

**TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Marina Mainenti - Dott.ssa Rosaria Morrone

(ex Dott.ssa Rosaria De Lucia)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. 326/2019

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE GRAFICO FOTOGRAFICA
DATA PROSSIMA UDIENZA G.E. 24/09/2020**

- **LOTTO N. 1:** Corte scoperta di complessivi 99,00 m², Viale Giovanni Amendola, così identificata:
Comune di Eboli (SA), N.C.E.U.: Foglio 13, P.lla 127, Cat. Area urbana, Consistenza mq. 99;
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 1 (QUOTA 1/2 DI PROPRIETÀ): € 2.250,00
VALORE PIENA PROPRIETÀ (INTERO LOTTO N. 1): € 4.500,00
- **LOTTO N. 2:** Locale di deposito di complessivi 58,47 m², Via San Domenico Savio n. 6, così identificato:
Comune di Eboli (SA), N.C.E.U.: Foglio 13, P.lla 170, Sub. 3, Cat. A/5, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Rendita € 63,29;
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 2 (QUOTA 1/6 DI PROPRIETÀ): € 7.600,00
VALORE PIENA PROPRIETÀ (INTERO LOTTO N. 2): € 45.500,00
- **LOTTO N. 3:** Appartamento di 75,70 m², Via San Domenico Savio n. 4, così identificato:
Comune di Eboli (SA), N.C.E.U.: Foglio 13, P.lla 170, Sub. 7, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 406,71;
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 3 (QUOTA 1/6 DI PROPRIETÀ): € 13.400,00
VALORE PIENA PROPRIETÀ (INTERO LOTTO N. 3): € 80.250,00
- **LOTTO N. 4:** Locale di deposito al livello sottotetto di 108,00 m², Via San Domenico Savio n. 4, così identificato:
Comune di Eboli (SA), N.C.E.U.: Foglio 13, P.lla 170, Sub. 10, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza mq. 49, Superficie catastale mq. 48, Rendita € 43,02;
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 4 (QUOTA 1/6 DI PROPRIETÀ): € 1.800,00
VALORE PIENA PROPRIETÀ (INTERO LOTTO N. 4): € 10.800,00
- **LOTTO N. 5:** Villino su tre livelli di 148,05 m², con autorimessa di 32,80 m², con deposito di 62,40 m², con corte pari a 225,00 m² e giardino di 160,00 m², Via Pietro De Marino n. 1, così identificato:
Comune di Eboli (SA), N.C.E.U.: Foglio 12, P.lla 782, Sub. 4, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale mq. 255, Rendita € 1.075,52;
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 5 (QUOTA 1/1 DI USUFRUTTO): € 166.800,00
VALORE PIENA PROPRIETÀ (INTERO LOTTO N. 5): € 278.000,00
- **LOTTO N. 6:** Terreno di 690,00 m², Viale degli Ulivi, così identificato:
Comune di Eboli (SA), N.C.T.: Foglio 15, P.lla 1041, Qualità Oliveto, Classe 3, Superficie mq. 690, Reddito Dominicale € 2,49, Reddito Agrario € 1,60;
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 6 (QUOTA 1/2 DI USUFRUTTO): € 975,00
VALORE PIENA PROPRIETÀ (INTERO LOTTO N. 6): € 3.220,00

AGOSTO 2020

L'Esperto

Dott. Ing. ANTONIO SAVIGNANO

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE*UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI***G.E. Dott.ssa Marina Mainenti - Dott.ssa Rosaria Morrone****(ex Dott.ssa Rosaria De Lucia)****ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. 326/2019****RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICA**

La **documentazione fotografica**, di cui si riportano le caratteristiche in seguito, è stata realizzata tramite **riscontri planimetrici e didascalie illustrative**. Tutte le foto del rilievo fotografico sono state conservate anche in formato originale. Il **rilievo metrico e fotografico** è stato effettuato dal sottoscritto Tecnico coadiuvato dal suo collaboratore di fiducia in data **sopralluogo 02/07/2020**.

Detto rilievo fotografico è stato espedito con fotocamera Panasonic modello Lumix DMC-SZ1 16,0 megapixel.

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

Formato JPEG**Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Panasonic)****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.**

Il **rilievo metrico** è stato espedito con: distolaser modello Bosch PLR 25, con portata massima di 60 metri lineari e precisione di misurazione tipica pari a circa 2,0 mm; rollina metrica tradizionale di portata massima pari a 30 metri lineari.

L'inquadramento dei Lotti eseguiti, censiti come si riporta di seguito:

- **Lotto n. 1** - Corte scoperta ubicata in Eboli (SA) presso il Viale Giovanni Amendola - N.C.E.U. Foglio 13, P.IIIa 127;
- **Lotto n. 2** - Locale di deposito ubicato in Eboli (SA) alla Via San Domenico Savio n. 6 N.C.E.U. Foglio 13, P.IIIa 170, Sub. 3;

Dott. Ing. Antonio Savignano

- **Lotto n. 3** - Appartamento ubicato in Eboli (SA) alla Via San Domenico Savio n. 4 N.C.E.U. Foglio 13, P.lla 170, Sub. 7;
- **Lotto n. 4** - Locale deposito al livello sottotetto ubicato in Eboli (SA) alla Via San Domenico Savio n. 4 N.C.E.U. Foglio 13, P.lla 170, Sub. 10;
- **Lotto n. 5** - Villino ubicato in Eboli (SA) alla Via Pietro De Marino n. 1 N.C.E.U. Foglio 12, P.lla 782, Sub. 4;
- **Lotto n. 6** - Terreno ubicato in Eboli (SA) al Viale degli Ulivi N.C.E.U. Foglio 15, P.lla 1041.

è stato eseguito:

sia **esternamente**:

- **accessibilità e caratteristiche degli spazi condominiali**
- **localizzazione degli accessi**
- **individuazione dell'unità immobiliare**

che **internamente**:

- **individuazione degli ambienti.**

La **relazione grafico-fotografica** di 88 pagine complessive, escluso il frontespizio, ed è stata redatta utilizzando **144 foto** del rilievo.

L'Esperto:

Dott. Ing. Antonio Savignano

Dott. Ing. Antonio Savignano

LOTTE ESECUTATE:

- **LOTTO N. 1:** Corte scoperta di complessivi 99,00 m², Viale Giovanni Amendola, così identificata:
Comune di Eboli (SA), N.C.E.U.: Foglio 13, P.lla 127, Cat. Area urbana, Consistenza mq. 99;
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 1 (QUOTA 1/2 DI PROPRIETÀ): € 2.250,00
VALORE PIENA PROPRIETÀ (INTERO LOTTO N. 1): € 4.500,00
- **LOTTO N. 2:** Locale di deposito di complessivi 58,47 m², Via San Domenico Savio n. 6, così identificato:
Comune di Eboli (SA), N.C.E.U.: Foglio 13, P.lla 170, Sub. 3, Cat. A/5, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Rendita € 63,29;
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 2 (QUOTA 1/6 DI PROPRIETÀ): € 7.600,00
VALORE PIENA PROPRIETÀ (INTERO LOTTO N. 2): € 45.500,00
- **LOTTO N. 3:** Appartamento di 75,70 m², Via San Domenico Savio n. 4, così identificato:
Comune di Eboli (SA), N.C.E.U.: Foglio 13, P.lla 170, Sub. 7, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 406,71;
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 3 (QUOTA 1/6 DI PROPRIETÀ): € 13.400,00
VALORE PIENA PROPRIETÀ (INTERO LOTTO N. 3): € 80.250,00
- **LOTTO N. 4:** Locale di deposito al livello sottotetto di 108,00 m², Via San Domenico Savio n. 4, così identificato:
Comune di Eboli (SA), N.C.E.U.: Foglio 13, P.lla 170, Sub. 10, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza mq. 49, Superficie catastale mq. 48, Rendita € 43,02;
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 4 (QUOTA 1/6 DI PROPRIETÀ): € 1.800,00
VALORE PIENA PROPRIETÀ (INTERO LOTTO N. 4): € 10.800,00
- **LOTTO N. 5:** Villino su tre livelli di 148,05 m², con autorimessa di 32,80 m², con deposito di 62,40 m², con corte pari a 225,00 m² e giardino di 160,00 m², Via Pietro De Marino n. 1, così identificato:
Comune di Eboli (SA), N.C.E.U.: Foglio 12, P.lla 782, Sub. 4, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale mq. 255, Rendita € 1.075,52;
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 5 (QUOTA 1/1 DI USUFRUTTO): € 166.800,00
VALORE PIENA PROPRIETÀ (INTERO LOTTO N. 5): € 278.000,00
- **LOTTO N. 6:** Terreno di 690,00 m², Viale degli Ulivi, così identificato:
Comune di Eboli (SA), N.C.T.: Foglio 15, P.lla 1041, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie mq. 690, Reddito Dominicale € 2,49, Reddito Agrario € 1,60;
VALORE A BASE D'ASTA LOTTO N. 6 (QUOTA 1/2 DI USUFRUTTO): € 975,00
VALORE PIENA PROPRIETÀ (INTERO LOTTO N. 6): € 3.220,00

Note Catastali:

Per ciò che concerne il Lotto n. 1, ovvero l'immobile di cui al Fl. 13, P.lla 127, ubicato in Eboli (SA) al Viale Giovanni Amendola (il cui numero civico 43 è indicativo soltanto del locale commerciale di cui costituisce corte di pertinenza), non è presente la planimetria catastale, pertanto tale lacuna andrebbe colmata tramite pratica catastale Docfa, causale planimetria mancante.

Per quanto riguarda il Lotto n. 2, ovvero l'immobile di cui al Fl. 13, P.lla 170, Sub. 3, ubicato in Eboli (SA) alla Via San Domenico Savio n. 6, non risulta la planimetria catastale, pertanto anche in questo caso, bisognerebbe procedere ad una pratica catastale Docfa, causale planimetria mancante. Inoltre, si sottolinea che dalle visure catastali esaminate, l'immobile appartiene alla categoria catastale A5, ovvero la categoria "abitazioni di tipo ultrapopolare", ma di fatto, è bene rimarcarlo, trattasi di locale di deposito privo di impiantistica. Anche questa difformità potrebbe essere corretta tramite opportuna istanza all'Agenzia del Territorio competente.

Si sottolinea che sui Lotti non insiste altro pignoramento, né altra procedura esecutiva diversa dalla presente E.I. 326/2019 incardinata sul pignoramento del 30/09/2019 trascritto il 18/11/2019 ai R.G. 45223, R.P. 34708.

L'Esperto:

Dott. Ing. Antonio Savignano

Dott. Ing. Antonio Savignano

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTI

I Lotti individuati sono n. 2 cespiti a destinazione residenziale, n. 1 corte scoperta, n. 2 cespiti a destinazione deposito e n. 1 terreno, di cui alla presente E.I. 326/2019. Gli immobili sono situati nel Comune di Eboli (SA).



Figura 1: Stralcio toponomastico in cui sono riportati gli estremi catastali dei Lotti eseguiti.

L'Esperto:

Dott. Ing. Antonio Savignano

Dott. Ing. Antonio Savignano

L'immobile ubicato presso il Viale Giovanni Amendola nel Comune di Eboli (SA) è situato nel pieno centro cittadino, con alta densità abitativa e con elevata presenza di attività commerciali, nonché di collegamenti con l'intero tessuto urbano. L'accessibilità all'immobile è resa possibile da strade urbane che costeggiano in parte le abitazioni, con un elevato tasso di presenza di autovetture. Si riportano di seguito l'**inquadramento toponomastico di dettaglio, l'ortofoto di dettaglio, nonché la sovrapposizione dello stralcio catastale con l'ortofoto** della zona di ubicazione del Lotto oggetto della presente E.I..

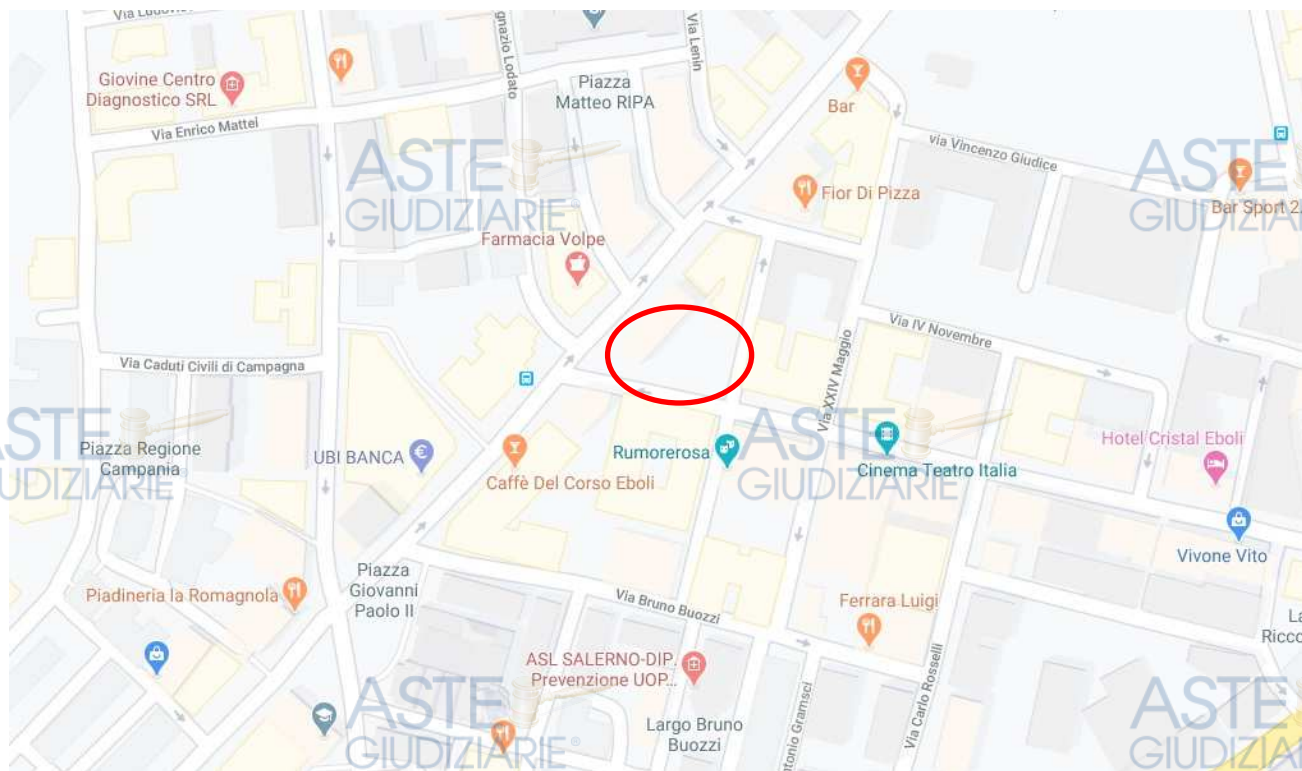


Figura 2: Inquadramento toponomastico di dettaglio del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 1 ubicato sulla Part. 127 al N.C.E.U. Comune di Eboli (SA) (fonte: Google Maps).



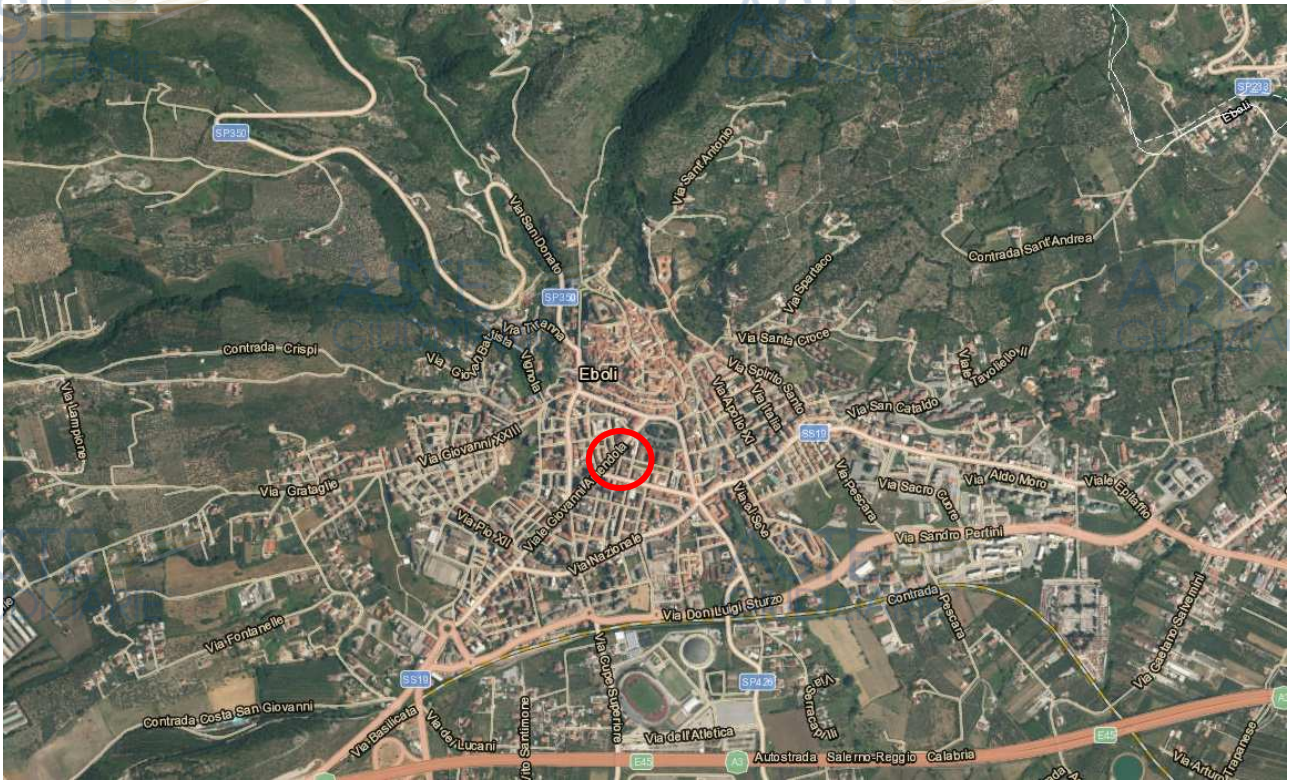


Figura 3: Ortofoto d'inquadratura generale con indicazione del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 1 ubicato sulla Part. 127 al N.C.E.U. Comune di Eboli (fonte: Geoportale.provincia.salerno.it).

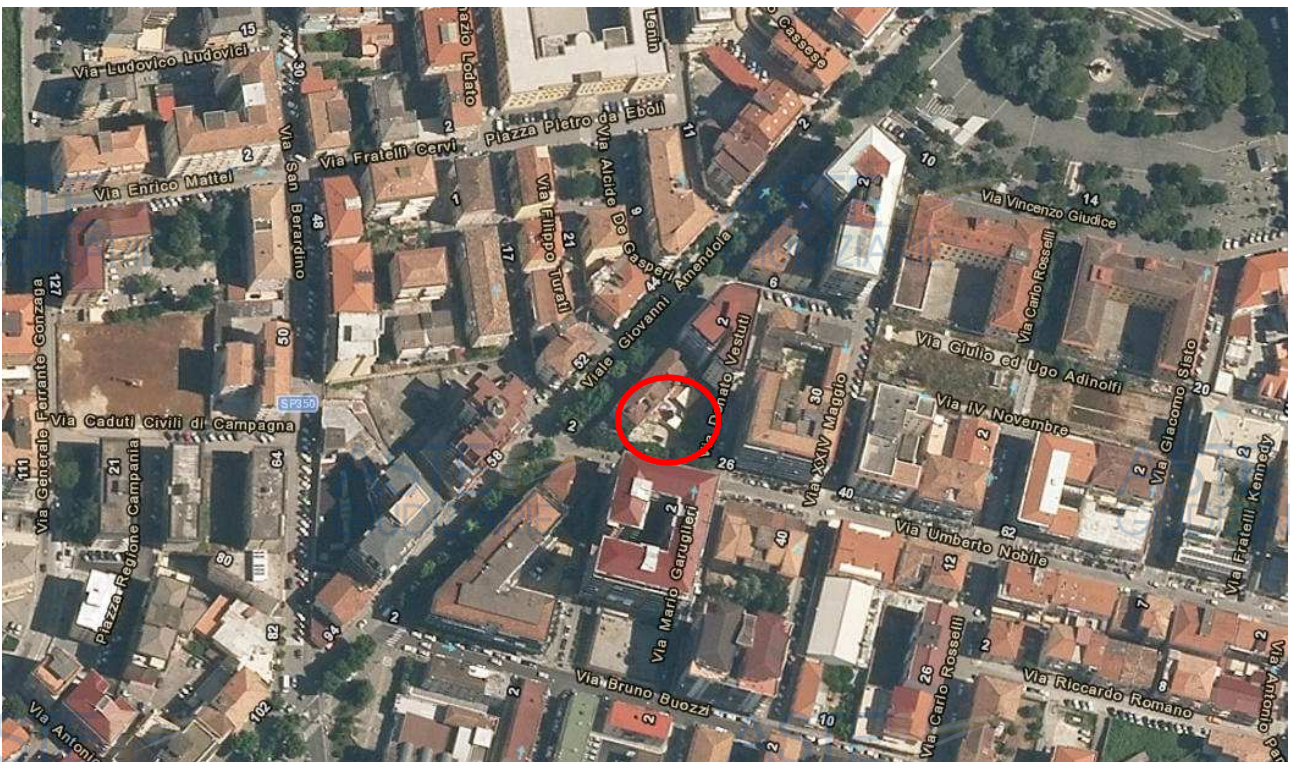


Figura 4: Ortofoto d'inquadratura di dettaglio con indicazione del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 1 ubicato sulla Part. 127 al N.C.E.U. Comune di Eboli (SA) (fonte: Geoportale.provincia.salerno.it).

Il quadro delle co

seguente:  ASTE GIUDIZIARIE®

- coperta: 99,00 m².**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Sezione ufficiale ad uso

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: SAVIGNANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a808afd13110a2c54756030d6935ef3



INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO N. 2

L'immobile è ubicato presso la via San Domenico Savio n. 6 nel Comune di Eboli (SA) ed è situato in prossimità del centro cittadino, con alta densità abitativa e con elevata presenza di attività commerciali, nonché di collegamenti con l'intero tessuto urbano. L'accessibilità al cespite è resa possibile da strade principali percorse da mezzi pubblici e da una notevole presenza di traffico veicolare. Si riportano di seguito l'inquadrimento toponomastico di dettaglio, l'ortofoto di dettaglio, nonché la sovrapposizione dello stralcio catastale con l'ortofoto della zona di ubicazione del Lotto oggetto della presente E.I..



Figura 7: Inquadrimento toponomastico di dettaglio del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 2 ubicato sulla Part. 170 al N.C.E.U. Comune di Eboli (fonte: Google Maps).



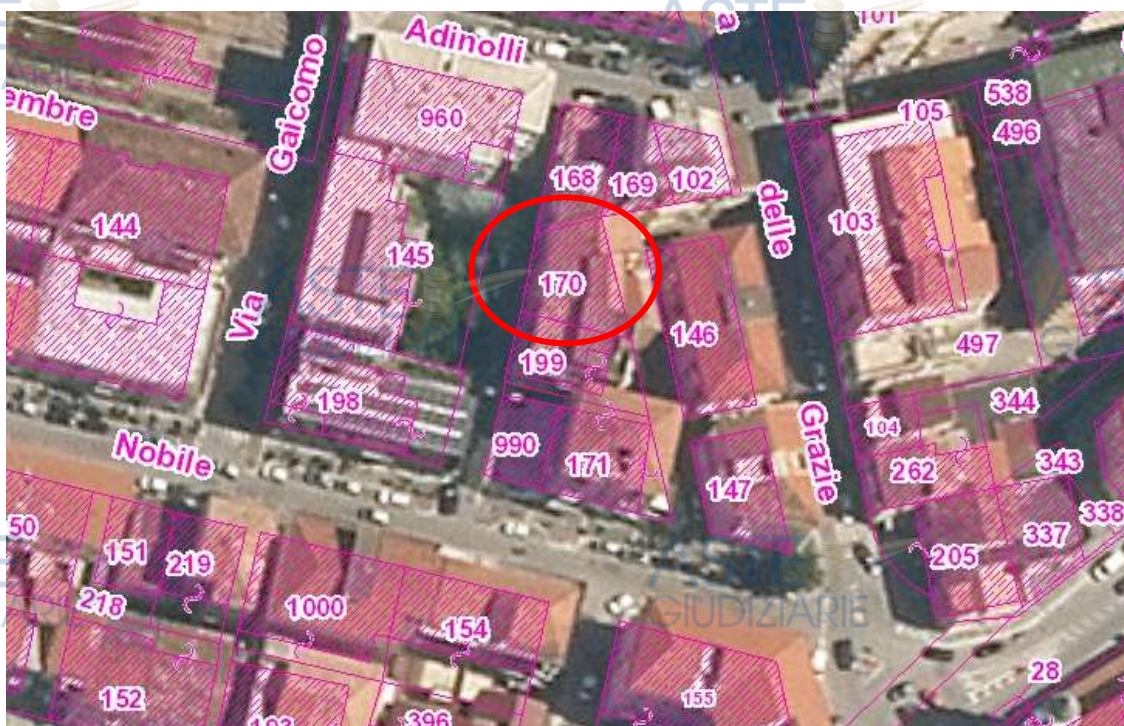


Figura 10: Sovrapposizione Ortofoto di dettaglio con lo Stralcio catastale, con indicazione della particella pignorata n. 170 al N.C.E.U. Comune di Eboli (SA) afferente al Lotto n. 2 (fonte: Geoportale.provincia.salerno.it).

CONFINI LOTTO N. 2

Come già specificato il Lotto n. 2, ubicato nella part. 170 al Foglio 13 confina:

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

Il quadro delle consistenze superficiali del Lotto n. 2 è il seguente:

LOTTO N. 2 (E.I. 326/2019): Locale di deposito di complessivi 58,47 m², Via San Domenico Savio n. 6.

- Superficie utile coperta: 58,47 m²;
- Altezza interna: 4,35 m.

Si riporta di seguito (fuori scala) la **planimetria digitalizzata del Lotto n. 2** (cfr. All. 11b del Volume Allegati).

Dott. Ing. Antonio Savignano

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA LOTTO N. 2

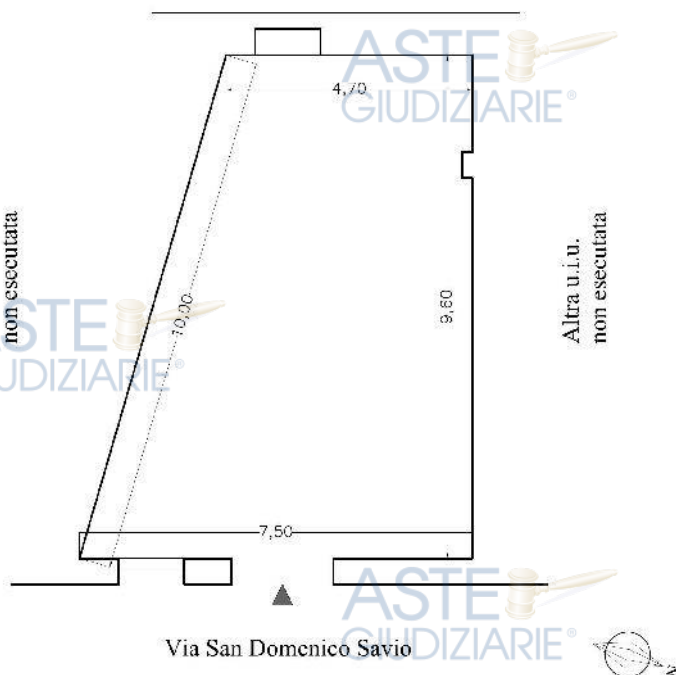
IMMOBILE ESECUTATO: Locale di deposito ubicato al piano terra
N.C.E.U. Comune di Eboli (SA) Fl. 13, Part. 170, Sub. 3 - Via San Domenico Savio n. 6

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Altra u.i.u.
non eseguita

Altra u.i.u.
non eseguita

Altra u.i.u.
non eseguita



Superficie utile totale = 58,47 mq
Altezza massima interna = 4,35 m

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. Ing. Antonio Savignano

B.I. 326/2019

PIANTA LOCALE DEPOSITO - PIANO TERRA
N.C.E.U. Comune di Eboli (SA)
Fl. 13, Part. 170, Sub. 3

scala 1:100 - Quote in metri

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 11: Planimetria digitalizzata dello stato di fatto del Lotto n. 2.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO N. 3

L'immobile è ubicato presso la via San Domenico Savio n. 4 nel Comune di Eboli (SA) ed è situato in prossimità del centro cittadino, con alta densità abitativa e con elevata presenza di attività commerciali, nonché di collegamenti con l'intero tessuto urbano. L'accessibilità al cespite è resa possibile da strade principali percorse da mezzi pubblici e da una notevole presenza di traffico veicolare. Si riportano di seguito l'inquadramento toponomastico di dettaglio, l'ortofoto di dettaglio, nonché la sovrapposizione dello stralcio catastale con l'ortofoto della zona di ubicazione del Lotto oggetto della presente E.I..

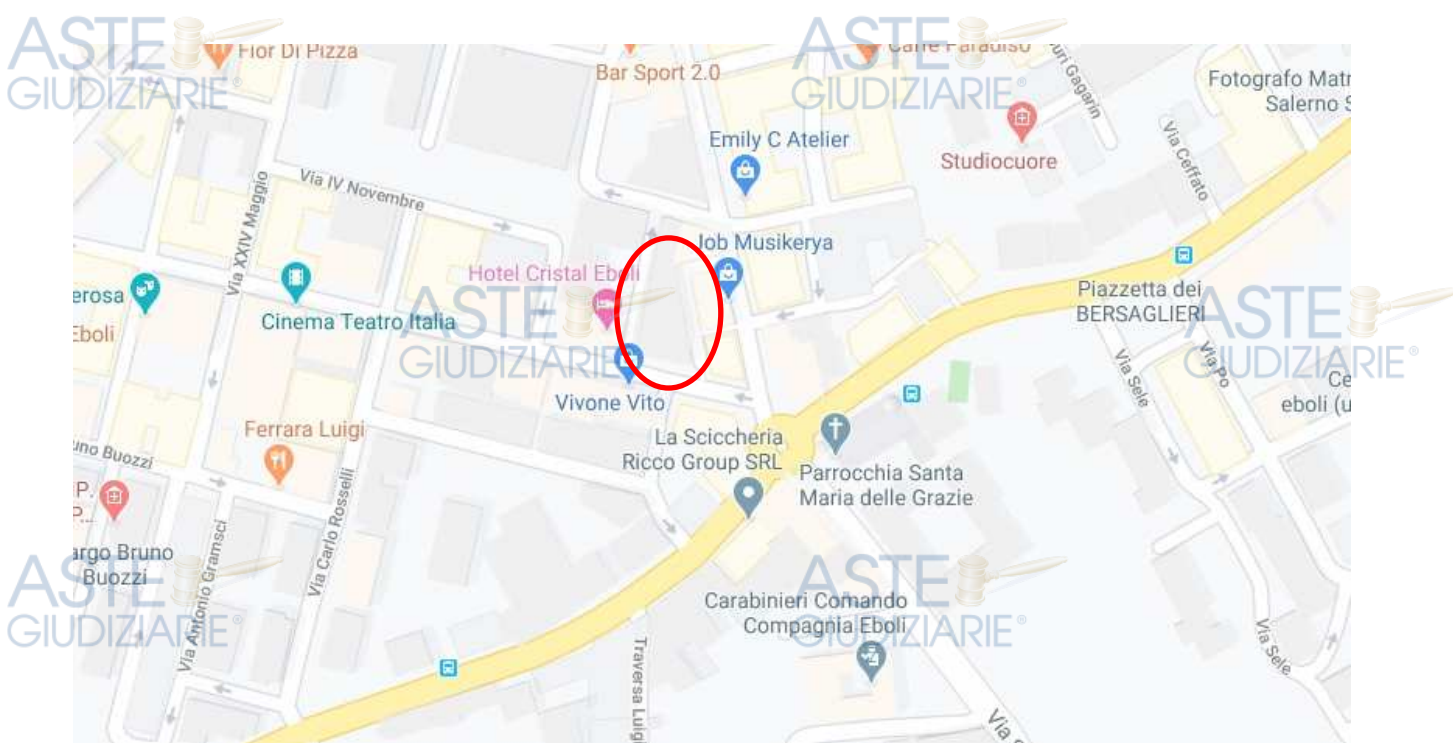


Figura 12: Inquadramento toponomastico di dettaglio del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 3 ubicato sulla Part. 170 al N.C.E.U. Comune di Eboli (fonte: Google Maps).



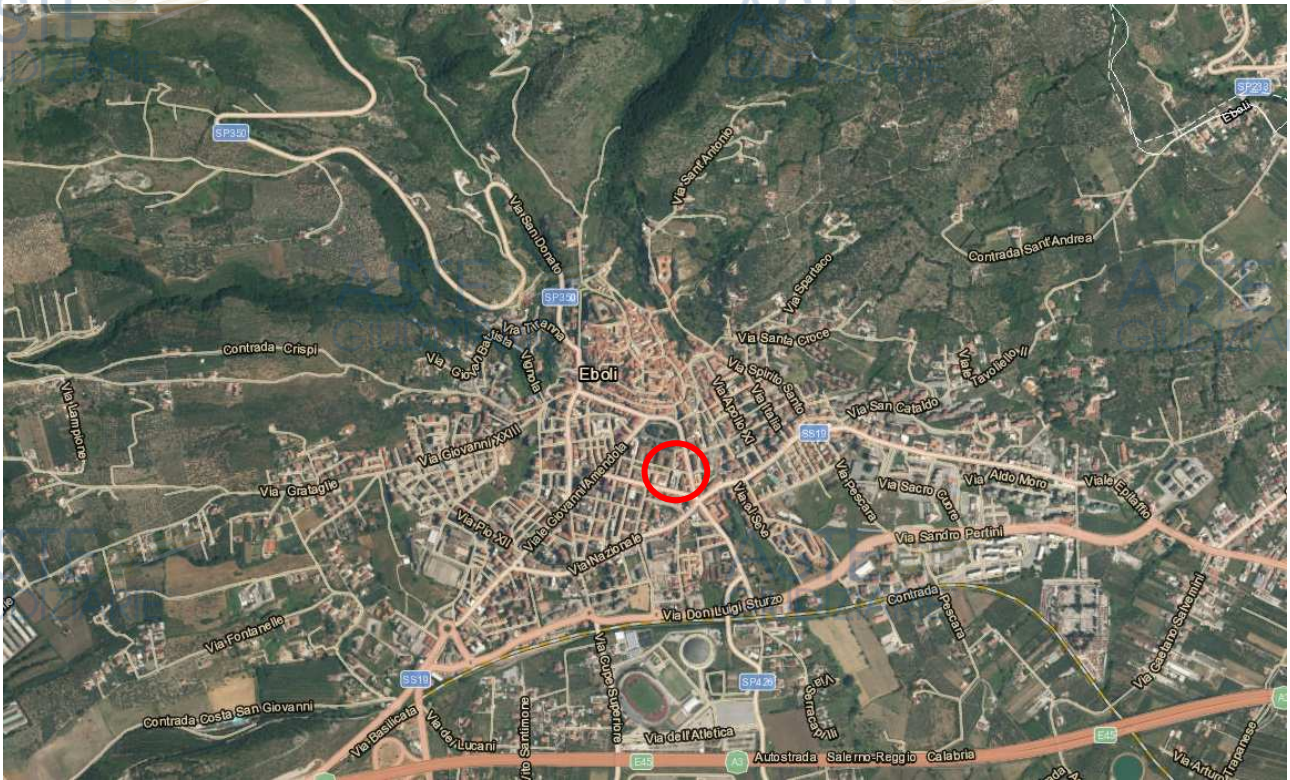


Figura 13: Ortofoto d'inquadramento generale con indicazione del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 3 ubicato sulla Part. 170 al N.C.E.U. Comune di Eboli (fonte: Geoportale.provincia.salerno.it).



Figura 14: Ortofoto d'inquadramento di dettaglio con indicazione del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 3 ubicato sulla Part. 170 al N.C.E.U. Comune di Eboli (fonte: Geoportale.provincia.salerno.it).

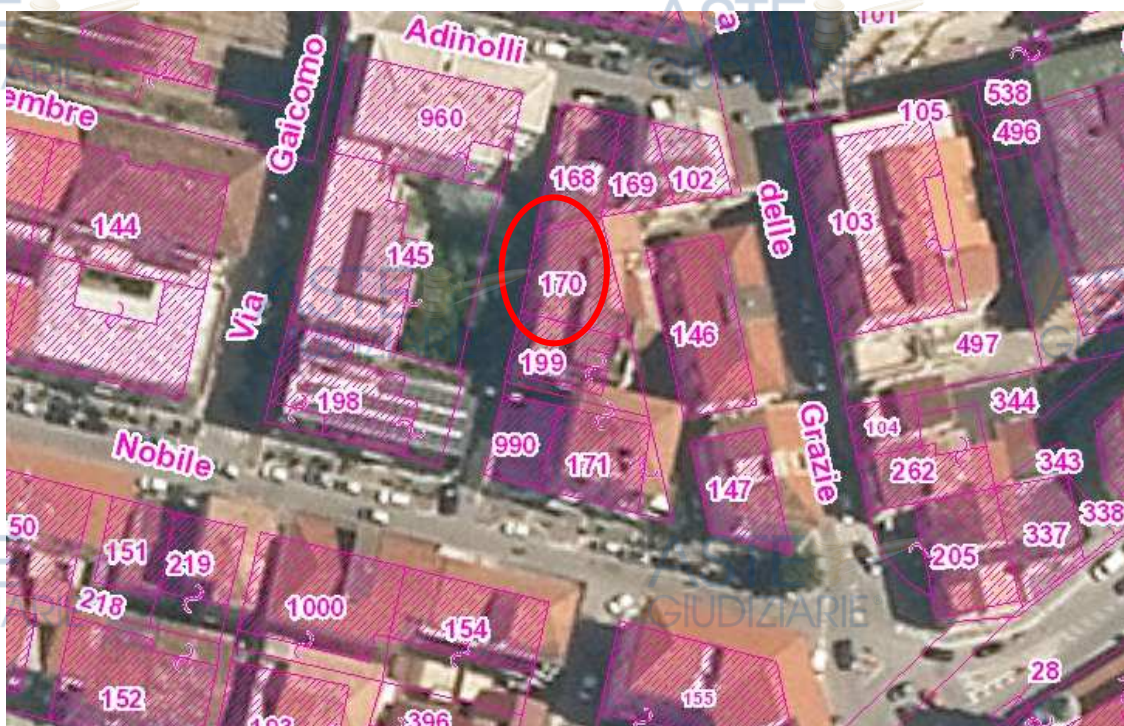


Figura 15: Sovrapposizione Ortofoto di dettaglio con lo Stralcio catastale, con indicazione della particella pignorata n. 170 al N.C.E.U. Comune di Eboli (SA) afferente al Lotto 3 (fonte: Geoportale.provincia.salerno.it).

CONFINI LOTTO N. 3

Come già specificato il Lotto n. 3, ubicato nella part. 170 al Foglio 13 confina:

- a **Nord e Sud** con altre u.i.u. non eseguite;
- a **Ovest** con Via F.lli Kennedy;
- a **Est** con Via San Domenico Savio.

L'Esperto:
Dott. Ing. Antonio Savignano

Dott. Ing. Antonio Savignano

Il quadro delle consistenze superficiali dei vari ambienti costitutivi del Lotto n. 3 è il seguente:

LOTTO N. 3 (E.I. 326/2019): Appartamento di 75,70 m², Via San Domenico Savio n. 4.

- Ingresso: 5,05 m²;
- Soggiorno con affaccio balconato: 28,70 m²;
- Sala pranzo: 18,52 m²;
- Cucina: 6,50 m²;
- W.c.: 1,95 m²;
- Camera da letto con affaccio balconato: 15,00 m².

Superficie coperta: 75,70 m²;

Superfici balconi: 2,90 m²;

Altezza interna: 3,45 m.

Si riporta di seguito (fuori scala) la **planimetria digitalizzata del Lotto n. 3** (cfr. All. 11c del Volume Allegati).

Dott. Ing. Antonio Savignano

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA LOTTO N. 3

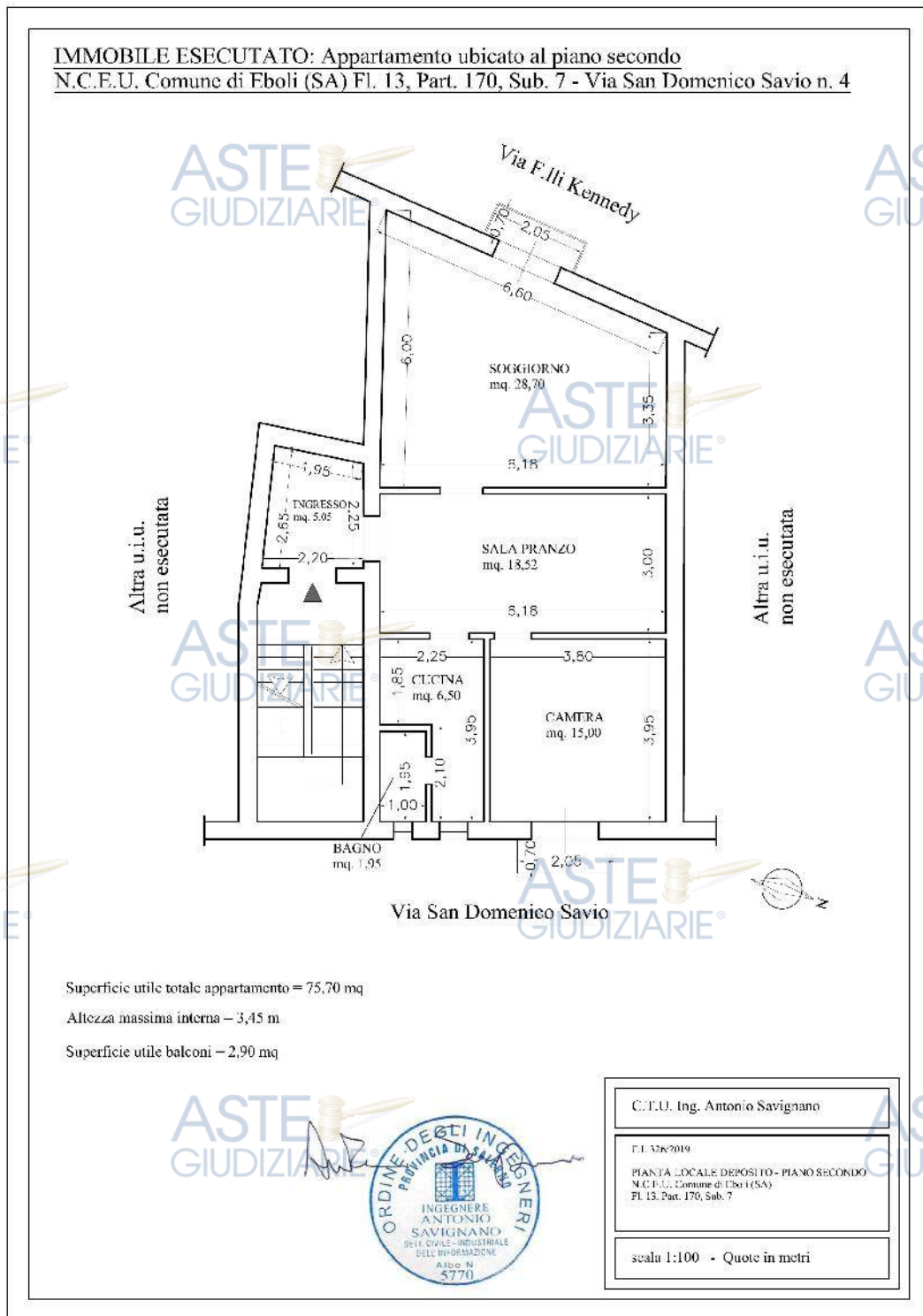


Figura 16: Planimetria digitalizzata dello stato di fatto del Lotto n. 3.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO N. 4

L'immobile è ubicato presso la via San Domenico Savio n. 6 nel Comune di Eboli (SA) ed è situato in prossimità del centro cittadino, con alta densità abitativa e con elevata presenza di attività commerciali, nonché di collegamenti con l'intero tessuto urbano. L'accessibilità al cespite è resa possibile da strade principali percorse da mezzi pubblici e da una notevole presenza di traffico veicolare. Si riportano di seguito l'inquadramento toponomastico di dettaglio, l'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 di dettaglio del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 4 ubicato sulla Part. 170 al N.C.E.U. Comune di Eboli (fonte: Google Maps).



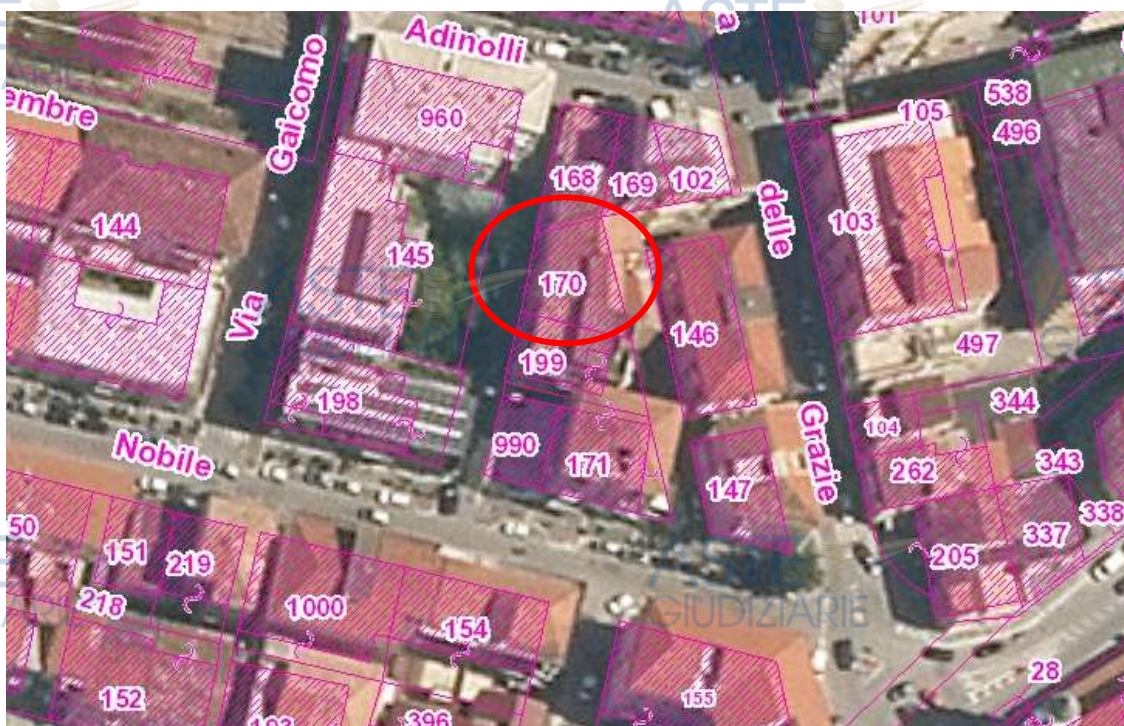


Figura 20: Sovrapposizione Ortofoto di dettaglio con lo Stralcio catastale, con indicazione della particella pignorata n. 170 afferente al Lotto n. 4 (fonte: Geoportale.provincia.salerno.it).

CONFINI LOTTO N. 4

Come già specificato il Lotto n. 4, ubicato nella part. 170 al Foglio 13 confina:

- a **Nord e Sud** con altre u.i.u. non eseguite;
- a **Ovest** con Via F.lli Kennedy;
- a **Est** con Via San Domenico Savio.

Il quadro delle consistenze superficiali dei vari ambienti costitutivi del Lotto n. 4 è il seguente:

LOTTO N. 4 (E.I. 326/2019): Locale di deposito al livello sottotetto di 108,00 m², Via San Domenico Savio n. 4.

- Vano n. 1: 80,25 m²;
- Vano n. 2: 27,75 m².

Superficie coperta: 108,00 m²;

Altezza massima interna: 2,80 m.

Dott. Ing. Antonio Savignano

Si riporta di seguito (fuori scala) la **planimetria digitalizzata del Lotto n. 4** (cfr. All. 11d del Volume Allegati).

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA LOTTO N. 4

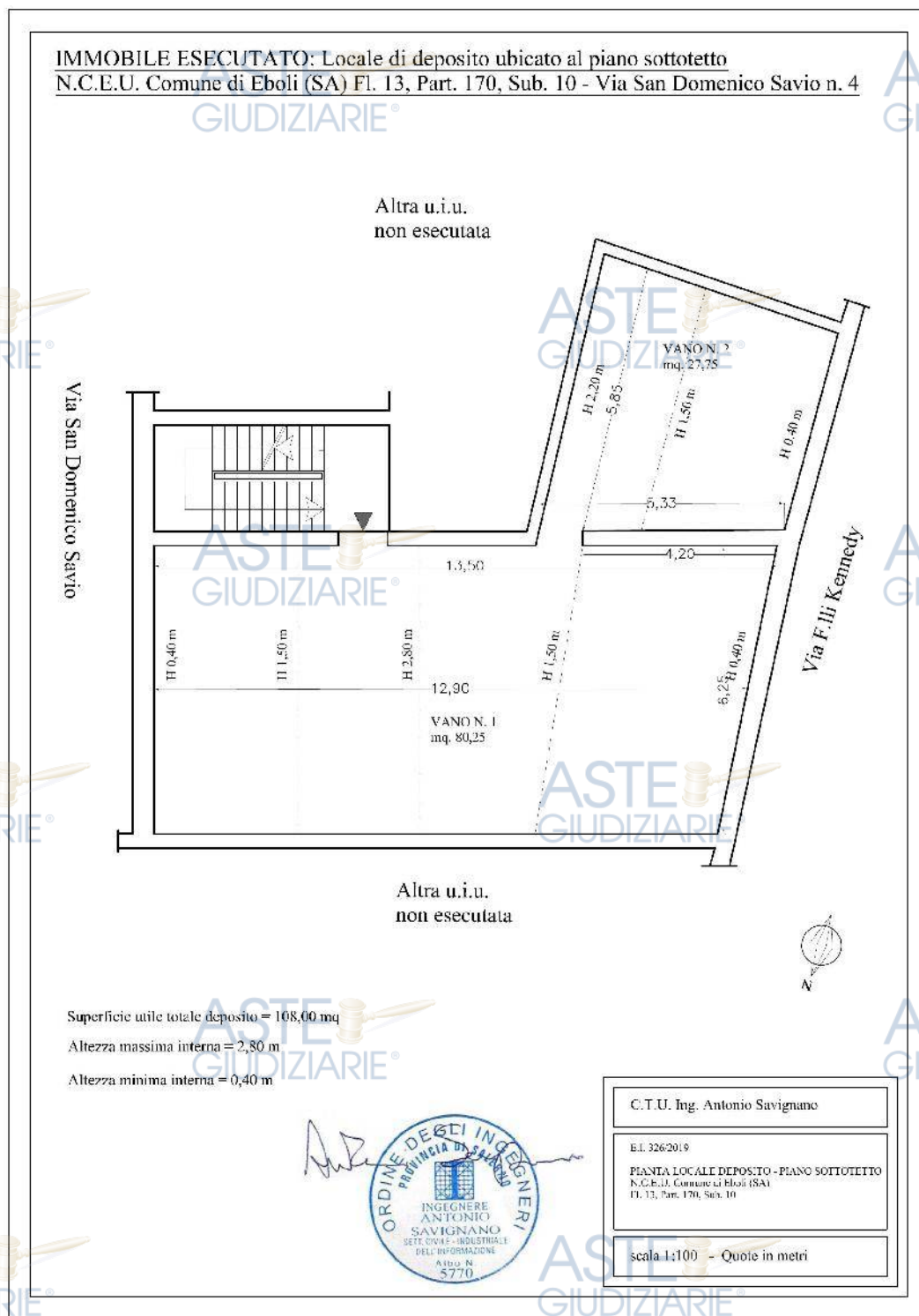


Figura 21: Planimetria digitalizzata dello stato di fatto del Lotto n. 4.

Dott. Ing. Antonio Savignano

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO N. 5

L'immobile ubicato presso la via Pietro De Marino n. 1 nel Comune di Eboli (SA) è situato in un contesto periferico rispetto al centro cittadino - zona Gradaglie - con media densità abitativa e con scarsa presenza di attività commerciali. La mobilità urbana verso il centro cittadino è resa possibile da strade urbane. Tuttavia appaiono scarsi i collegamenti tramite mezzi pubblici. L'ambito territoriale è caratterizzato da immobili unifamiliari. Si riportano di seguito l'**inquadramento toponomastico di dettaglio, l'ortofoto di dettaglio, nonché la sovrapposizione dello stralcio catastale con l'ortofoto** della zona di ubicazione del Lotto oggetto della presente E.I..

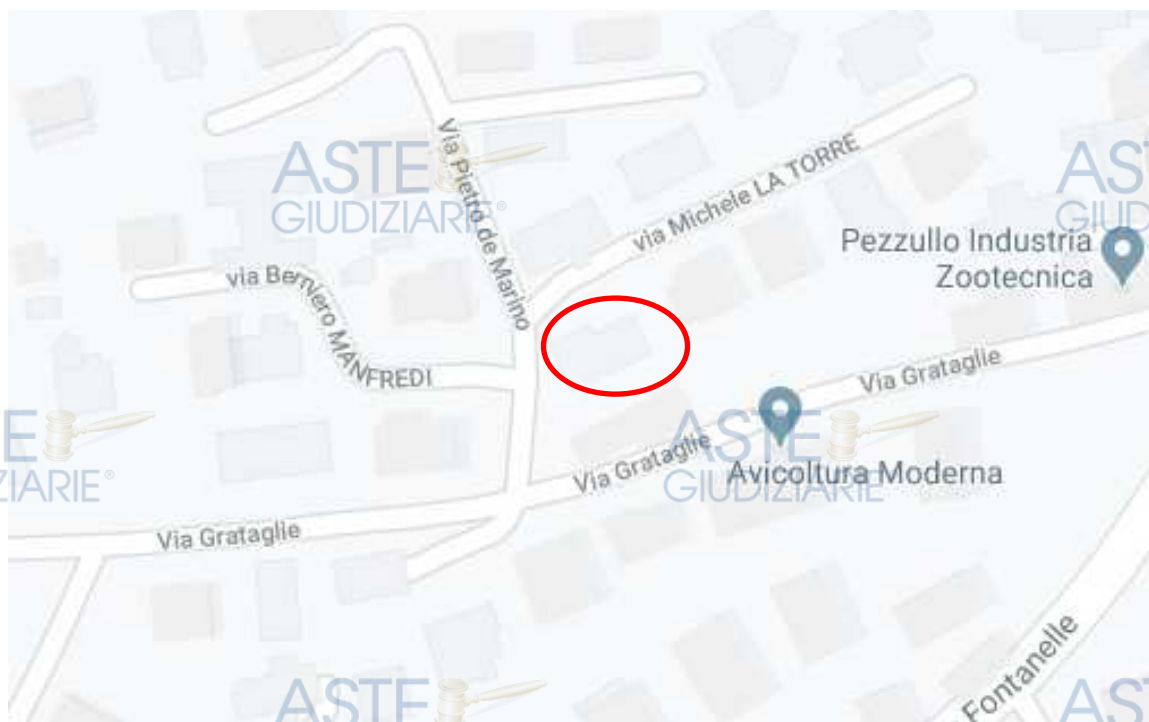


Figura 22: Inquadramento toponomastico di dettaglio del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto n. 5 ubicato sulla Part. 782 al N.C.E.U. Comune di Eboli (SA) (fonte: Google Maps).

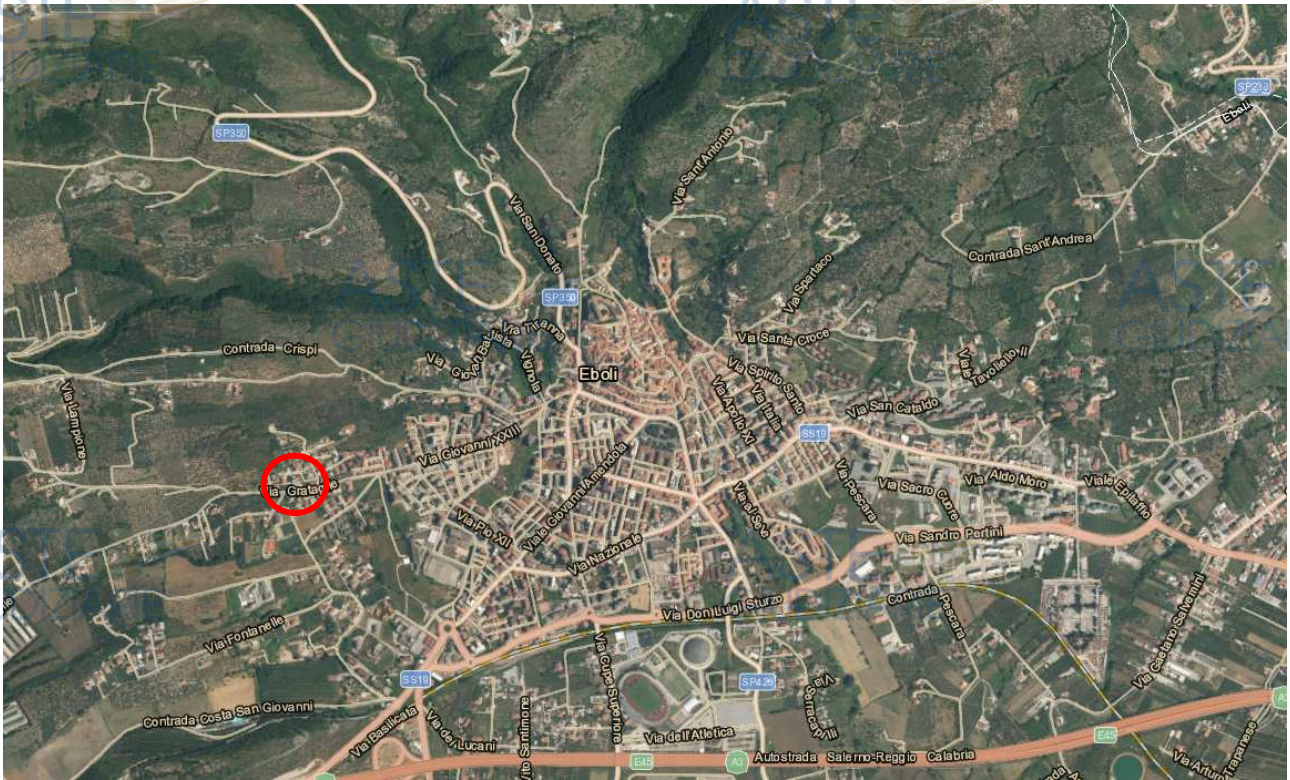


Figura 23: Ortofoto d'inquadramento generale con indicazione del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 5 ubicato sulla Part. 782 al N.C.E.U. Comune di Eboli (fonte: Geoportale.provincia.salerno.it).



Figura 24: Ortofoto d'inquadramento di dettaglio con indicazione del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto n. 5 ubicato sulla Part. 782 al N.C.E.U. Comune di Eboli (SA) (fonte: Geoportale.provincia.salerno.it).

Dott. Ing. Antonio Savignano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

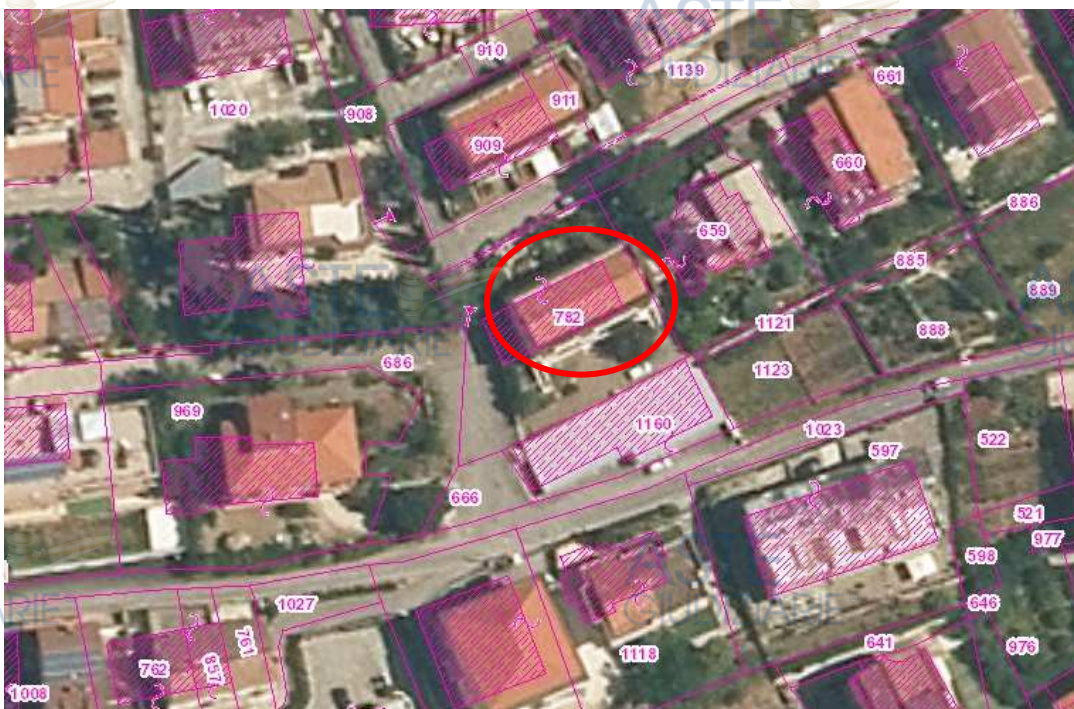


Figura 25: Sovrapposizione Ortofoto di dettaglio con lo Stralcio catastale, con indicazione della particella pignorata n. 782 al N.C.E.U. Comune di Eboli (SA) (fonte: Geoportale.provincia.salerno.it).

CONFINI LOTTO N. 5

Come già specificato il Lotto n. 5, ubicato nella part. 782 al Foglio 12 confina:

- a **Nord** con Via M. La Torre tramite muretto e cancello in ferro;
- a **Ovest** con altra u.i.u. non eseguita tramite tamponatura e con la via P. De Marino tramite corte e cancello in ferro;
- a **Est e Sud** con altre u.i.u. non eseguite.

L'Esperto:

Dott. Ing. Antonio Savignano

Dott. Ing. Antonio Savignano

Il quadro delle consistenze superficiali dei vari ambienti costitutivi del Lotto n. 5 è il seguente:

LOTTO N. 5 (E.I. 326/2019): Villino su tre livelli di 148,05 m², con autorimessa di 32,80 m², con deposito di 62,40 m², con corte pari a 225,00 m² e giardino di 160,00 m², Via Pietro De Marino n. 1.

Piano terra

- Autorimessa: 32,80 m²;
- Deposito: 58,80 m²;
- Bagno cieco: 3,60 m².

Piano primo

- Cucina con doppia esposizione: 22,70 m²;
- Soggiorno con doppia esposizione: 36,50 m²;
- Locale lavanderia cieco: 2,30 m²;
- Vano scala: 7,60 m²;
- Bagno: 3,65 m²;

Piano secondo

- Disimpegno: 14,80 m²;
- Camera matrimoniale: 15,40 m²;
- Camera n. 1: 13,30 m²;
- Camera n. 2: 15,15 m²;
- Bagno con affaccio balconato: 11,95 m²;
- W.c. : 4,70 m².

Superficie coperta: 148,05 m²;

Superficie autorimessa: 32,80 m²;

Superficie deposito: 62,40 m²

Superficie balconi: 10,80 m²;

Superficie terrazzo: 65,50 m²;

Superficie giardino: 160,00 m²;

Superficie corte: 225,00 m²;

Dott. Ing. Antonio Savignano

Altezza massima autorimessa e deposito: 2,40 m;

Altezza massima interna abitazione: 2,75 m.

Si riportano di seguito (fuori scala) le **planimetrie digitalizzate del Lotto n. 5** (cfr. Allegati 11e₁, 11e₂, 11e₃ del Volume Allegati).

PLANIMETRIE DIGITALIZZATE LOTTO N. 5

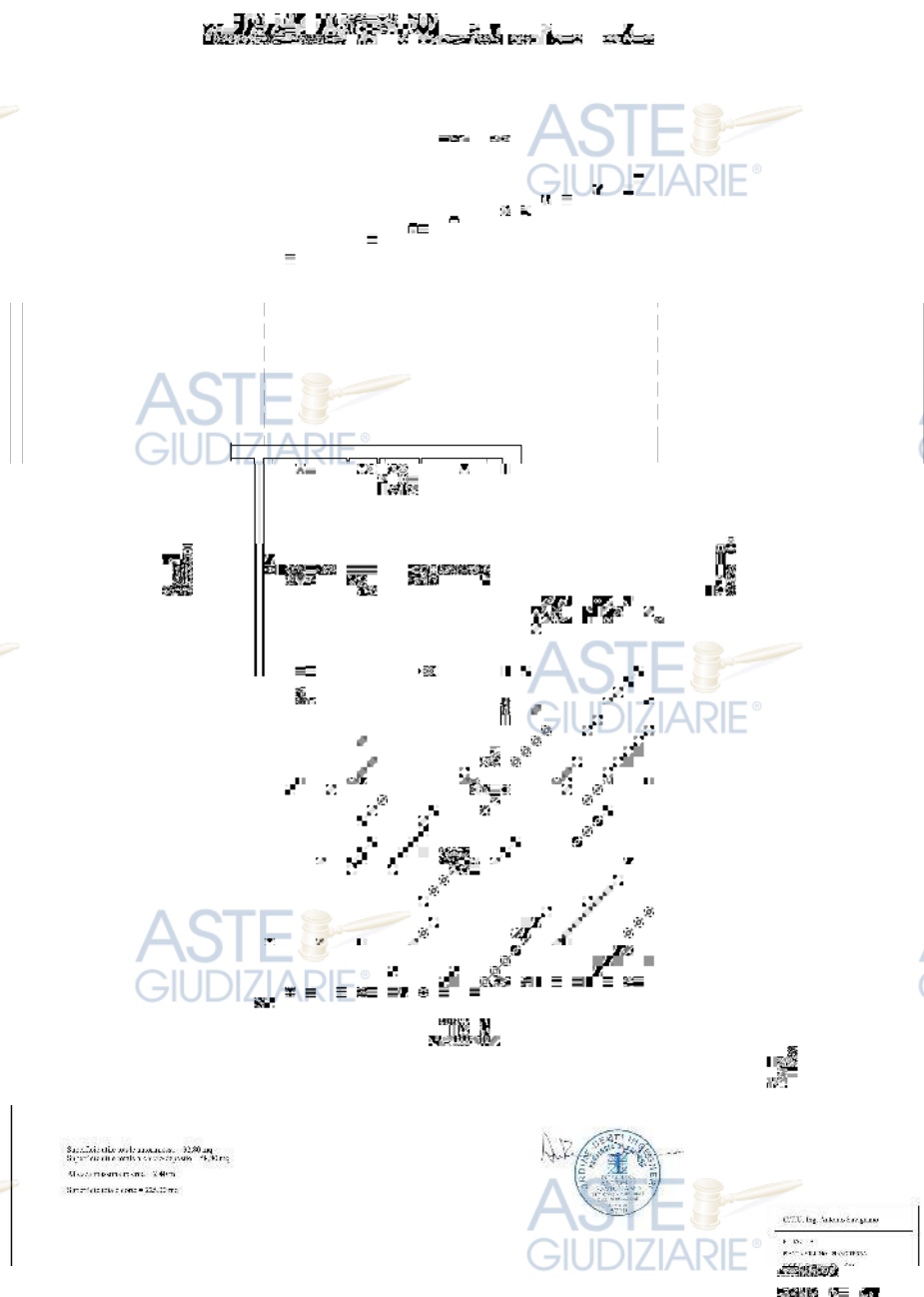


Figura 26: Planimetria digitalizzata dello stato di fatto relativamente al piano terra del Lotto n. 5.

Dott. Ing. Antonio Savignano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 27: Planimetria digitalizzata dello stato di fatto relativamente al piano primo del Lotto n. 5.

Dott. Ing. Antonio Savignano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

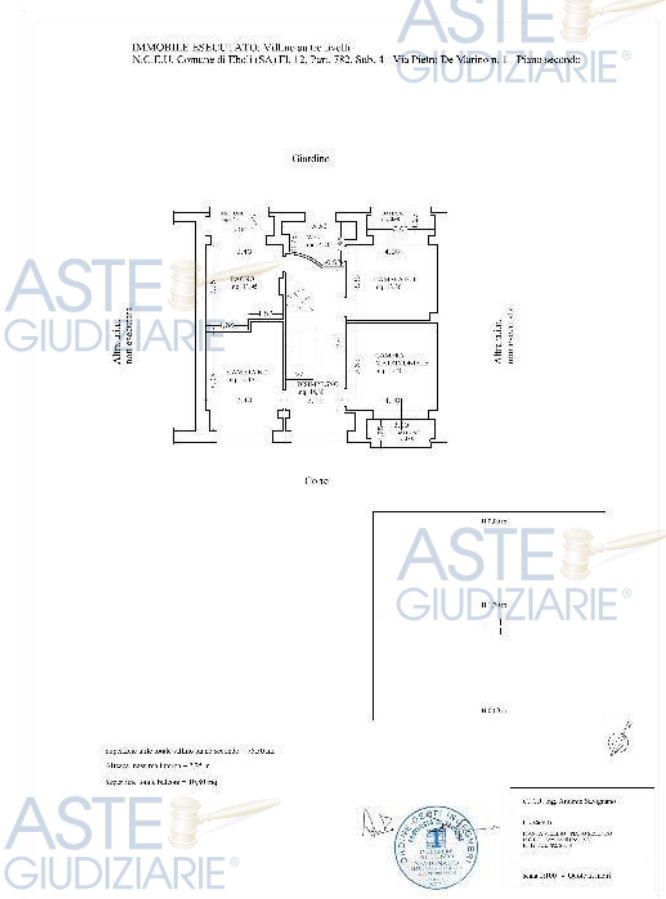


Figura 28: Planimetria digitalizzata dello stato di fatto relativamente al piano secondo del Lotto n. 5.

L'Esperto:
Dott. Ing. Antonio Savignano

Dott. Ing. Antonio Savignano



INQUADRAMENTO

6 **ASTE** 
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: SAVIGNANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a808afd13110a2c54756030d6935ef3



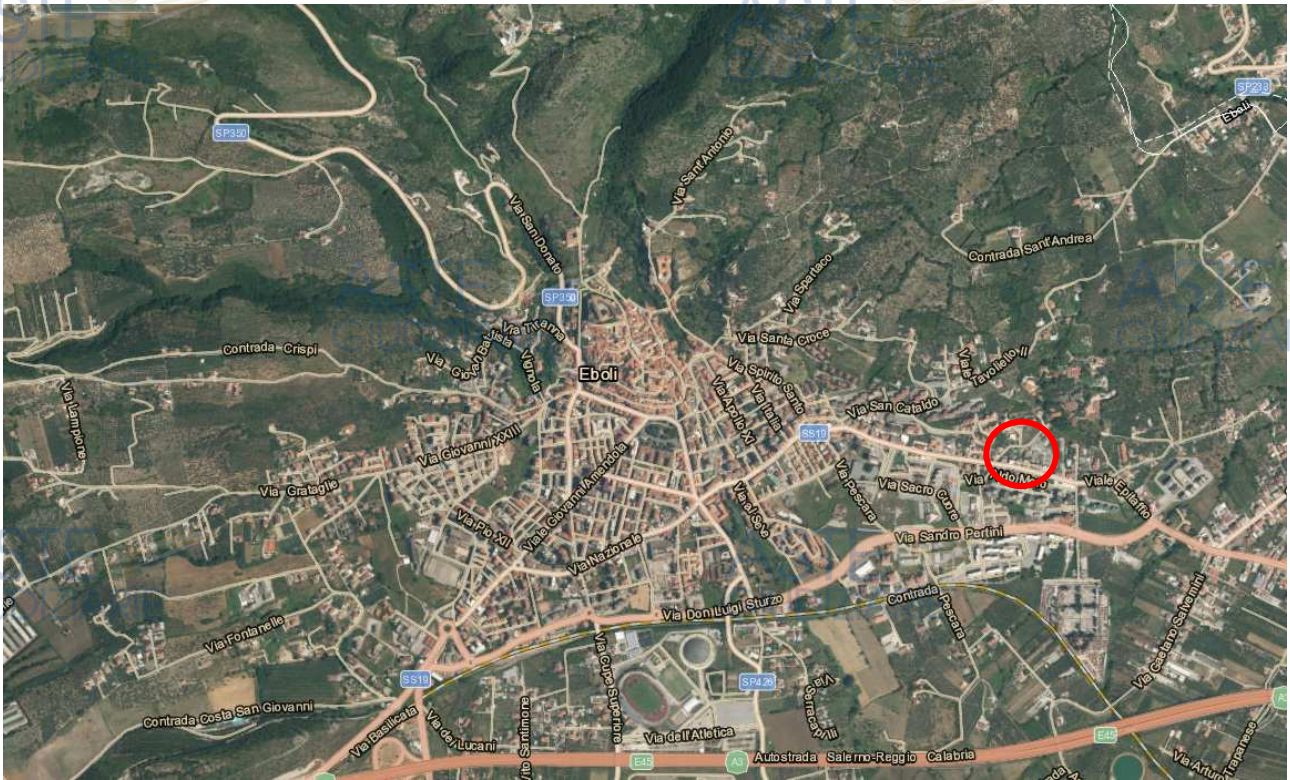


Figura 30: Ortofoto d'inquadramento generale con indicazione del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto 6 ubicato sulla Part. 1041 al N.C.E.U. Comune di Eboli (fonte: Geoportale.provincia.salerno.it).

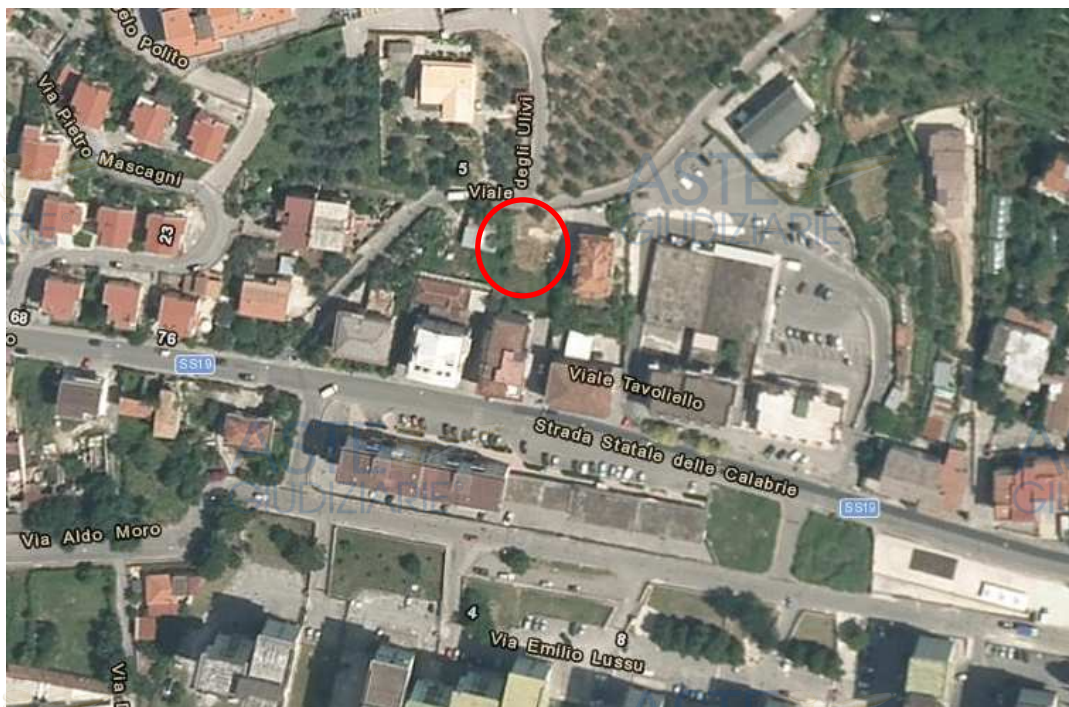


Figura 31: Ortofoto d'inquadramento di dettaglio con indicazione del contesto di ricaduta del cespite

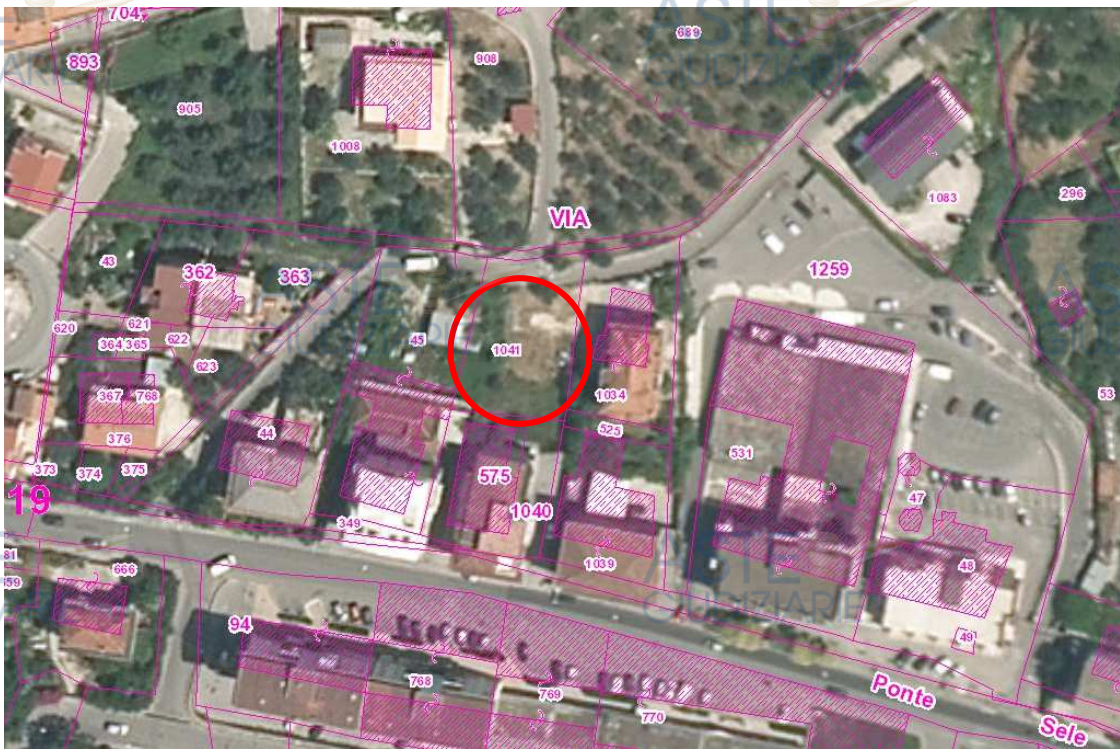


Figura 32: Sovrapposizione Ortofoto di dettaglio con lo Stralcio catastale, con indicazione della particella pignorata n. 1041 al N.C.E.U. Comune di Eboli (SA) (fonte: Geoportale.provincia.salerno.it).

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

Dott. Ing. Antonio Savignano

CONFINI LOTTO N. 6

Come già specificato il Lotto n. 6, ubicato nella part. 1041 al Foglio 15 confina:

- a **Nord** col Viale degli Ulivi;
- a **Ovest, Est e Sud** con altre u.i.u. non eseguite.

Il quadro delle consistenze superficiali del Lotto n. 6 è il seguente:

LOTTO N. 6 (E.I. 326/2019): Terreno di 690,00 m², Viale degli Ulivi.

Terreno: 690,00 m².

Si riporta di seguito (fuori scala) la **planimetria digitalizzata del Lotto n. 6** (cfr. All. 11f del Volume Allegati).

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA LOTTO N. 6

IMMOBILE ESERCITATO: TERRENO QUALITÀ: ULIVETO
N.C.E.U. Comune di Eboli (SA) TL. 15, Part.lla 1041 - Viale degli Ulivi - Planimetria generale

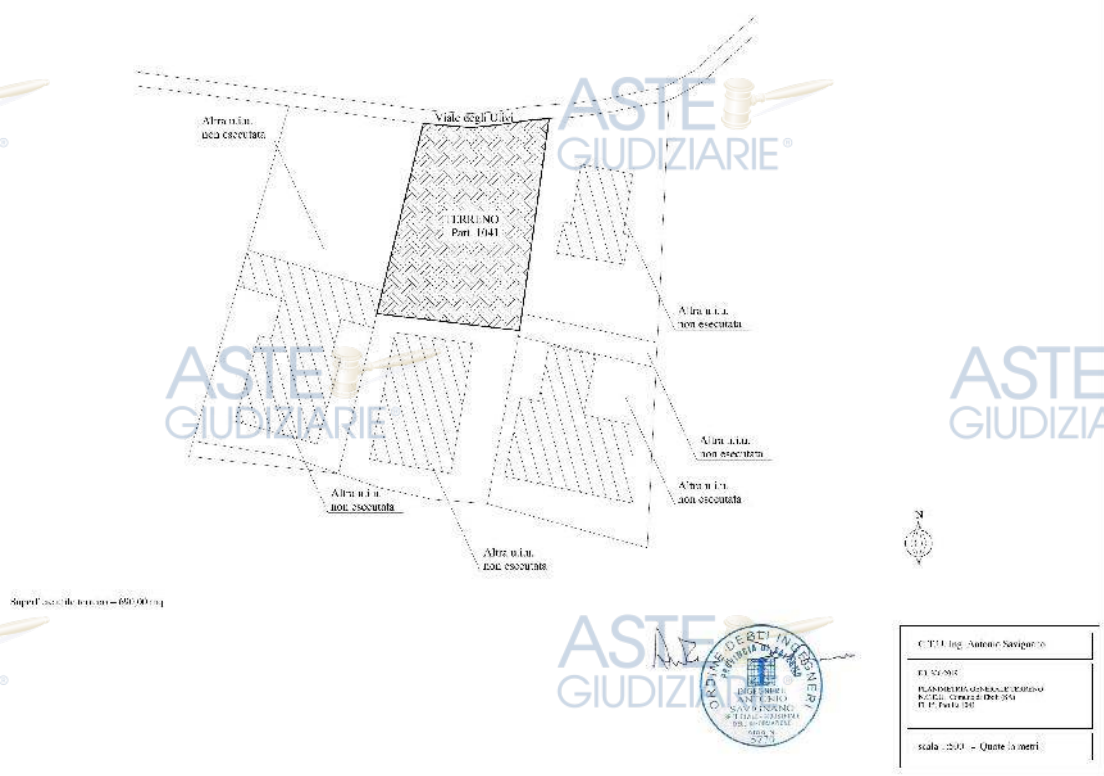


Figura 33: Planimetria digitalizzata dello stato di fatto del Lotto n. 6.

Dott. Ing. Antonio Savignano

DESCRIZIONE LOTTO N. 1

Il Lotto n. 1 è dunque situato nella **zona centrale del Comune di Eboli (SA)**. Al **fabbricato condominiale**, contenente l'immobile in oggetto, si accede tramite serramento metallico d'ingresso ubicato sulla strada principale, Viale Giovanni Amendola n. 43. Tale accesso è relativo ad un locale commerciale attualmente in fase di ristrutturazione e certamente non in attività allo stato attuale. Percorrendo tale locale per tutta la sua estensione, si giunge ad ulteriore varco su una corte scoperta di pertinenza del locale commerciale. **Il Lotto n. 1 è compreso tra quest'ultima corte già menzionata, con cui non ha confini in muratura ed ha continuità di pavimentazione, ed altra piccola corte adibita a ricovero auto che a sua volta è adiacente al lato strada, nella fattispecie Via Umberto Nobile**. Un muretto di separazione rappresenta il confine con quest'ultima corte. L'immobile versa in stato di abbandono, con presenza di vegetazione incolta, pavimentazione in mediocri condizioni di conservazione e presenza di materiale di scarto in alcuni punti.

Il Debitore in sede di sopralluogo ha dichiarato che l'utilizzo di tale area sarebbe stato contestuale all'attività commerciale del suddetto locale ad uso bar, in via di ristrutturazione. Allo stato attuale tali lavori apparentemente sembrerebbero fermi. **La superficie complessiva è pari a 99,00 m²**

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di pezzatura medio-grande e colorazione chiara, a motivi alternati. Come detto, la corte non ha accessi esclusivi, ma deve usufruire dell'accesso di altri immobili. Al centro del Lotto in oggetto è presente una pianta di discrete dimensioni. La presenza di vegetazione incolta e dei materiali accatastati conferiscono una sensazione di precarietà all'intero immobile.

In definitiva **le finiture e dunque l'intero immobile risultano in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione**.

Si sottolinea che sul Lotto n. 1 non insiste altro pignoramento, né altra Procedura esecutiva diversa dalla presente E.I. 326/2019 incardinata sul pignoramento del 30/09/2019 trascritto il 18/11/2019 ai R.G. 45223, R.P. 34708.

Dott. Ing. Antonio Savignano



Foto 1 – Vista antistante lo stabile in cui è ubicato il Lotto n. 1 al Viale Giovanni Amendola; per accedere all'immobile è necessario attraversare un locale adibito ad esercizio commerciale che allo stato attuale apparentemente è in fase di ristrutturazione.



Foto 2 e 3 – Vista del Viale Giovanni Amendola in direzione nord, in cui è ubicato il fabbricato di cui al Lotto n. 1; si noti uno dei due accessi del suddetto locale commerciale.

Dott. Ing. Antonio Savignano



Foto 4 e 5 – Accesso principale del locale commerciale che bisogna attraversare per giungere alla corte afferente al Lotto n. 1.



Foto 6 e 7 – Ulteriore vista del locale commerciale in fase di ristrutturazione e varco d'accesso all'area scoperta adiacente al Lotto in oggetto.

Dott. Ing. Antonio Savignano



Foto 8 – Varco d'accesso all'area scoperta adiacente al Lotto in oggetto inquadrato dal Lotto stesso; si noti il fabbricato in cui è ubicato il locale commerciale, dai prospetti di colorazione chiara, con affacci sulle corti, una delle quali afferente al Lotto n. 1.



Foto 9 e 10 – Viste della corte scoperta afferente al Lotto n. 1; si noti la pavimentazione in condizioni precarie, la presenza di vegetazione non curata, lungo il muretto di confine con altra corte indipendente in adiacenza. Al centro del Lotto in oggetto è presente una pianta di discrete dimensioni, nonché materiale accatastato, da far risalire presumibilmente all'esercizio commerciale già citato.





Foto 11 e 12 – Viste della corte in oggetto, inquadrata rispettivamente in direzione est ed in direzione nord; si noti l'assenza di confini di separazione con la corte in adiacenza. Nella foto di sinistra è stato tracciato un perimetro della particella afferente al Lotto in oggetto.



Foto 13 e 14 – Viste della corte adibita a ricovero auto, con accesso dalla Via Umberto Nobile; si noti il muretto di confine con la corte afferente al Lotto n. 1 ed il prospetto del fabbricato, già evidenziato in precedenza.

DESCRIZIONE LOTTO N. 2

Il Lotto n. 2 è situato nella **zona semicentrale del Comune di Eboli (SA)**. Trattasi di locale ad uso deposito ubicato al piano terra in un **fabbricato condominiale**, contenente l'immobile in oggetto, che si sviluppa su due piani fuori terra più il livello sottotetto. Al locale si accede tramite serramento metallico d'ingresso ubicato su strada, ossia sulla Via San Domenico Savio al civico n. 6. Il suddetto fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto presenta una **tinteggiatura chiara, con affacci finestrati e balconati**. Il Lotto n. 2 si compone dunque di un locale ad uso deposito in cui sono accatastati materiali di scarto di vario genere. **È presente una pavimentazione vetusta, attualmente in stato di conservazione mediocre. Le pareti dell'immobile presentano vistose ed estese macchie dovute presumibilmente ad infiltrazioni e condensa**. La presenza di un sopraluce di modesta metratura, con affaccio sulla strada principale, rappresenta l'unica fonte di luce naturale. **La superficie complessiva è pari a 58,47 m².**

L'immobile dunque ha una forma trapezoidale e si estende in lunghezza per circa 10 metri. Sul fronte opposto a quello di entrata è presente un vano murato al confine con altra u.i.u. L'altezza massima interna è pari a circa 4,35 m.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di piccola pezzatura in graniglia, montate a fuga stretta. Il soffitto è caratterizzato da numerose travi a vista. Sulla parete di confine col lato d'accesso, alla sinistra della porta d'ingresso, è ubicata una finestra caratterizzata sul lato esterno da un'inferriata anti effrazione. L'immobile non presenterebbe impiantistica funzionante. Complessivamente dunque il Lotto in oggetto risulta **in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione**.

Si sottolinea che sul Lotto n. 2 non insiste altro pignoramento, né altra Procedura esecutiva diversa dalla presente E.I. 326/2019 incardinata sul pignoramento del 30/09/2019 trascritto il 18/11/2019 ai R.G. 45223, R.P. 34708.

Dott. Ing. Antonio Savignano



Foto 15 – Viabilità antistante al fabbricato, rispondente alla via San Domenico Savio, traversa che conduce alla principale Via Umberto Nobile, zona semicentrale del Comune di Eboli (SA).



Foto 16 e 17 – Prospetto principale del fabbricato condominiale contenente il Lotto 1 in oggetto, costituito da un locale di deposito con accesso sulla Via San Domenico Savio.



Foto 18 e 19 – Vista del locale di deposito in cui sono accatastati materiali di scarto ed in disuso.



Foto 20 e 21 – Altre viste del locale e dei materiali ivi depositati.





Foto 22 e 23 – Particolare del punto luce ubicato in prossimità della porta d'accesso al locale deposito e del succello dello stesso locale, caratterizzato dalla presenza di travi a vista. Si notino le vistose tracce di umidità presenti in più punti del Lotto nella foto di sinistra.

L'Esperto:

Dott. Ing. Antonio Savignano

Dott. Ing. Antonio Savignano



DESCRIZIONE LOTTO N. 3

Il Lotto n. 3 è dunque situato nella **zona semicentrale del Comune di Eboli (SA)**. Al **fabbricato condominiale**, contenente l'immobile in oggetto, che si sviluppa su due piani fuori terra più il locale sottotetto, si accede tramite portoncino d'ingresso ubicato sulla strada principale al civico n. 4 della Via San Domenico Savio. 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**. Non è presente un **impianto ascensore** al servizio del fabbricato condominiale. Il Lotto n. 3 si compone di un **appartamento contraddistinto dal sub. 7**, ubicato al piano secondo del suddetto fabbricato, a cui si accede tramite porta d'ingresso in legno. È caratterizzato da **due fronti d'affaccio, ossia sul lato est sulla Via San Domenico Savio, e sul lato ovest, sulla Via F.lli Kennedy**. La superficie complessiva è pari a **75,70 m²**.

L'abitazione si sviluppa con un piccolo ingresso che conduce all'ambiente centrale, adibito presumibilmente a zona pranzo, da cui si procede per accedere agli altri vani dell'immobile. Detto dell'ampia sala pranzo, da quest'ultima, procedendo sul lato ovest, si accede ad un ampio vano adibito presumibilmente a soggiorno, caratterizzato da un affaccio balconato di modesta metratura. Sempre dall'ambiente centrale è possibile accedere ad un vano apparentemente destinato ad uso camera da letto, caratterizzato anch'esso da affaccio balconato. Quest'ultimo è prospiciente la via San Domenico Savio ed è caratterizzato da modesta metratura. In adiacenza a quest'ultima camera, **è presente un vano adibito ad angolo cottura, al cui interno è ubicato un piccolo bagno.** Entrambi i vani sono dotati di piccoli affacci finestrati.

L'altezza massima interna è pari a 3,45 m. In particolare l'appartamento è suddiviso in:

- **Ingresso - disimpegno;**
- **Soggiorno con affaccio balconato;**
- **Sala pranzo;**
- **Cucina;**
- **W.c.;**
- **Camera da letto con affaccio balconato.**

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di piccola pezzatura della tipologia graniglia, montate a casellario a fuga stretta. Nel bagno sono presenti rivestimenti di piccola pezzatura, mancanti in alcuni punti di una parete da cui le piastrelle sarebbero state rimosse, lasciando la parete allo stato

Dott. Ing. Antonio Savignano

grezzo. Sono presenti delle piastrelle nelle porzioni prossime all'angolo cottura ed in prossimità dei lavatoi presenti nello stesso. In definitiva **pavimenti e rivestimenti, di tipo economico, risultano in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.** Tutte le pareti dell'immobile risultano rivestite di carta da parati vetusta ed in mediocri condizioni.

L'ambiente centrale adibito a zona pranzo è dotato di lucernario ubicato nel succielo. Le porte interne sono in legno a battente di tipo tradizionale di colore bianco. Gli infissi esterni, piuttosto datati, risultano tuttavia in condizioni complessivamente sufficienti. L'appartamento non è dotato di impianto termico. In passato, come dichiarato dal Debitore, è stata utilizzata una stufa di cui è possibile notare una tubazione presente nel vano cucina. **Per il resto l'appartamento in oggetto presenta condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente mediocri e finiture molto datate.**

Si sottolinea che sul Lotto n. 3 non insiste altro pignoramento, né altra Procedura esecutiva diversa dalla presente E.I. 326/2019 incardinata sul pignoramento del 30/09/2019 trascritto il 18/11/2019 ai R.G. 45223, R.P. 34708.



Foto 24 e 25 – Fabbricato condominiale di ubicazione del Lotto in oggetto. Si notino il piccolo balconcino e le due finestre afferenti all'unità immobiliare esecutata, nonché il portone d'ingresso al fabbricato ubicato al civico n. 4 della Via San Domenico Savio.

Dott. Ing. Antonio Savignano

Via Umberto Nobile

Fabbricato in cui
è ubicato il Lotto
in oggetto



Foto 26 e 27 – Viste della traversina in entrambi le direzioni, ubicata tra strade principali in cui è ubicato il fabbricato di cui al Lotto n. 3.

Al Lotto n. 3



Foto 28 e 29 – Portone in legno dello stabile ed atrio condominiale, con finiture datate, tuttavia sufficientemente conservate.

Dott. Ing. Antonio Savignano



Foto 30 e 31 – Vano scala condominiale, con due rampe parallele e con finiture datate. La foto a destra mostra il pianerottolo di arrivo all'appartamento di cui al Lotto in oggetto.



Foto 32 e 33 – Porta di accesso all'appartamento di cui al Lotto in oggetto, molto datata e priva di blindatura ed ingresso dell'appartamento, il tutto in mediocri condizioni di stato d'uso e manutenzione.





Foto 34 – Vista del vano adibito a sala pranzo che di fatto funge da disimpegno, inquadrato in direzione dell'ingresso dell'appartamento.



Foto 35 e 36 – Soggiorno dell'appartamento al piano secondo. Si notino le pareti rivestite di carta da parati particolarmente datate e in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.



Foto 37 – Particolare del balconcino con affaccio sulla Via F.lli Kennedy.



Foto 38 e 39 – Vano cieco utilizzato come sala pranzo, che funge da disimpegno, ripreso dall'ingresso; si noti il lucernario in condizioni mediocri comunicante con il locale sottotetto al livello superiore.





Foto 40 e 41 – Ingresso alla camera da letto e vista della camera stessa con affaccio balconato sulla Via San Domenico Savio; si noti la pavimentazione vetusta in graniglia, montata a fuga stretta.



Foto 42 – Particolare della pavimentazione, costituita da piastrelle quadrate di media pezzatura, montate a casellario a fuga stretta, particolarmente antiche.

Dott. Ing. Antonio Savignano



Foto 43 e 44 – Ulteriore vista del vano adibito a camera da letto, con carta da parati particolarmente datata e vista delle due porte d'accesso inquadrare dalla sala pranzo, che conducono alla già menzionata camera da letto e alla cucina.



Foto 45 e 46 – Vista del vano adibito a cucina, con rivestimenti di colore chiaro in prossimità dei due lavatoi presenti, il tutto in mediocri condizioni di conservazione.





Foto 47 – Vista della cucina con particolare della porta a soffietto e della pavimentazione in pessime condizioni in alcuni punti.



Foto 48 e 49 – Particolare del lavatoio posizionato sotto la finestra e di fronte all'ingresso del bagno, di cui si notano rivestimenti e sanitari molto datati.





Foto 50 – Particolare della pavimentazione particolarmente vetusta.



Foto 51 e 52 – Ulteriori viste del bagno, in particolare di sanitari e piatto doccia.





Foto 53 e 54 – Vista d'insieme del bagno, con finestra e w.c. sulla parete adiacente al prospetto d'ingresso al fabbricato.



Foto 55 e 56 – Particolare della tubazione presumibilmente relativa ad una vecchia stufa utilizzata a suo tempo; si noti il confine tra l'ambiente ingresso e disimpegno, con pavimentazione differente e spessore notevole della muratura.





Foto 57 e 58 – Particolare della pavimentazione del vano ingresso e del contatore dell'energia elettrica posizionato sulla parete di confine dell'ingresso con la sala pranzo.

L'Esperto:
Dott. Ing. Antonio Savignano

Dott. Ing. Antonio Savignano



DESCRIZIONE LOTTO N. 4

Il Lotto n. 4 è dunque situato nella **zona semicentrale del Comune di Eboli (SA)**. Al **fabbricato condominiale**, contenente l'immobile in oggetto, che si sviluppa su due piani fuori terra più i locali sottotetto, si accede tramite portoncino d'ingresso dello stabile ubicato sulla Via San Domenico Savio al civico n. 4. Il suddetto fabbricato in cui è ubicato il Lotto in oggetto presenta una **tinteggiatura chiara, con affacci finestrati e balconati**. Non è presente un **impianto ascensore** al servizio del fabbricato condominiale. Il Lotto n. 4 si compone di un locale di deposito **contraddistinto dal sub. 10**, a cui si accede tramite porta d'ingresso in ferro, all'ultimo livello del fabbricato. È composto da due ambienti principali, il primo dei quali risulta di ampia metratura. Quest'ultimo è caratterizzato da un punto centrale con **altezza massima pari a circa 2,80 m** che va a diminuire in direzione nord e sud, fino ad arrivare a circa 0,40 m. Tale differenza di quota è dovuta alla copertura a spioventi del fabbricato. Da questo ambiente principale **si accede ad un altro ambiente, di dimensioni più ridotte**, anch'esso caratterizzato da altezza variabile, ma in questo caso il punto ad altezza maggiore, circa 2,20 m, si trova sulla porzione prossima all'ingresso del vano, fino ad arrivare, sul fronte nord ad un'altezza di circa 0,40 m.

La superficie complessiva è pari a 108,00 m².

Di tale locale di deposito vanno sottolineate le finiture grossolane. Non è presente infatti la pavimentazione e le pareti sono allo stato grezzo. Inoltre è del tutto assente l'impiantistica. La copertura è realizzata con travi in legno, veri e propri tronchi, e tegole in laterizio. La presenza di vario materiale a supporto delle tegole nella copertura, nonché di puntelli di rinforzo dislocati in più punti, conferiscono alla struttura una sensazione di precarietà che ne sconsiglierebbe l'accesso. Si sottolinea dunque la necessità di importanti interventi dal punto di vista strutturale relativamente alla copertura. Complessivamente dunque le condizioni di tale immobile appaiono pessime.

L'altezza massima interna è pari a 2,80 m nell'ambiente principale.

In particolare il locale è suddiviso in:

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

Dott. Ing. Antonio Savignano

Si sottolinea che sul Lotto n. 4 non insiste altro pignoramento, né altra Procedura esecutiva diversa dalla presente E.I. 326/2019 incardinata sul pignoramento del 30/09/2019 trascritto il 18/11/2019 ai R.G. 45223, R.P. 34708.



Foto 59 e 60 – Rampa di scale che conduce al livello sottotetto dove è presente la porta in ferro d'accesso al locale di deposito, di cui al Lotto n. 4.



Foto 61 e 62 – Locale di deposito al livello sottotetto inquadrato in direzione del portoncino d'ingresso; si notino diversi puntelli dislocati in più punti, nonché di materiale di vario genere a supporto delle tegole della copertura. In tale ambiente sono presenti, seppur in misura esigua, materiali di scarto.

Dott. Ing. Antonio Savignano



Foto 63 - Particolare della copertura che appare in pessime condizioni, con materiali improvvisati che sarebbero stati utilizzati probabilmente per porre rimedio a criticità emerse.



Foto 64 e 65 – Ulteriori viste dell'ambiente principale che conferiscono una sensazione di precarietà; si noti l'assenza di pavimentazione e le pareti allo stato grezzo.

Dott. Ing. Antonio Savignano





Foto 66 e 67 – Vista del locale sottotetto in direzione della porta d'accesso all'ambiente secondario; si noti l'accesso dotato un serramento soltanto parziale in legno.



Foto 68 e 69 – Vista dell'ambiente secondario, di metratura inferiore, anch'esso caratterizzato dalla presenza di materiale di scarto.





Foto 70 - Porzione laterale del locale sottotetto che evidenzia l'altezza minima dello stesso in corrispondenza dei prospetti ovest ed est del fabbricato condominiale.

L'Esperto:

Dott. Ing. Antonio Savignano

Dott. Ing. Antonio Savignano



DESCRIZIONE LOTTO N. 5

Il Lotto n. 5, come già anticipato, è ubicato nella **zona suburbana del Comune di Eboli (SA), Località Gradaglie**. Il villino, costruito in adiacenza ad altro villino non eseguito, comprensivo di autorimessa, **il tutto afferente al Lotto in oggetto**, si sviluppa con 2 piani fuori terra, oltre il piano terra ed il sottotetto non abitabile. Al Lotto si accede tramite un cancello elettrificato situato sulla Via Pietro De Marino che conduce ad una corte comune ai già menzionati villini costruiti in adiacenza, ma indipendenti. Tale cancello consente anche un **accesso carrabile**, data la presenza del locale autorimessa al piano terra. Sul fronte nord opposto, sulla Via Michele La Torre, è presente un ulteriore accesso pedonale al villino, tramite cancelletto in ferro, che consente l'ingresso dal giardino adiacente al terrazzo. Il suddetto corpo di fabbrica presenta una **tinteggiatura chiara**, con affacci finestrati e balconati sui prospetti nord e sud, con terrazzo e giardino sul fronte nord. **Nel complesso la struttura, per ciò che concerne le facciate, il muretto perimetrale di confine della corte ed in parte i cornicioni, versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, presentando zone di distacco degli intonaci ed evidenti tracce di infiltrazioni e macchie dovute presumibilmente al dilavamento ad opera delle acque meteoriche.** L'immobile è caratterizzato **complessivamente da due fronti liberi d'affaccio. La superficie totale interna dell'abitazione (due livelli) è pari a 148,05 m²**, oltre le superfici al piano terra relative rispettivamente all'autorimessa, pari a 32,80 m², ed all'adiacente deposito pari a 62,40 m².

La villa, **al piano terra**, sul fronte sud, presenta una corte pavimentata e due accessi indipendenti, uno all'autorimessa, tramite porta basculante, e l'altro, tramite rampe di scale esterne, al portoncino d'ingresso in legno ubicato su un ballatoio comune anche all'altro villino situato in adiacenza (non eseguito). Di fatto al piano terra è presente un ulteriore ingresso, costituito da porta a vetro, provvista di serratura, affiancato da telai fissi anch'essi a vetro, il tutto in adiacenza all'autorimessa. Da tale porta a vetro ubicata sulla corte, si accede ad un vano particolarmente ampio adibito a deposito/archivio in cui è situato un piccolo bagno dotato di sanitari e piatto doccia. È presente inoltre una rampa di scale interna che conduce al livello superiore, ovvero all'abitazione vera e propria. Di fronte all'ingresso del bagno, è presente un accesso tramite porta in legno tradizionale a battente che conduce all'autorimessa, adibita parzialmente anche a deposito. Tale livello al piano terra risulta interrato sul fronte nord.

Al primo piano si accede, come già anticipato, sia dal **portoncino d'ingresso in legno** situato sul ballatoio, sia tramite la scala interna che collega il deposito al piano terra all'abitazione. Qui è presente un'ampia cucina con terrazzo pavimentato di grande metratura in adiacenza al

Dott. Ing. Antonio Savignano



giardino ubicato sul lato nord. Nell'ambiente cucina in prossimità dell'accesso al terrazzo, è ubicato un piccolo vano cieco adibito a lavanderia. La già menzionata rampa di scale proveniente dal livello inferiore ed il portoncino d'ingresso conducono allo spazioso soggiorno dotato di affaccio finestrato sui fronti nord e sud. **In prossimità della finestra sul fronte nord è ubicato un bagno dotato anch'esso di affaccio finestrato.** Dal soggiorno, tramite ulteriore rampa di scale è possibile raggiungere il livello superiore.

Al secondo piano è presente un ampio disimpegno su cui sono situati gli accessi ai vani della zona notte, ovvero **tre camere da letto ed un bagno.** Una delle tre camere da letto è dotata di affaccio finestrato, le altre due camere da letto ed il bagno, quest'ultimo di grande metratura, sono dotati di affaccio balconato. La camera da letto ubicata sul lato nord del villino ha un accesso esclusivo ad un ulteriore bagno dotato di affaccio finestrato.

L'altezza massima interna del Lotto in oggetto è pari a 2,75 m, mentre quella minima, presente al piano terra nel locale autorimessa e nel deposito adiacente è pari a 2,40 m. La **superficie totale del terrazzo è pari a ben 65,50 m², mentre la corte afferente al Sub. 4, ovvero il Lotto in oggetto, è pari a 225,00 m² ed il giardino occupa una superficie di 160,00 m².**

In particolare la **villa è suddivisa in:**

Piano terra

- **Autorimessa;**
- **Deposito;**
- **Bagno cieco.**

Piano primo

- **Cucina con doppia esposizione;**
- **Soggiorno con doppia esposizione;**
- **Locale lavanderia cieco;**
- **Vano scala verso il livello superiore;**
- **Bagno.**

Piano secondo

- **Disimpegno;**
- **Camera matrimoniale;**
- **Camera n. 1;**

Dott. Ing. Antonio Savignano

- Camera n. 2;
- Bagno con affaccio balconato;
- W.c..

L'autorimessa afferente al villino, è accessibile dalla corte comune ed è affiancata all'accesso al vano adibito ad archivio/deposito ubicato al piano terra. È caratterizzata da porta basculante di colore chiaro. È evidente inoltre la presenza armadi e materiale di vario genere, nonché di un piccolo lavatoio in prossimità della porta interna. La pavimentazione dell'autorimessa è di colore chiaro così come le pareti. **Il tutto versa in condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente sufficienti.**

Come già accennato, sono presenti diversi affacci finestrati e balconati, nonché un terrazzo pavimentato in adiacenza al giardino sul fronte nord. Tale terrazzo è provvisto di ringhiera che funge da confine con il giardino discretamente mantenuto. La scala di collegamento interna, con gradini in gres percorre in altezza tutti i livelli del villino.

I pavimenti al piano terra, nel vano adibito ad archivio/deposito, nell'autorimessa e nel piccolo bagno, sono in gres bianco montati con fuga stretta. Nel bagno sono presenti dei rivestimenti chiari. Al piano primo, cucina e soggiorno sono presenti pavimentazione in gres dalla colorazione chiara di media pezzatura, montata a fuga stretta. In prossimità della composizione cucina è presente quasi a tutt'altezza un rivestimento con piastrelle di piccola pezzatura disposte a scacchiera. La lavanderia presenta pavimentazione e rivestimenti di colorazione chiara, così come il bagno accessibile dal soggiorno, la cui porta d'ingresso è costituita da un'anta della composizione mobile soggiorno. In definitiva **pavimenti e rivestimenti risultano essere in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.**

Al **secondo piano** a cui si accede tramite scala interna che termina qui il suo percorso, è presente un ampio disimpegno, al centro del quale, in corrispondenza del succielo, è presente una botola che renderebbe possibile l'accesso al locale sottotetto non abitabile, utilizzato per meri scopi di manutenzione. Sul fronte nord sono presenti due porte che conducono rispettivamente ad una camera da letto e ad un **bagno di grande metratura. La camera da letto è dotata di affaccio balconato** ed è caratterizzato da pareti dalla colorazione rosa vivace. **Qui è presente un bagno ad uso esclusivo, dotato di affaccio finestrato.** Tale bagno è provvisto di piatto doccia, situato in una nicchia, e

Dott. Ing. Antonio Savignano



presenta la peculiarità di una parete curva sulla quale è ubicato il lavabo. In questo ambiente è presente una pavimentazione chiara di piccola pezzatura, così come il rivestimento. È presente un gradino d'accesso al suddetto bagno, la cui realizzazione presumibilmente risalirebbe a motivi impiantistici. **Sempre sul fronte nord, come già riferito, è presente un bagno di ampia metratura, dotato di balconcino.** La pavimentazione è di piccola pezzatura, montata a fuga stretta, caratterizzata da colori chiari, così come il rivestimento che presenta una fila centrale di piastrelle con dei rombi scuri. In tale ambiente è presente un'ampia vasca da bagno. Inoltre, anche in questo caso, è stato realizzato un gradino di accesso all'interno del bagno stesso, per ragioni dovute agli impianti. Sul lato sud sono presenti altre due camere da letto. Quella adiacente al sopra menzionato bagno di ampia metratura, è dotata di un ampio affaccio finestrato e di pareti di colore celeste. L'altra camera da letto è infine dotata di affaccio balconato ed è adibita a camera matrimoniale e le pareti sono caratterizzate da colorazione chiara. Nelle camere da letto e nel disimpegno è presente una pavimentazione chiara di media pezzatura.

Le porte interne sono a battente di tipo tradizionale in legno, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Gli infissi esterni sono del tipo tradizionale in legno, anch'essi in discrete condizioni

Il villino è dotato di impianto termico alimentato da caldaia a gas ubicata sul terrazzo adiacente al giardino con radiatori in alluminio dislocati nei vari ambienti dell'abitazione. Al deposito al piano terra è presente un impianto con pompa di calore, con unità esterna installata sul fronte sud e split all'interno del deposito. Non risulterebbe alcuna dichiarazione di conformità.

Le tinteggiature delle pareti sono realizzate prevalentemente con vernice chiara tradizionale, salvo alcune eccezioni già citate.

Alla luce di quanto evidenziato, le condizioni di conservazione e manutenzione del Lotto in oggetto sono da considerarsi discrete.

Sul Lotto n. 5 non insistono altri pignoramenti né altre procedure esecutive all'infuori della presente E.I. 326/2019 incardinata sul pignoramento del 30/09/2019 trascritto il 18/11/2019 ai R.G. 45223, R.P. 34708.

Dott. Ing. Antonio Savignano



Foto 71 e 72 – Viabilità comune del parco ove è ubicato il villino afferente al Lotto in oggetto, costruito in adiacenza ad altro villino non eseguito. La pavimentazione appare in discrete condizioni. Il muretto di recinzione è caratterizzato da macchie dovute ad infiltrazioni e distacchi di intonaci.



Foto 73 – Prospetto principale del villino, con ampie porzioni interessate dal distacco dell'intonaco. Si notino gli accessi al piano terra ed al piano primo, nonché il confine ideale tracciato per distinguere il villino eseguito dall'altro in adiacenza.



Foto 74 e 75 – Particolari del prospetto lato sud, interessato da fenomeni di infiltrazione delle acque meteoriche e rampe di accesso al ballatoio che conduce al portoncino d'ingresso, evidenziato, del Lotto in oggetto.



Foto 76 - Ballatoio a cui si accede tramite due rampe di scale, con pavimentazione in sufficienti condizioni di manutenzione e tracce di infiltrazioni, con conseguente distacco degli intonaci, presenti sul prospetto esterno del villino e sul muretto che delimita la rampa stessa.



Foto 77: Accesso all'autorimessa inquadrato dall'interno; si notino le tracce di umidità presenti sulle pareti.



Foto 78 e 79 – Viste del locale autorimessa, in direzione dell'accesso ed in direzione opposta. Si noti la pavimentazione chiara e la presenza di armadietti e scaffali per deposito di vario materiale.



Foto 80: Vista dell'autorimessa con particolare dei fori di aerazione e del piccolo lavatoio presente.



Al locale
archivio/deposito



Foto 81 e 82 – Ulteriore vista dell'autorimessa in direzione della porta e la porta inquadrata dall'esterno. Si notino gli elementi strutturali in prossimità della porta.



Foto 83 e 84 – Piccolo disimpegno in cui si trovano le porte, disposte frontalmente, rispettivamente del locale autorimessa e del piccolo bagno cieco.



Foto 85: Vista interna del piccolo bagno, con presenza di sanitari e piatto doccia. Si notino rivestimenti e pavimentazione di colorazione chiara.



Foto 86 e 87 – Viste panoramiche del locale ubicato al piano terra adibito ad archivio/deposito.



Foto 88: Vista dell'archivio deposito.



Foto 89 e 90 – Vista dell'archivio-deposito in direzione della rampa di scale di accesso al livello superiore. Si noti la porta a vetro direttamente comunicante con la corte scoperta.



Foto 91 - Collegamento tra il locale al piano terra ed il livello superiore.



Foto 92 e 93 – Vista dell'ambiente d'ingresso/disimpegno che conduce agli ambienti del primo piano. Si noti il portoncino d'ingresso in legno ed il radiatore ubicato nel vano cucina.



Foto 94 e 95 – Vista dell'ambiente cucina nelle due direzioni, rispettivamente verso il lato nord, con porta-finestra con affaccio sul terrazzo/giardino e verso il lato sud, con affaccio sul ballatoio.





Foto 96 - Pavimentazione dell'ambiente cucina, di colorazione chiara, in discrete condizioni.



Foto 97 e 98 – Vista del locale lavanderia, ubicato nel vano cucina, e del terrazzo adiacente al giardino, a cui si accede tramite la porta finestra della cucina stessa. Si noti la pavimentazione in discrete condizioni e la ringhiera che funge da elemento di separazione con il giardino. Infine, si evidenziano tracce di varia natura presente sulla facciata lato nord.





Foto 99: Caldaia dell'impianto termico ubicata sul terrazzo adiacente al giardino sul fronte nord.



Foto 100 e 101 – Terrazzo adiacente al giardino inquadrato dalla porta finestra della cucina. Si noti il giardino in discrete condizioni di manutenzione, delimitato da muretto lungo il suo perimetro.



Altra u.i.u.
non eseguita



Corte
antistante
Il Lotto



Foto 102 e 103 – Terrazzo adiacente al giardino che prosegue lungo una porzione del prospetto est del villino. La ringhiera funge da elemento di protezione per il dislivello di quota in direzione della corte lato sud antistante il Lotto in oggetto.

Corte
antistante
il Lotto



Foto 104 e 105 – Vista dalla porzione del terrazzo nella zona laterale, con affaccio sulla corte antistante il corpo di fabbrica.





Foto 106 e 107 – Soggiorno inquadrato in direzione nord ed in direzione sud.



Foto 108 e 109 – Altra vista del soggiorno e composizione in legno che nasconde l'accesso al bagno di pertinenza del soggiorno.





Foto 110 e 111 – Accesso al bagno tramite l'anta della composizione soggiorno e vista del bagno, con particolare del radiatore in alluminio sotto la finestra.



Foto 112 – Finestra del bagno, con particolare del rivestimento dalla gradazione chiara.



Foto 113 - Punto di arrivo della rampa proveniente dal piano primo. Si notino le finiture e la ringhiera in discrete condizioni.



Foto 114 e 115 – Disimpegno ubicato al piano secondo con gli ingressi alle camere della zona notte ed al bagno di grande metratura situato sul fronte nord.



Foto 116 e 117 – Camera da letto n. 1, inquadrata in direzione della porta-finestra e della porta che dà sul disimpegno. Si noti la porta che conduce al bagno di pertinenza della camera stessa e la colorazione delle pareti in rosa vivace.



Foto 118 e 119 – Bagno di pertinenza della Camera n. 1, dotato di affaccio finestrato e caratterizzato dalla presenza di pavimentazione e rivestimento di colorazione bianca, di piccola pezzatura. Si noti la parete curva su cui è ubicato il lavabo.

Dott. Ing. Antonio Savignano





Foto 120 e 121 – Nicchia in cui è ubicato il piatto doccia del bagno di pertinenza. Si noti il gradino dovuto a ragioni impiantistiche presente all'ingresso del vano.



Foto 122 e 123 – Camera da letto matrimoniale. Si noti l'infisso in legno dotato di quattro battenti di cui due mobili, con affaccio balconato sul fronte sud, sulla corte pavimentata.

Dott. Ing. Antonio Savignano



Foto 124 e 125 – Camera da letto n. 2, ubicata sul fronte sud, con affaccio finestrato. Si noti la pavimentazione in continuità tra disimpegno e camere, le finiture in legno di porte ed infissi e la colorazione celeste delle pareti.



Foto 126 – Altra vista della Camera da letto n. 2, con nicchia che consente l'alloggiamento del guardaroba.





Foto 127 e 128 – Vista del soffitto del disimpegno che evidenzia la presenza della botola di ispezione del sottotetto.



Foto 129 e 130 – Bagno di grande metratura, dotato tra l'altro di vasca idromassaggio e di affaccio balconato.



Foto 131 - Particolare della grande vasca presente nel bagno ubicato sul fronte nord.



Foto 132 e 133 – Particolari costruttivi del bagno di grande metratura: gradino di accesso, pilastrata e rivestimenti dalla forma regolare, di colorazione bianca, con fascia nera nella parte alta.





Foto 134 e 135 – Balconcino del bagno, sul fronte nord, caratterizzato da pavimentazione in condizioni discrete, parapetto in muratura con alcuni punti che presentano distacchi di intonaco e tracce di umidità.

Cancello d'accesso
al villino ubicato
sulla Via Michele La
Torre



Foto 136 e 137 – Vista dal balconcino del bagno ubicato sul fronte nord. I due balconcini del fronte nord e quello ubicato sul fronte sud, relativo alla camera matrimoniale sono caratterizzati dalle stesse dimensioni. Si noti la veduta sul giardino, con presenza di piante di discrete dimensioni e di muretto di confine sul fronte nord con Via M. La Torre su cui è ubicato un ulteriore accesso del villino, tramite cancelletto in ferro di colorazione bianca.



Foto 138 - Ulteriore accesso al villino, tramite cancelletto in ferro di colorazione bianca, ubicato sulla Via M. La Torre. Da tale accesso si procede verso il giardino ubicato sul lato nord.

L'Esperto:
Dott. Ing. Antonio Savignano

Dott. Ing. Antonio Savignano



DESCRIZIONE LOTTO N. 6

Il Lotto n. 6 è dunque situato nella **zona suburbana del Comune di Eboli (SA)**. L'immobile è costituito da un terreno ubicato in adiacenza ad altre u.i.u., sito al Viale degli Ulivi. **Il terreno è prevalentemente incolto e presenta numerosa vegetazione incolta. Sussistono tuttavia delle piante di ulivo a margine dello stesso.** Il Lotto è adiacente al suddetto Viale, recintato da rete metallica fissata ad assi di legno. Non esiste un confine fisico con la proprietà adiacente, ma lo stesso è intuibile dall'inizio della pavimentazione dell'adiacente u.i.u. non eseguita. Sul fronte opposto sono presenti piante di vario tipo a suggellare l'ulteriore confine.

La superficie complessiva è pari a 690,00 m².

Per il resto il terreno in oggetto presenta **condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente mediocri.**

Sul Lotto n. 6 non insistono altri pignoramenti né altre procedure esecutive all'infuori della presente E.I. 326/2019 incardinata sul pignoramento del 30/09/2019 trascritto il 18/11/2019 ai R.G. 45223, R.P. 34708.



Foto 139 - Terreno afferente al Lotto n. 6, con presenza di vegetazione incolta, inquadrato dal Viale degli Ulivi.





Foto 140 e 141 – Viabilità adiacente al Lotto in oggetto. Il terreno è ubicato presso il Viale degli Ulivi, in adiacenza ad altre unità immobiliari non eseguite.



Foto 142: Altra vista del terreno, inquadrata dal fronte strada.



Unità
immobiliare
adiacente
non
esecutata



Foto 143 e 144 – Viste del terreno, con confine ideale tracciato per chiarire l'inizio della Part. 1041 in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non risultano Attestati di qualificazione Energetica/Attestati di Prestazione Energetica relativamente ai Lotti eseguiti. Non risultano dichiarazioni di conformità relative all'impiantistica, né certificazione di agibilità/abitabilità per i Lotti eseguiti, per cui i relativi oneri saranno a carico dell'acquirente finale e di tale circostanza il sottoscritto Esperto ha già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati per la stima.

Sostanzialmente non risulta alcuna incongruenza tra dati riportati in visure catastali, e i dati contenuti sia nell'Atto di Pignoramento, sia nella nota di trascrizione dello stesso.

L'Esperto:

Dott. Ing. Antonio Savignano

Dott. Ing. Antonio Savignano