciò che concerne i beni mobili, le eventuali spese occorrenti per la dismissione ed il trasporto degli stessi possono essere schematizzate come segue:

- **Lotto n. 1**, ubicato in Fisciano (SA): l'appartamento è attualmente utilizzato da un conduttore, pertanto è presente mobilio e quant'altro risulti funzionale allo scopo abitativo. I relativi costi di trasporto dei beni mobili sono assimilabili a €1.500,00. I beni mobili, così come visualizzati in data sopralluogo 13/03/2019, si possono stimare complessivamente in

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

€2.000,00 in cifra tonda.

- **Lotto n. 2**, ubicato in Baronissi (SA): l'appartamento è attualmente utilizzato da un conduttore, pertanto è presente mobilio e quant'altro risulti funzionale allo scopo abitativo. I relativi costi di trasporto dei beni mobili sono assimilabili a €1.500,00. I **beni mobili**, così come visualizzati in data sopralluogo 20/03/2019, si possono stimare complessivamente in €2.500,00 in cifra tonda.
- **Lotto n. 3**, ubicato in Salerno alla piazza E. De Marinis n. 27: l'immobile, così come appurato in data sopralluogo 13/03/2019, si trova allo stato grezzo e risulta sostanzialmente vuoto, privo di beni mobili, se non materiali di risulta in quantità esigua, pertanto non si renderanno necessari costi di trasporto.
- **Lotto n. 4**, ubicato in Salerno alla via De Angelis nn. 3-5: l'appartamento è attualmente utilizzato da un conduttore, pertanto è presente mobilio e quant'altro risulti funzionale allo scopo abitativo. I relativi costi di trasporto dei beni mobili sono assimilabili a €1.500,00. I **beni mobili**, così come visualizzati in data sopralluogo 20/03/2019, si possono stimare complessivamente in €3.000,00 in cifra tonda.
- **Lotto n. 5**, ubicato in Salerno alla Via Gelso n. 39: l'appartamento, allo stato attuale, così come appurato in data sopralluogo 05/02/2019, risulta non abitato, pertanto non vi è presenza di beni mobili e di conseguenza non si renderanno necessari costi di trasporto.
- **Lotto n. 6**, ubicato in Camerota (SA) alla Piazza San Domenico n. 3: l'appartamento attualmente non risulta abitato, tuttavia è presente mobilio e quant'altro risulti funzionale allo scopo abitativo. I relativi costi di trasporto dei beni mobili sono assimilabili a €1.500,00. I **beni mobili**, così come visualizzati in data sopralluogo 21/03/2019, si possono stimare complessivamente in €1.000,00 in cifra tonda.
- **Lotto n. 7**, ubicato in Salerno al Viale delle Ginestre: il villino è attualmente abitato dal

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



proprietario, pertanto è presente mobilio e quant'altro risulti funzionale allo scopo abitativo. I relativi costi di trasporto dei beni mobili sono assimilabili a €3.000,00. I beni mobili, così come visualizzati in data sopralluogo 27/03/2019, si possono stimare complessivamente in **€15.000,00** in cifra tonda.



Si precisa in ogni caso che, trattandosi di beni mobili appartenenti al Debitore, il trasloco in economia sarebbe effettuato dallo stesso soggetto detentore attuale dei beni e quindi non ricadrebbe a carico dell'acquirente. Alla luce di tali considerazioni **il sottoscritto Esperto non ritiene di detrarre gli importi summenzionati dal valore a base d'asta determinato per ogni Lotto preso in considerazione.**

- **Quesito 16:** *“Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato”.*

**Le planimetrie sono presenti sia nella “Relazione grafico fotografica” sia, in formato originale, nel Volume Allegati (cfr. Allegati 11 e 15).** La Relazione di stima è stata redatta in una duplice versione: una completa di tutti gli elementi informativi, compresi quelli riguardanti le generalità del Debitore, l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili degli Esecutati e di terzi.

Segue riepilogo e descrizione finale.

**L'Esperto:**  
**Dott. Ing. Antonio Savignano**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



# RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

## DATI CATASTALI



**LOTTO N. 1:** Appartamento ubicato in fabbricato condominiale, così identificato:

- Appartamento mansardato di tipo economico: Comune di Fisciano (SA), N.C.E.U.: Foglio 12, P.lla 535, Sub. 21, cat. A/3, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita catastale € 200,13 in Via R. M. Galdieri n. 22B piano 3 int. 3 scala B;

**LOTTO N. 2:** Appartamento ubicato in fabbricato condominiale, così identificato:

- Appartamento mansardato con box auto per civile abitazione: Comune di Baronissi (SA), N.C.E.U.: Foglio 3, P.lla 649, Sub. 31, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale tot. 68 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 68 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 133,25 in Via Bellini n. 60 piano S1-3 int.2;

**LOTTO N. 3:** Appartamento ubicato in fabbricato condominiale, così identificato:

- Appartamento di tipo popolare: Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 63, P.lla 133, Sub. 13, zona censuaria 5, cat. A/4, Classe 4, Consistenza 1,5 vani, Rendita catastale € 171,21 in Piazza E. De Marinis n. 27 piano S1;

**LOTTO N. 4:** Appartamento ubicato in fabbricato condominiale, così identificato:

- Appartamento con cantinola di tipo economico: Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 61, P.lla 162, Sub. 1, zona censuaria 4, cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale tot. 109 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 109 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 772,10 in Via M. De Angelis nn. 3-5 piano T;

**LOTTO N. 5:** Appartamento ubicato in fabbricato condominiale, così identificato:

- Appartamento per civile abitazione: Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 66, P.lla 201, Sub. 25, zona censuaria 2, cat. A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale tot. 104 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 101 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 433,82 in Via Gelso n. 39 piano 5;

**LOTTO N. 6:** Appartamento ubicato in fabbricato condominiale, così identificato:

- Appartamento per civile abitazione: Comune di Camerota (SA), N.C.E.U.: Foglio 26, P.lla 86, Sub. 5, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale tot. 68 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 67 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 151,84 in Piazza San Domenico n. 3 piano 2;



Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



**LOTTO N. 7: Villino ubicato in parco residenziale, così identificato:**

- **Villino su tre livelli con box auto:** Comune di Salerno (SA), N.C.E.U.: Foglio 26, P.lla 1082, Sub. 2, zona censuaria 2, cat. A/7, Classe 2, Consistenza 15,5 vani, Superficie catastale tot. 444 m<sup>2</sup> - tot. escluse aree scoperte 435 m<sup>2</sup>, Rendita catastale €2.481,58 in Viale delle Ginestre piano T-1-2.

**DESCRIZIONE DEI LOTTI, CONFINI E CONSISTENZE SUPERFICIALI**

**LOTTO N. 1**

Il Lotto n. 1 è dunque situato nella zona suburbana del Comune di Fisciano (SA). Al fabbricato condominiale, contenente l'immobile in oggetto, che si sviluppa su tre piani fuori terra più mansarde, si accede tramite portoncino d'ingresso ubicato sulla strada principale. La superficie complessiva del Lotto n. 1 è pari a 67,00 m<sup>2</sup>. L'abitazione si sviluppa con un ampio ingresso-disimpegno che percorre per buona parte la zona superiore dell'intero immobile. In prossimità dell'ingresso è presente un ampio soggiorno. Dal disimpegno si accede al w.c. e alla cucina abitabile, oltre che alla camera da letto ubicata in fondo. L'altezza netta interna va da un minimo di 0,80 m ad un massimo di 2,20 m. In particolare l'appartamento è suddiviso in:

- **Ingresso - disimpegno;**
- **Soggiorno con affaccio finestrato;**
- **w.c. cieco con vetromattoni;**
- **Cucina - soggiorno;**
- **Camera da letto.**

L'appartamento in oggetto presenta condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente discrete.

Sul Lotto n. 1, come sopra individuato, non insistono altri pignoramenti né altre procedure esecutive all'infuori della presente E.I. 240/2018 incardinata sul pignoramento del 08/06/2018 trascritto il 08/08/2018 ai R.G. 32811, R.P. 25404.

**CONFINI LOTTO N. 1**

Come già specificato il Lotto n. 3, ubicato nella part. 535 al Foglio 12 confina:

- a Nord con Via Galdieri;
- a Ovest, Est e Sud con altre u.i.u. non eseguite.

**CONSISTENZE SUPERFICIALI:**

- **Ingresso - disimpegno: 3,15 m<sup>2</sup>;**
- **Soggiorno con affaccio finestrato: 22,28 m<sup>2</sup>;**
- **w.c. cieco con vetromattoni: 3,36 m<sup>2</sup>;**
- **Cucina - soggiorno: 18 m<sup>2</sup>;**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- **Camera da letto: 11,13 m<sup>2</sup>.**

### **LOTTO N. 2**

Il **Lotto n. 2** è situato nella **zona periferica del Comune di Baronissi (SA)** ed è composto da un appartamento mansardato e da un box auto al primo piano sottostrada, entrambi contraddistinti dal sub. 31. Al fabbricato condominiale, contenente le u.i.u. in oggetto, che si sviluppa su tre piani fuori terra più livello sottotetto, si accede tramite portone d'ingresso ubicato sulla strada principale. La superficie complessiva dell'appartamento è pari a 51,66 m<sup>2</sup>. L'abitazione si sviluppa con un ridotto **ingresso-soggiorno** che occupa una porzione inferiore dell'immobile, e dal quale è possibile accedere ad una **camera**. In prossimità dell'ingresso è presente un **piccolo disimpegno, che consente l'accesso al bagno, alla cucina e alla camera di dimensioni inferiori.** L'altezza netta interna va da un minimo di 1,00 m ad un massimo di 2,30 m.

In particolare la mansarda è suddivisa in:

- **Ingresso - soggiorno;**
- **Disimpegno;**
- **Cucina;**
- **Bagno;**
- **Due camere.**

**L'immobile in oggetto presenta condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente mediocri, così come il box afferente ubicato al piano primo sottostrada. Sul Lotto n. 2, come sopra individuato, non insistono altri pignoramenti né altre procedure esecutive all'infuori della presente E.I. 240/2018 incardinata sul pignoramento del 08/06/2018 trascritto il 08/08/2018 ai R.G. 32811, R.P. 25404.**

### **CONFINI LOTTO N. 2**

Come già specificato il **Lotto n. 2**, ubicato nella part. 649 al Foglio 3 confina:

- **a Nord, Ovest e Sud con altre u.i.u. non eseguite;**
- **a Est con Via Bellini.**

### **CONSISTENZE SUPERFICIALI:**

- **Ingresso - soggiorno: 10,35 m<sup>2</sup>;**
- **Disimpegno: 2,17 m<sup>2</sup>;**
- **Cucina: 7,16 m<sup>2</sup>;**
- **Bagno: 4,40m<sup>2</sup>;**
- **Camera: 12,18 m<sup>2</sup>;**
- **Camera: 15,40 m<sup>2</sup>.**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

### **LOTTO N. 3**

Il Lotto n. 3 è dunque situato in prossimità della zona portuale del Comune di Salerno. Il manufatto contenente l'u.i.u. della presente E.I. 240/2018 si sviluppa al livello sottostrada in quella che si configura come Piazza De Marinis, adiacente alla più frequentata Via Benedetto Croce. L'immobile, contraddistinto dal sub n. 13, si presenta allo stato grezzo, in quanto i lavori di manutenzione previsti non sono stati realizzati, pertanto risulta mancante di pavimentazione, impiantistica, intonacatura e delle più basilari finiture. Si presenta suddiviso su due ambienti. La superficie complessiva dell'immobile è pari a 15,60 m<sup>2</sup>. L'altezza dell'abitazione è pari a 2,40 m. In particolare l'unità immobiliare è suddivisa in:

- Vano 1;
- Vano 2.

L'immobile dunque si presenta allo stato grezzo e sono necessari lavori di manutenzione per renderlo abitabile ed agibile. Sul Lotto n. 3, come sopra individuato, non insistono altri pignoramenti nè altre procedure esecutive all'infuori della presente E.I. 240/2018 incardinata sul pignoramento del 08/06/2018 trascritto il 08/08/2018 ai R.G. 32811, R.P. 25404.

### **CONFINI LOTTO N. 3**

Come già specificato il Lotto n. 3, ubicato nella part. 133 al Foglio 63 confina:

- a Ovest con cortile comune tramite portoncino d'ingresso ed affacci finestrati;
- a Nord, Est e Sud con altre u.i.u. non eseguite.

### **CONSISTENZE SUPERFICIALI:**

- Vano 1: 6,55 m<sup>2</sup>;
- Vano 2: 9,05 m<sup>2</sup>.

### **LOTTO N. 4**

Il Lotto n. 4 è dunque situato nella zona semicentrale del Comune di Salerno alla via M. De Angelis. Il fabbricato condominiale, contenente l'u.i.u. della presente E.I. 240/2018, si sviluppa con tre piani fuori terra, oltre al piano rialzato, e vi si accede tramite portoncino d'ingresso ubicato sulla Via De Angelis. È presente un'area comune adibita al ricovero auto. La superficie complessiva dell'appartamento è pari a 76,42 m<sup>2</sup>, oltre a 2,40 m<sup>2</sup> relativi al pertinenziale locale di deposito. L'abitazione si sviluppa con disimpegno che conduce dall'ingresso ai vani. In prossimità dell'ingresso è presente il soggiorno, privo di porta, ma dotato di un'ampia apertura che consente l'accesso al suddetto vano. Le due camere da letto sono situate sul fronte nord ovest dell'abitazione, dotate entrambe di affaccio finestrato. Cucina e bagno, ubicati sul fronte nord est, sono adiacenti e dotati anch'essi di affaccio finestrato. L'altezza dell'abitazione è pari a 3,20 m. In particolare l'appartamento è suddiviso in:

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- **Ingresso-disimpegno;**
- **Soggiorno con affaccio finestrato;**
- **Camera da letto con affaccio finestrato;**
- **Lavanderia con affaccio finestrato;**
- **Bagno soppalcato con affaccio finestrato;**
- **Cucina con affaccio finestrato.**



Per il resto l'appartamento presenta condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente discrete. Sul Lotto, come sopra individuato, non insistono altri pignoramenti nè altre procedure esecutive all'infuori della presente E.I. 240/2018 incardinata sul pignoramento del 08/06/2018 trascritto il 08/08/2018 ai R.G. 32811, R.P. 25404.



#### **CONFINI LOTTO N. 4**

Come già specificato il Lotto n. 4, ubicato nella part. 162 al Foglio 61 confina:

- a Nord Est con area comune condominiale;
- a Nord Ovest con area comune condominiale;
- a Sud Ovest con la via M. De Angelis tramite affacci finestrati;
- a Sud Est con il vano scala condominiale tramite portoncino d'ingresso in legno.

#### **CONSISTENZE SUPERFICIALI:**

- **Ingresso-disimpegno: 10,13 m<sup>2</sup>;**
- **Soggiorno: 17,76 m<sup>2</sup>;**
- **Camera: 16,40 m<sup>2</sup>;**
- **Camera: 16,00 m<sup>2</sup>;**
- **Bagno: 4,05 m<sup>2</sup>;**
- **Cucina con affaccio finestrato: 12,08 m<sup>2</sup>.**



#### **LOTTO N. 5**

Il Lotto n. 5 è dunque situato nella zona semicentrale del Comune di Salerno. Al fabbricato condominiale, contenente l'u.i.u. della presente E.I. 240/2018, che si sviluppa con cinque piani fuori terra, si accede tramite portoncino d'ingresso ubicato sulla Via Gelso. La superficie complessiva dell'appartamento è pari a 84,32 m<sup>2</sup>. L'abitazione si sviluppa con disimpegno che percorre per buona parte il perimetro dell'intero appartamento. In prossimità dell'ingresso è presente un ripostiglio di modesta metratura. Le due camere nelle immediate vicinanze hanno una superficie tale da poter assolvere alla destinazione soggiorno o camera da letto. È presente inoltre un ambiente

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



*lavanderia, servito da affaccio balconato, così come la camera ed il bagno adiacente soppalcato. Quest'ultimo ha un affaccio finestrato il cui affaccio ricade sul balcone. Infine è presente un ampio vano adibito a cucina. L'altezza dell'abitazione è pari a 3,10 m e la superficie dell'unico balcone presente è pari a 10,00 m<sup>2</sup>. In particolare l'appartamento è suddiviso in:*

- **Ingresso-disimpegno;**
- **Soggiorno con affaccio finestrato;**
- **Camera da letto con affaccio balconato;**
- **Lavanderia con affaccio balconato;**
- **Bagno con affaccio finestrato;**
- **Cucina con affaccio finestrato;**
- **Ripostiglio.**

*Per il resto l'appartamento presenta condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente discrete. Sul Lotto n. 5, come sopra individuato, non insistono altri pignoramenti nè altre procedure esecutive all'infuori della presente E.I. 240/2018 incardinata sul pignoramento del 08/06/2018 trascritto il 08/08/2018 ai R.G. 32811, R.P. 25404.*

#### **CONFINI LOTTO N. 5**

*Come già specificato il Lotto n. 5, ubicato nella part. 201 al Foglio 66 confina:*

- *a Nord Ovest con vano scala condominiale ed altra u.i.u. non eseguita;*
- *a Nord Est con altra u.i.u. non eseguita;*
- *a Sud Ovest con altra u.i.u. non eseguita;;*
- *a Sud Est con la Via Gelso tramite affaccio finestrato e balconato.*

#### **CONSISTENZE SUPERFICIALI:**

- **Ingresso-disimpegno: 14,37 m<sup>2</sup>;**
- **Soggiorno: 16,39 m<sup>2</sup>;**
- **Camera da letto: 14,04 m<sup>2</sup>;**
- **Lavanderia: 9,58 m<sup>2</sup>;**
- **Bagno: 6,53 m<sup>2</sup>;**
- **Cucina con affaccio finestrato: 21,17 m<sup>2</sup>;**
- **Ripostiglio: 2,24 m<sup>2</sup>.**

#### **LOTTO N. 6**

*Il Lotto n. 6 è dunque situato nella zona centrale del Comune di Camerota. Al fabbricato condominiale, contenente*

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

l'u.i.u. della presente E.I. 240/2018, che si sviluppa con tre piani fuori terra, si accede tramite portoncino d'ingresso ubicato sulla Piazza San Domenico n. 27. **La superficie complessiva dell'appartamento è pari a 50,65 m<sup>2</sup>.** L'abitazione prevede un ambiente di ingresso-disimpegno situato in prossimità delle quattro porte dei relativi vani. Di fronte al portoncino d'ingresso è presente una camera da letto, dotata di affaccio balconato. In adiacenza a quest'ultima è presente un'altra camera da letto, anch'essa dotata di affaccio balconato. Sono presenti inoltre un bagno di modesta metratura con affaccio finestrato, che è caratterizzato dalla presenza di uno scalino all'ingresso del vano, che ne alza la quota di calpestio del pavimento. La **cucina abitabile** è dotata di affaccio balconato e prevede la presenza di un angolo cottura e, in prossimità della porta, di una zona lavanderia. Gli affacci balconati sono di modesta metratura e possono essere qualificati come balconcini alla francese. L'altezza dell'abitazione è pari a 3,30 m, che nel bagno diventa 3,20 m per la presenza del gradino, e la **superficie complessiva dei balconcini è pari a 3,00 m<sup>2</sup>.** In particolare l'appartamento è suddiviso in:

- **Ingresso-disimpegno;**
- **Cucina abitabile con affaccio balconato;**
- **Camera da letto con affaccio balconato;**
- **Camera da letto con affaccio balconato;**
- **Bagno con affaccio finestrato.**

L'appartamento presenta condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente sufficienti. Sul Lotto n. 6, come sopra individuato, non insistono altri pignoramenti nè altre procedure esecutive all'infuori della presente E.I. 240/2018 incardinata sul pignoramento del 08/06/2018 trascritto il 08/08/2018 ai R.G. 32811, R.P. 25404.

#### **CONFINI LOTTO N. 6**

Come già specificato il Lotto n. 6, ubicato nella part. 86 al Foglio 26 confina:

- a Nord Est con la Piazza San Domenico tramite affacci balconati;
- a Sud Est con la Via S. Sofia tramite affacci finestrati e balconati;
- a Sud Ovest con la Via Filzi tramite muratura cieca;
- a Nord Ovest con altra u.i.u e col vano scala condominiale tramite tamponatura cieca.

#### **CONSISTENZE SUPERFICIALI:**

- **Ingresso-disimpegno: 5,11 m<sup>2</sup>;**
- **Cucina: 14,72 m<sup>2</sup>;**
- **Camera da letto: 13,60 m<sup>2</sup>;**
- **Camera da letto: 13,22m<sup>2</sup>;**
- **Bagno: 4,00 m<sup>2</sup>.**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

ASTE  
GIUDIZARIE.IT



## **LOTTO N. 7**

Il Lotto n. 7, come già anticipato, è ubicato nella **zona collinare del Comune di Salerno, frazione Sala Abbagnano**. Alla villa, comprensiva di box auto, il tutto afferente al Lotto in oggetto, che si sviluppa con tre piani fuori terra, si accede tramite il cancello comune al parco residenziale, al civico 27 di Viale delle Ginestre. La superficie totale interna (tre livelli) è pari a 351,70 m<sup>2</sup>. La villa, al piano terra, presenta due accessi adiacenti e indipendenti: uno al box auto e l'altro all'ingresso. Dall'ingresso si accede ad un soggiorno particolarmente ampio e dotato di camino, con adiacente cucina abitabile e, sul lato opposto, bagno e ripostiglio. In fondo vi è un vano scala che conduce all'esterno e una lavanderia. Sul lato opposto vi è il vano scala che consente l'accesso al livello superiore. Al primo piano, quando si smonta dalla scala interna, vi è un disimpegno che conduce ad un soggiorno di elevata metratura, dotato di affacci finestrati sul prospetto principale della villa e di porte-finestra per accedere alla scala esterna che conduce al sottostante piazzale. Adiacente al soggiorno vi è un'ampia camera, da cui è possibile accedere ad un bagno; la suddetta camera è dotata di terrazzo panoramico a livello. Al livello intermedio, accessibile dal soggiorno al primo piano, è presente un ampio piazzale che si sviluppa sul prospetto principale e su quello laterale, ove inoltre è presente una piscina in stato di abbandono e strutturata in maniera da costituire un pericolo poiché è priva di margini laterali di ampiezza sufficiente per la circolazione. Sul retro vi è un giardino incolto, in stato di abbandono e di degrado generalizzato. Il secondo livello della villa, accessibile anch'esso tramite il vano scala interno, è composto da tre ampie camere, ciascuna dotata di proprio terrazzo a livello panoramico, tutte accessibili da un disimpegno che attraversa il piano. La camera esposta a sud-ovest è dotata di ampio e pratico ripostiglio-cabina armadio con finestra. L'altezza netta massima interna del Lotto in oggetto è pari a 3,10 m, mentre quella minima è pari a 2,80 m. La superficie totale dei terrazzi è pari a ben 46,25 m<sup>2</sup>, mentre il piazzale è di 165 m<sup>2</sup> ed il giardino occupa una superficie di 105 m<sup>2</sup>. In particolare la villa è suddivisa in:

### Piano terra

- **Box auto;**
- **Ingresso;**
- **Soggiorno cieco;**
- **Cucina con doppia esposizione;**
- **Bagno cieco;**
- **Ripostiglio;**
- **Lavanderia, ricavata in vano scala per l'accesso al/dal piazzale esterno.**

### Piano primo

- **Disimpegno;**
- **Soggiorno;**
- **Bagno;**
- **Camera.**

### Piano secondo

- **Disimpegno;**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- *Tre camere con terrazzi a livello separati;*
- *Ripostiglio;*
- *Bagno;*
- *W.C..*

*Nel complesso la struttura versa in precarie condizioni di conservazione e manutenzione con le facciate e innumerevoli particolari costruttivi da ricostruire, in particolare per ciò che riguarda gli sbalzi, con ampie zone di distacco degli intonaci, ossidazione dei ferri di armatura e lesioni strutturali. Alla luce di quanto evidenziato, le condizioni di conservazione e manutenzione del Lotto in oggetto sono assolutamente precarie.*

*Sul Lotto n. 7, come sopra individuato, non insistono altri pignoramenti né altre procedure esecutive all'infuori della presente E.I. 240/2018 incardinata sul pignoramento del 08/06/2018 trascritto il 08/08/2018 ai R.G. 32811, R.P. 25404.*

#### **CONFINI LOTTO N. 7**

*Come già specificato il Lotto n. 7, ubicato nella part. 1082 al Foglio 26 confina:*

- *a Nord Ovest, Nord Est e Sud Est con altre u.i.u. non eseguite;*
- *a Sud Ovest con la corte comune.*

#### **CONSISTENZE SUPERFICIALI:**

##### Piano terra

- *Box auto: 25 m<sup>2</sup>;*
- *Ingresso: 7,20 m<sup>2</sup>;*
- *Soggiorno cieco: 71,20 m<sup>2</sup>;*
- *Cucina con doppia esposizione: 24 m<sup>2</sup>;*
- *Bagno cieco: 3,91 m<sup>2</sup>;*
- *Ripostiglio: 3,22 m<sup>2</sup>;*
- *Vano ascensore: 2,20 m<sup>2</sup>;*
- *Lavanderia, ricavata in vano scala per l'accesso al/dal piazzale esterno: 4,65 m<sup>2</sup>;*
- *Vano scala verso i piano superiori: 15,77 m<sup>2</sup>;*
- *Vano scala verso il piazzale esterno: 19,12 m<sup>2</sup>.*

##### Piano primo

- *Disimpegno: 5,50 m<sup>2</sup>;*
- *Soggiorno: 68,50 m<sup>2</sup>;*
- *Bagno: 5,55 m<sup>2</sup>;*

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- Camera: 22,15 m<sup>2</sup>.

#### Piano secondo

- Disimpegno: 19,30 m<sup>2</sup>;
- Camera: 18,65 m<sup>2</sup>;
- Camera: 19,15 m<sup>2</sup>;
- Camera: 20,48 m<sup>2</sup>;
- Ripostiglio: 6,67 m<sup>2</sup>;
- Bagno: 8 m<sup>2</sup>;
- W.C.: 6,48 m<sup>2</sup>.



#### **TITOLI DI PROPRIETÀ**

Dall'analisi della relazione notarile, dei titoli di proprietà acquisiti dal sottoscritto Esperto e relative note di trascrizione, riportati negli Allegati 3 del Volume Allegati, risulta che i **Lotti eseguiti** appartengono, **per il diritto di piena proprietà**, al Debitore:

- **Sig.** \_\_\_\_\_  
C.F.  
nato a ;  
Residente in

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, aggiornate al 18/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (per ulteriori dettagli si rimanda agli Allegati 6 del Volume Allegati):

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale**  
Iscritta a Salerno il 02/10/2009  
Reg. gen. 45023 - Reg. part. 5290  
Quota: 1/1  
Importo: € 876.131,76  
A favore di Equitalia Polis S.p.A.  
Contro Sig. (Debitore)



Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 - 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



*Formalità a carico della procedura*

- ***Ipoteca giudiziale***

*Iscritta a Salerno il 18/01/2018*

*Reg. gen. 2303 - Reg. part. 215*

*Quota: 1/1*

*Importo: € 150.000,00*

*A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.*

*Contro Sig. (Debitore)*

*Formalità a carico della procedura*

- ***Ipoteca giudiziale***

*Iscritta a Salerno il 18/01/2018*

*Reg. gen. 2303 - Reg. part. 216*

*Quota: 1/1*

*Importo: € 200.000,00*

*A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.*

*Contro Sig. (Debitore) e*

*Formalità a carico della procedura*

- ***Ipoteca volontaria***

*Iscritta a Salerno il 18/01/2008*

*Reg. gen. 2776 - Reg. part. 421*

*Quota: 1/1*

*Importo: € 2.000.000,00*

*A favore di Banca Popolare di Novara S.p.A.*

*Contro Sig. (Debitore)*

*Formalità a carico della procedura*

- ***Ipoteca volontaria***

*Iscritta a Salerno il 18/01/2008*

*Reg. gen. 2777 - Reg. part. 422*

*Quota: 1/1*

*Importo: € 600.000,00*

*A favore di Banca Popolare di Novara S.p.A.*

*Contro Sig. (Debitore)*

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Salerno il 08/08/2018

Reg. gen. 32811 - Reg. part. 25404

Quota: 1/1

A favore di Banco BPM S.p.A. (Creditore procedente)

Contro Sig. (Debitore)

Formalità a carico della procedura



In definitiva si ottiene che, in funzione dell'elenco su riportato, i costi della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, a livello cautelativo ai puri fini estimativi, si possono assumere pari a complessivi:

€ 4.474,66 + € 844,00 + € 1.094,00 + € 35,00 + € 35,00 + € 294,00 = € 6.776,66

**Il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre tale importo dai valori dei Lotti oggetto di procedura esecutiva, in quanto importo non a carico dell'Acquirente finale, ma piuttosto a carico della procedura stessa.**

### **STATO DI POSSESSO DEI LOTTI**

I Lotti eseguiti per la piena proprietà sono attualmente di proprietà del Debitore sig. ma, per quanto concerne l'utilizzo degli stessi, in base alle informazioni reperite durante i sopralluoghi del 05/02/2019, 13/03/2019, 20/03/2019, 21/03/2019 e 27/03/2019, si riporta quanto segue:

- **Lotto n. 1**, ubicato in Fisciano (SA) alla via R. M. Galdieri n. 22B: **è attualmente concesso in locazione, per cui è utilizzato dal Conduttore, Sig.** (cfr. All. 14a), come riscontrato in sede di sopralluogo. Risulta \_\_\_\_\_ **quindi un contratto di locazione in essere, stipulato in data 01/08/2017, successiva alla data dell'Atto di Pignoramento (08/06/2018) ed antecedente alla data di trascrizione dello stesso (08/08/2018), con una durata della locazione pattuita di 4 anni; il contratto di locazione scadrà in data 31/07/2021;**
- **Lotto n. 2**, ubicato in Baronissi (SA) alla via Bellini n. 60: **è attualmente concesso in locazione, per cui è utilizzato dal Conduttore, Sig.ra** (cfr. All. 14b). Risulta quindi un contratto di \_\_\_\_\_ **locazione in essere, stipulato in data 01/09/2018, dunque in data successiva alla data della trascrizione del pignoramento (08/08/2018); il contratto di locazione scadrà in data 31/08/2019;**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



- **Lotto n. 3**, ubicato in Salerno alla piazza E. De Marinis n. 27: **non risultano contratti di locazione in essere**, pertanto il **Lotto n. 3 è da ritenersi libero ai fini della procedura esecutiva e lo sarà reso di fatto con ordinanza G.E. una volta perfezionata la vendita;**
- **Lotto n. 4**, ubicato in Salerno alla via De Angelis nn. 3-5: **è attualmente concesso in locazione, per cui è utilizzato dal conduttore, Sig.** (cfr. All. 14c), con il proprio nucleo familiare, come riscontrato in sede di sopralluogo. **Risulta quindi un contratto di locazione in essere**, stipulato in data 15/12/1987, dunque in data antecedente alla data del pignoramento (08/06/2018), con una durata che non è specificata nel presente contratto;
- **Lotto n. 5**, ubicato in Salerno alla Via Gelso n. 39: **non risultano contratti di locazione in essere**, pertanto il **Lotto n. 5 è da ritenersi libero ai fini della procedura esecutiva e lo sarà reso di fatto con ordinanza G.E. una volta perfezionata la vendita;**
- **Lotto n. 6**, ubicato in Camerota (SA) alla Piazza San Domenico n. 3: **non risultano contratti di locazione in essere**, pertanto il **Lotto n. 6 è da ritenersi libero ai fini della procedura esecutiva e lo sarà reso di fatto con ordinanza G.E. una volta perfezionata la vendita.**
- **Lotto n. 7**, ubicato in Salerno al Viale delle Ginestre n. 27, è la residenza del Debitore, sig. e **non risultano contratti di locazione in essere**, pertanto, pur temporaneamente utilizzato dal Debitore, il **Lotto n. 7 è da ritenersi libero ai fini della procedura esecutiva e lo sarà reso di fatto con ordinanza G.E. una volta perfezionata la vendita.**

### **ONERI CONDOMINIALI PENDENTI**

In base alle informazioni reperite, riguardo agli oneri condominiali pendenti rispetto agli immobili esecutati, si riporta quanto segue:

- **Lotto n. 1**, ubicato in Fisciano (SA) alla via R. M. Galdieri n. 22B: la situazione aggiornata al 29/03/2019, come da comunicazione dell'**Amm.re p.t. Anna Malafronte**, attesta gli **oneri condominiali pendenti ad una cifra pari a €450,90** (Cfr. All. 13a);
- **Lotto n. 2**, ubicato in Baronissi (SA) alla via Bellini n. 60: la situazione aggiornata al 28/03/2019 come da comunicazione dell'**Amm.re p.t. Rag. Rocco Sica**, attesta che a tutto Marzo 2019, **non ci sono pagamenti in sospeso e non vi sono delibere assembleari circa lavori straordinari approvati** (Cfr. All. 13b);

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- **Lotto n. 5**, ubicato in Salerno alla Via Gelso n. 39: la situazione aggiornata al 15/03/2019, come da comunicazione dell'Amm.re p.t. Sig.ra attesta gli oneri condominiali pendenti ad una cifra pari a €955,00 (Cfr. All. 13c), così suddivisi:

1. Saldo lavori scale e terrazzo	€ 65,00;
2. Saldo conguaglio anno 2017	€ 395,00;
3. Saldo quote ordinarie preventivo 2018	€ 351,00;
4. Quote ordinarie 1 trimestre 2019	€ 144,00.

Per quanto riguarda i Lotti nn. 3, 4, 6 e 7 non sono presenti vincoli od oneri condominiali, poichè non risulta costituito un organismo condominiale.

Dunque, ai fini della formazione del valore di stima dei Lotti, il sottoscritto tecnico ha detratto dal valore di mercato gli oneri condominiali complessivi, laddove fossero presenti.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA DEI LOTTI**

Per ciò che concerne la regolarità edilizia dei Lotti si specifica quanto segue:

### **Lotto n. 1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non esiste Attestato di Qualificazione Energetica/Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'appartamento eseguito. Non risulterebbe certificazione di agibilità/abitabilità. Inoltre non risulterebbero dichiarazioni di conformità relative all'impiantistica. Dunque si configurano come adempimenti eventualmente a farsi a carico dell'Acquirente finale e di tale circostanza il sottoscritto tecnico ha già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati nella stima. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici. Nell'anno 2000 è stata rilasciata dal Comune di Fisciano una Concessione Edilizia in Sanatoria per degli abusi edilizi commessi nell'immobile. Dalle indagini effettuate dunque, si evince che la regolarità relativa al fabbricato e all'unità immobiliare eseguita, scaturisce dai titoli edilizi contenuti negli Allegati 7a del Volume Allegati a cui si rimanda.

### **Lotto n. 2**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non esiste Attestato di Qualificazione Energetica/Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'appartamento eseguito. Non risulterebbe certificazione di agibilità/abitabilità. Inoltre non risulterebbero dichiarazioni di conformità relative all'impiantistica. Dunque si configurano come adempimenti eventualmente a farsi a carico dell'Acquirente finale e di tale circostanza il sottoscritto tecnico ha già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati nella stima. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici. Nell'anno 2003 è

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

stata rilasciata dal Comune di Baronissi un Permesso di Costruire in Sanatoria per degli abusi edilizi commessi nell'immobile. Dalle indagini effettuate dunque, si evince che la regolarità relativa al fabbricato e all'unità immobiliare eseguita, scaturisce dai titoli edilizi contenuti negli Allegati 7b del Volume Allegati a cui si rimanda.

### **Lotto n. 3**

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto tecnico presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Salerno, per quanto riguarda la regolarità dell'immobile, non sono risultati titoli edilizi al riguardo. Non esiste Attestato di Qualificazione Energetica/Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'appartamento eseguito. Non risulterebbe certificazione di agibilità/abitabilità. Inoltre non risulterebbero dichiarazioni di conformità relative all'impiantistica. Dunque si configurano come adempimenti eventualmente a farsi a carico dell'Acquirente finale e di tale circostanza il sottoscritto tecnico ha già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati nella stima. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici. Nel Gennaio 2018 è stata presentata una Comunicazione di inizio lavori asseverata (cfr. All. 7c del Volume Allegati) per dei lavori di manutenzione straordinaria che avrebbero riguardato l'immobile di cui al Lotto n. 3. Tali lavori però, come riscontrato in sede di sopralluogo, tuttora non sono stati realizzati e l'immobile si presenta allo stato grezzo.

### **Lotto n. 4**

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto tecnico presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Salerno, per quanto riguarda la regolarità dell'immobile, non sono risultati titoli edilizi al riguardo. Non esiste Attestato di Qualificazione Energetica/Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'appartamento eseguito. Non risulterebbe certificazione di agibilità/abitabilità. Inoltre non risulterebbero dichiarazioni di conformità relative all'impiantistica. Dunque si configurano come adempimenti eventualmente a farsi a carico dell'Acquirente finale e di tale circostanza il sottoscritto tecnico ha già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati nella stima. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici.

### **Lotto n. 5**

La costruzione del fabbricato in cui è ubicato il Lotto n. 5 è antecedente al 01/09/1967, pertanto non necessitava di alcuna concessione onerosa. Non esiste Attestato di Qualificazione Energetica/Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'appartamento eseguito. Non risulterebbe certificazione di agibilità/abitabilità. Inoltre non risulterebbero dichiarazioni di conformità relative all'impiantistica. Dunque si configurano come adempimenti eventualmente a farsi a carico dell'Acquirente finale e di tale circostanza il sottoscritto tecnico ha già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati nella stima. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici. Nell'anno 2003 è stato rilasciato dal Comune di Salerno un Permesso di Costruire per la realizzazione di un locale tecnico ubicato sul balcone per l'alloggiamento di una caldaia. Inoltre, nell'anno 2006 è stata protocollata una Dichiarazione di Inizio Attività per dei lavori di manutenzione straordinaria relativi all'immobile eseguito. Dalle indagini effettuate dunque, si evince che la regolarità relativa al fabbricato e

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

all'unità immobiliare eseguita, scaturisce dai titoli edilizi contenuti negli Allegati 7d del Volume Allegati a cui si rimanda.

#### **Lotto n. 6**

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto tecnico presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Camerota, per quanto riguarda la regolarità dell'immobile, non sono risultati titoli edilizi al riguardo (Cfr. All. 7e). Non esiste Attestato di Qualificazione Energetica/Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'appartamento eseguito. Non risulterebbe certificazione di agibilità/abitabilità. Inoltre non risulterebbero dichiarazioni di conformità relative all'impiantistica. Dunque si configurano come adempimenti eventualmente a farsi a carico dell'Acquirente finale e di tale circostanza il sottoscritto tecnico ha già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati nella stima. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici.

#### **Lotto n. 7**

Nell'Atto notarile relativo alla Compravendita del villino oggetto di esecuzione si fa riferimento alla Concessione Edilizia del 25/07/1973 n°68/73 prot. n. 38983/6476, a cui è seguita la variante del 06/12/1980 n°263/80 prot. n. 54225/11964 (Cfr. All. 3h). Tuttavia dalle indagini effettuate dal sottoscritto tecnico presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Salerno (Archivio storico) è risultata essere irreperibile. Non esiste Attestato di Qualificazione Energetica/Attestato di Prestazione Energetica relativamente al villino eseguito. Non risulterebbe certificazione di agibilità/abitabilità. Inoltre non risulterebbero dichiarazioni di conformità relative all'impiantistica. Dunque si configurano come adempimenti eventualmente a farsi a carico dell'Acquirente finale e di tale circostanza il sottoscritto tecnico ha già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati nella stima. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Dall'analisi della strumentazione urbanistica vigente nei Comuni in cui sono ubicati gli immobili afferenti ai Lotti oggetto della presente procedura esecutiva è scaturito che:

- **Lotto n. 1**, ubicato in Fisciano (SA) alla via R. M. Galdieri n. 22B, ricade in zona B - "Zone parzialmente o totalmente edificate" del vigente strumento urbanistico, in Classe B.1 "residenziale saturata".
- **Lotto n. 2**, ubicato in Baronissi (SA) alla via Bellini n. 60, ricade in zona omogenea di Classe B del vigente strumento urbanistico;
- **Lotto n. 3**, ubicato in Salerno alla piazza E. De Marinis n. 27, ricade in zona omogenea A del vigente strumento urbanistico;

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

- **Lotto n. 4**, ubicato in Salerno alla via De Angelis nn. 3-5, ricade in zona omogenea B del vigente strumento urbanistico;
- **Lotto n. 5**, ubicato in Salerno alla Via Gelso n. 39, ricade in zona omogenea B del vigente strumento urbanistico;
- **Lotto n. 6**, ubicato in Camerota (SA) alla Piazza San Domenico n. 3, ricade in zona agricola (Aree Boschive - Pascolo incolto) del vigente strumento urbanistico;
- **Lotto n. 7**, ubicato in Salerno al Viale delle Ginestre n. 27, ricade in zona omogenea B del vigente strumento urbanistico.

Per ulteriori approfondimenti riguardo l'inquadramento urbanistico dei Lotti si rimanda agli Allegati 9 del Volume Allegati.

### **STIMA CANONE LOCAZIONE LOTTI**

Il valore stimato del canone di locazione del Lotto n. 1 è pari a **€ 120,00 mensili in cifra tonda** (diconsi Euro centoventi /00).  
 Il valore stimato del canone di locazione del Lotto n. 2 è pari a **€ 230,00 mensili in cifra tonda** (diconsi Euro duecentotrenta /00).  
 Il valore stimato del canone di locazione del Lotto n. 3 è pari a **€ 46,00 mensili in cifra tonda** (diconsi Euro quarantasei /00).  
 Il valore stimato del canone di locazione del Lotto n. 4 è pari a **€ 410,00 mensili in cifra tonda** (diconsi Euro quattrocentodieci /00).  
 Il valore stimato del canone di locazione del Lotto n. 5 è pari a **€ 440,00 mensili in cifra tonda** (diconsi Euro quattrocentoquaranta /00).  
 Il valore stimato del canone di locazione del Lotto n. 6 è pari a **€ 260,00 mensili in cifra tonda** (diconsi Euro duecentosessanta /00).  
 Il valore stimato del canone di locazione del Lotto n. 7 è pari a **€ 2.000,00 mensili in cifra tonda** (diconsi Euro duemila /00).

### **VALORE BASE D'ASTA LOTTI:**

Il valore a base d'asta stimato del Lotto n. 1 è pari a **€ 23.200,00 in cifra tonda** (diconsi Euro ventitremiladuecento /00).  
 Il valore a base d'asta stimato del Lotto n. 2 è pari a **€ 39.500,00 in cifra tonda** (diconsi Euro trentanovemilacinquecento /00).  
 Il valore a base d'asta stimato del Lotto n. 3 è pari a **€ 17.000,00 in cifra tonda** (diconsi Euro diciassettemila /00).  
 Il valore a base d'asta stimato del Lotto n. 4 è pari a **€ 159.500,00 in cifra tonda** (diconsi Euro centocinquantanovemilacinquecento /00).  
 Il valore a base d'asta stimato del Lotto n. 5 è pari a **€ 187.200,00 in cifra tonda** (diconsi Euro centottantasettemiladuecento /00).  
 Il valore a base d'asta stimato del Lotto n. 6 è pari a **€ 86.000,00 in cifra tonda** (diconsi Euro ottantaseimila /00).  
 Il valore a base d'asta stimato del Lotto n. 7 è pari a **€ 695.000,00 in cifra tonda** (diconsi Euro seicentonovantacinquemila /00).

Dott. Ing. Antonio Savignano  
 Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
 Cell.: 347/2692389  
 E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
 P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

## **STIMA BENI MOBILI**

All'esito dei sopralluoghi effettuati in data 05/02/2019, 13/03/2019, 20/03/2019, 21/03/2019 e 27/03/2019, per ciò che concerne i beni mobili, le eventuali spese occorrenti per la dismissione ed il trasporto degli stessi possono essere schematizzate come segue:

- **Lotto n. 1**, ubicato in Fisciano (SA): l'appartamento è attualmente utilizzato da un conduttore, pertanto è presente mobilio e quant'altro risulti funzionale allo scopo abitativo. I relativi costi di trasporto dei beni mobili sono assimilabili a € 1.500,00. I beni mobili, così come visualizzati in data sopralluogo 13/03/2019, si possono stimare complessivamente in €2.000,00 in cifra tonda.
- **Lotto n. 2**, ubicato in Baronissi (SA): l'appartamento è attualmente utilizzato da un conduttore, pertanto è presente mobilio e quant'altro risulti funzionale allo scopo abitativo. I relativi costi di trasporto dei beni mobili sono assimilabili a € 1.500,00. I beni mobili, così come visualizzati in data sopralluogo 20/03/2019, si possono stimare complessivamente in €2.500,00 in cifra tonda.
- **Lotto n. 3**, ubicato in Salerno alla piazza E. De Marinis n. 27: l'immobile, così come appurato in data sopralluogo 13/03/2019, si trova allo stato grezzo e risulta sostanzialmente vuoto, privo di beni mobili, se non materiali di risulta in quantità esigua, pertanto non si renderanno necessari costi di trasporto.
- **Lotto n. 4**, ubicato in Salerno alla via De Angelis nn. 3-5: l'appartamento è attualmente utilizzato da un conduttore, pertanto è presente mobilio e quant'altro risulti funzionale allo scopo abitativo. I relativi costi di trasporto dei beni mobili sono assimilabili a € 1.500,00. I beni mobili, così come visualizzati in data sopralluogo 20/03/2019, si possono stimare complessivamente in €3.000,00 in cifra tonda.
- **Lotto n. 5**, ubicato in Salerno alla Via Gelso n. 39: l'appartamento, allo stato attuale, così come appurato in data sopralluogo 05/02/2019, risulta non abitato, pertanto non vi è presenza di beni mobili e di conseguenza non si renderanno necessari costi di trasporto.
- **Lotto n. 6**, ubicato in Camerota (SA) alla Piazza San Domenico n. 3: l'appartamento attualmente non risulta abitato, tuttavia è presente mobilio e quant'altro risulti funzionale allo scopo abitativo. I relativi costi di trasporto dei beni mobili sono assimilabili a € 1.500,00. I beni mobili, così come visualizzati in data sopralluogo 21/03/2019, si possono stimare complessivamente in €1.000,00 in cifra tonda.
- **Lotto n. 7**, ubicato in Salerno al Viale delle Ginestre: il villino è attualmente abitato dal proprietario, pertanto

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

è presente mobilio e quant'altro risulti funzionale allo scopo abitativo. I relativi costi di trasporto dei beni mobili sono assimilabili a € 3.000,00. I beni mobili, così come visualizzati in data sopralluogo 27/03/2019, si possono stimare complessivamente in €15.000,00 in cifra tonda.

Si precisa in ogni caso che, trattandosi di beni mobili appartenenti al Debitore, il trasloco in economia sarebbe effettuato dallo stesso soggetto detentore attuale dei beni e quindi non ricadrebbe a carico dell'acquirente. Alla luce di tali considerazioni il sottoscritto Esperto non ritiene di detrarre gli importi summenzionati dal valore a base d'asta determinato per ogni Lotto preso in considerazione.

- **Quesito 17:** “Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni”.

La **documentazione fotografica**, di cui di seguito vengono riassunte le caratteristiche, **è inserita nell'elaborato “Relazione Grafico - fotografica”, a cui dunque si rimanda.**

In particolare il **rilievo metrico e fotografico** relativo ai Lotti eseguiti di cui alla presente E.I., è stato effettuato nelle date 05/02/2019, 13/03/2019, 20/03/2019, 21/03/2019 e 27/03/2019 (cfr. Verbali di Sopralluogo in All. 8 del Volume Allegati).

Per ogni Lotto il **rilievo metrico** è stato espedito dal sottoscritto tecnico (iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5770 – Sez. A) con l'ausilio del suo collaboratore Ing. Alessandro Visco (iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 6504 – sez. A). Detto rilievo fotografico è stato effettuato con fotocamera Olympus modello Optical Digital µ 600-6,0 megapixel.

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche:**

**Formato JPEG**

**Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)**

**Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi**

**Profondità in bit: 24**

**Rappresentazione del colore: sRGB**

**Distanza focale: 6 mm**

**Tempo d'esposizione F.3,1**

**Esposizione automatica: 1/40 sec**

**Velocità ISO: ISO-60.**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

**Il rilievo metrico** è stato espedito con: distolaser modello Leica Disto D2, con portata massima di 60 metri lineari e precisione di misurazione tipica pari a circa 1,5 mm; rollina metrica tradizionale di portata massima pari a 30 metri lineari.

**L'inquadramento di ogni Lotto** esecutato è stato eseguito:

sia **esternamente**:

- **accessibilità e caratteristiche del viale d'ingresso**
- **localizzazione degli accessi**
- **individuazione dell'unità immobiliare**

che **internamente**:

- **individuazione dei vani.**

**Il rilievo, per ogni Lotto esecutato, è stato effettuato utilizzando come riferimento la planimetria catastale base di appoggio delle misure, in scala 1:100 per poi essere successivamente elaborato in formato grafico digitale** (cfr. Allegati 11 del Volume Allegati).

La **relazione grafico-fotografica** di 140 pagine complessive, escluso il frontespizio, ed è stata redatta utilizzando **267 foto** dei rilievi fotografici effettuati nelle date dei sopralluoghi (cfr. Allegati 8 del Volume Allegati).

**L'Esperto:**

**Dott. Ing. Antonio Savignano**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it

## **CONGEDO C.T.U.**

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di aver espletato il mandato ricevuto con la presente relazione che si compone di n. 126 pagine incluso il frontespizio e n. 15 allegati, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per ulteriori chiarimenti che l'Ill.mo Giudice e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza,



**L'Esperto:**  
**Dott. Ing. Antonio Savignano**



Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it



## **ELENCO ALLEGATI**

**15 gruppi di Allegati, oltre Spese Tecniche e Istanza di Liquidazione** (fascicolati nel Volume Allegati, eccezion fatta per la Relazione grafico – fotografica, fascicolata a parte)

### **ELENCO ALLEGATI (n°15 gruppi di allegati)**

(fascicolati in volume separato dalla relazione di stima)

- **Allegati 1:** Decreto di Nomina, Verbale di Accettazione di Incarico di Stima e Raccomandazioni Generali (da All. 1a ad All. 1c);
- **Allegati 2:** Atti del Procedimento della presente E.I. (da All. 2a ad All. 2h);
- **Allegati 3:** Titoli di Proprietà (da All. 3a ad All. 3q);
- **Allegato 4:** Dati anagrafici del Debitore;
- **Allegati 5:** Dati catastali del Lotto (da All. 5a ad All. 5d);
- **Allegati 6:** Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli (da All. 6a ad All. 6p);
- **Allegati 7:** Titoli edilizi (da All. 7a ad All.7g);
- **Allegati 8:** Verbali Sopralluogo (da All. 8a ad All.8e);
- **Allegati 9:** Inquadramento urbanistico Lotti (da All. 9a ad All.9g);
- **Allegati 10:** Inquadramento territoriale Lotti (All. 10a ad All.10g);
- **Allegati 11:** Planimetrie digitalizzate Lotti (da All. 11a ad All. 11g);
- **Allegati 12:** Dati estimativi Lotti (da All. 12a ad All.12g);
- **Allegati 13:** Oneri condominiali pendenti (da All. 13a ad All.13c);
- **Allegati 14:** Contratti di locazione (da All. 14a ad All.14c);
- **Allegato 15:** Relazione grafico-fotografica, fascicolata a parte rispetto al Volume Allegati.

➤ **Spese Tecniche ed Istanza di Liquidazione** per spese tecniche peritali (fascicolate a parte in Volume separato dal Volume Allegati).

**L'Esperto:**  
**Dott. Ing. Antonio Savignano**

Dott. Ing. Antonio Savignano  
Via A. De Leo n. 18 – 84127 Salerno  
Cell.: 347/2692389  
E-mail: antonio.savignano@yahoo.it  
P.E.C.: antonio.savignano@ordingsa.it