

## ALLEGATO A)

### SCHEDA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1 - Unità 1 – Via Guarna n. 13

Unità	Dati catastali					Ubicazione				Valore
	Fgl.	P. IIa	Sub	Cat.	Consistenza Mq/vani	località	via	civico	piano	euro
1	64	1138	45	A/2	3,5	Salerno	G. Guarna	13	2	241.600,00

Individuazione planimetrica e foto

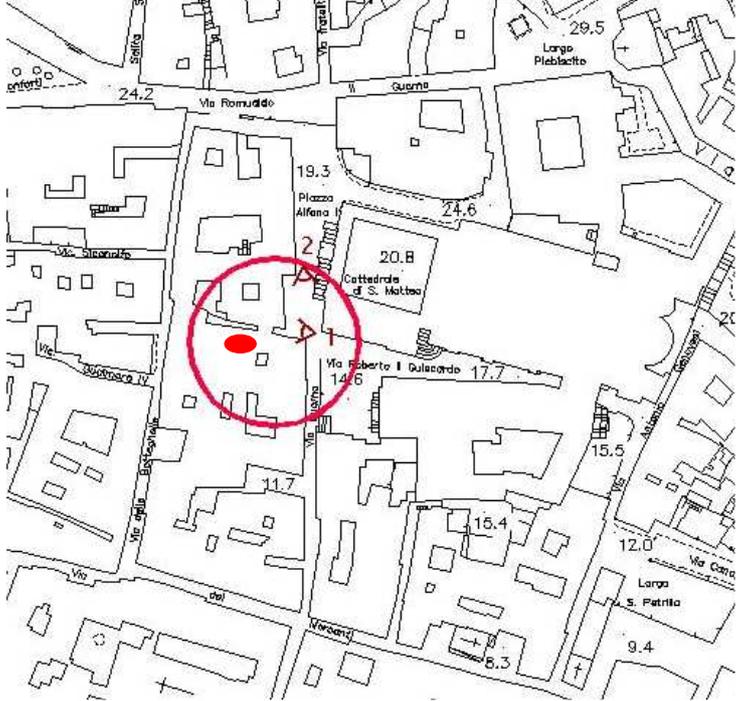


foto 1



foto 2

L'unità immobiliare fa parte dell'edificio storico di via G. Guarna n. 13, situato nelle immediate vicinanze del Duomo di Salerno, in una delle aree più prestigiose del Centro Storico. L'edificio è sottoposto al "vincolo d.lgs. 42/04-decreto Ministro beni culturali ed ambientali del 24/06/1992 ", dichiarato, quindi, di "interesse particolarmente importante ai fini storico-artistici".

#### Unità 1

Appartamento posto al 1° piano dell'edificio storico di via G. Guarna n. 13. E' composto da 2 stanze, cucina e bagno, per una superficie utile di circa mq 63,55. L'affaccio è parte sulla via Guarna, a nord ed est, con vista sul campanile del Duomo dalla finestra della cucina a ponte sulla stessa via Guarna, parte a sud in una vanella interna al fabbricato. L'accesso avviene dall'androne monumentale, detto "camerone" posto a 1° piano, elemento architettonico di spicco del fabbricato.

LOTTO N. 1 - Unità 2 – Via Mercanti n. 59

Unità	Dati catastali					Ubicazione				Valore
	Fgl.	P. IIa	Sub	Cat.	Consistenza Mq/vani	località	via	civico	piano	euro
2	64	1238	19	A/2	7	Salerno	Mercanti	59	3-4	570.000,00

## Individuazione planimetrica e foto

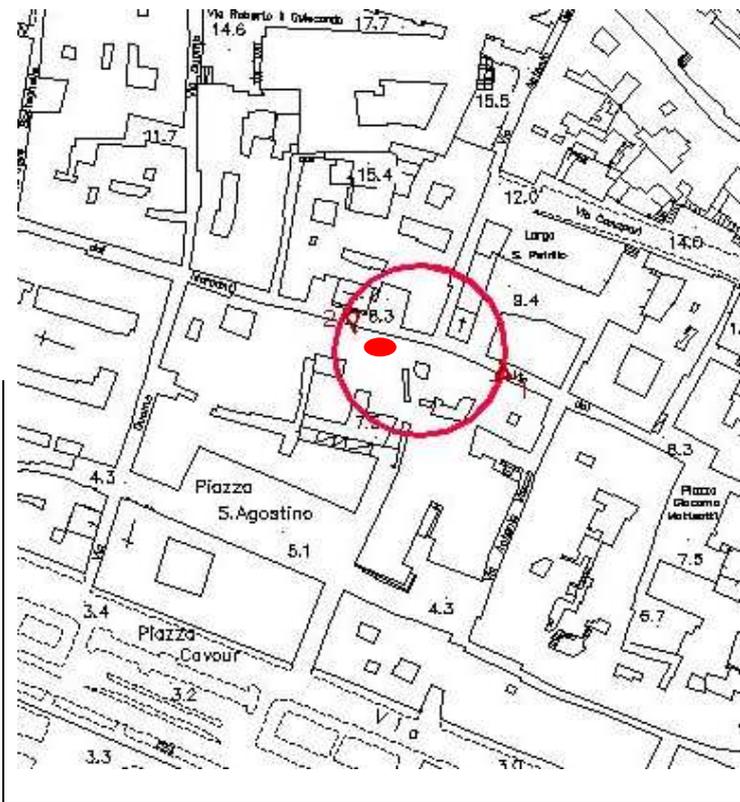


foto 1



foto 2

### **Unità 2**

Appartamento posto al 3° piano dell'edificio storico di via Mercanti n. 59, E' composto da ingresso, cucina, salone, corridoio, bagno, 2 camere da letto e ripostiglio al 3° piano, con superficie utile pari a mq 98,95; costituisce pertinenza esclusiva di detto appartamento una cucina e terrazzi di copertura, con superficie utile pari a mq 10,10 e scoperta pari a mq 70,60. Esposizione prevalente a sud con tre balconi.

## SCHEDA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI

### LOTTO N. 2 - Unità 1-2 – Via Mercanti n. 59

Unità	Dati catastali					Ubicazione				Valore
	Fgl.	P. Ila	Sub	Cat.	Consistenza Mq/vani	località	via	civico	piano	euro
1	64	1238	4	C/2	29	Salerno	Mercanti	59	T	161.600,00
2	64	1238	8	C/2	30	Salerno	Mercanti	59	T	162.000,00

### Individuazione planimetrica e foto

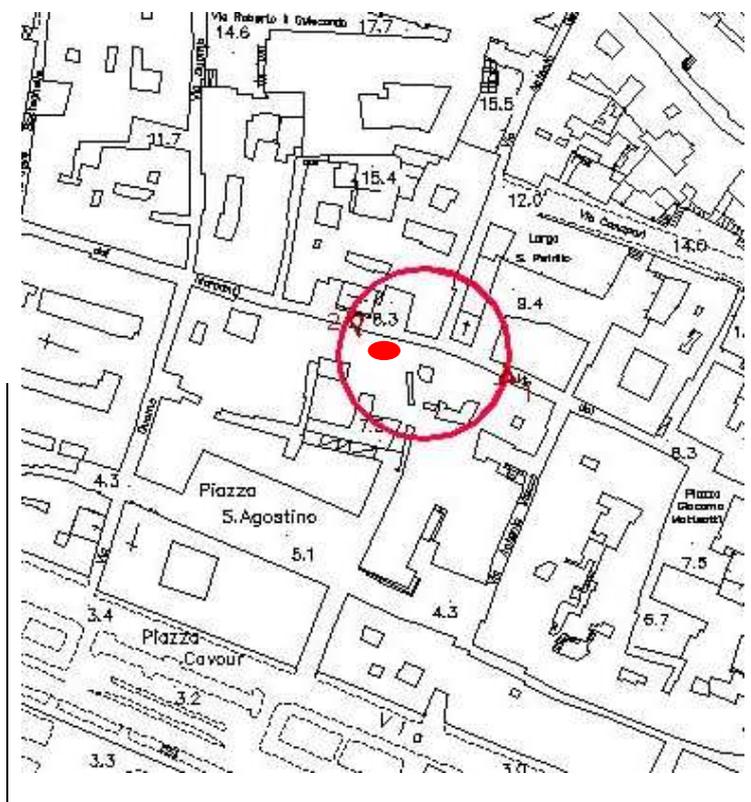


foto 1



foto 2

#### **Unità 1**

Immobile ubicato al piano terra dell'edificio storico di via Mercanti n. 59, nella prestigiosa zona del Centro Storico. L'accesso avviene da un grande androne (civico 59) su cui prospettano altri depositi. E' composto da un locale ad uso deposito ubicato a sinistra dell'accesso principale, di circa mq 29, soppalcabile, avente altezza di mt 4,80. Il locale è illuminato da una finestra prospettante nell'androne.

In base al vigente PUC e/o RUEC è possibile effettuare il c.d.u. del locale.

#### **Unità 2**

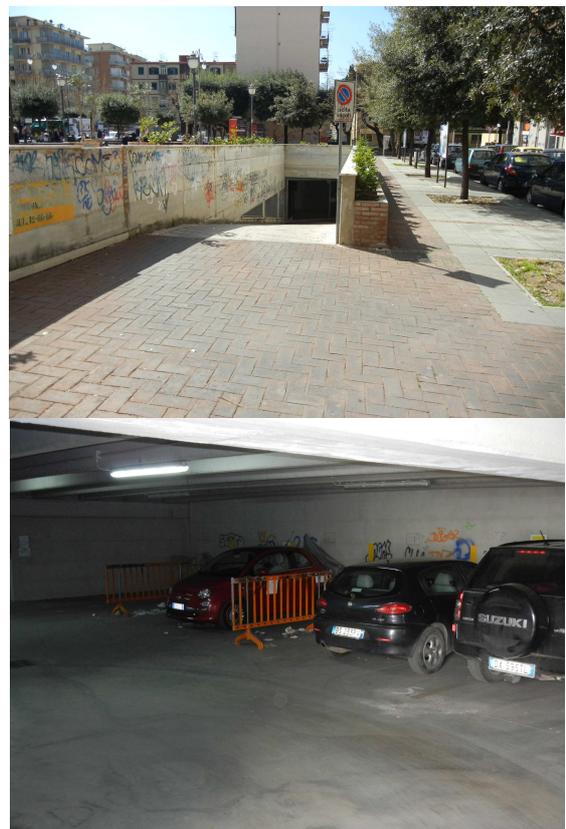
Immobile ubicato al piano terra dell'edificio storico di via Mercanti n. 59, nella prestigiosa zona del Centro Storico. L'accesso avviene da un grande androne (civico 59) su cui prospettano altri depositi. E' composto da un locale ad uso deposito ubicato a destra dell'accesso principale, di circa mq 30, soppalcabile, avente altezza di mt 4,70.

In base al vigente PUC e/o RUEC è possibile effettuare il c.d.u. del locale.

**LOTTO N. 2 - Unità 3-4-5-6 – Via R. Santamaria snc**

Unità	Dati catastali					Ubicazione				Valore
	Fgl.	P. IIa	Sub	Cat.	Consistenza Mq/vani	località	via	civico	piano	euro
3	35	1612	47	C/6	13	Salerno	R.Santamaria	-	S1	45.000,00
4	35	1612	50	C/6	13	Salerno	R.Santamaria	-	S1	45.000,00
5	35	1612	52	C/6	13	Salerno	R.Santamaria	-	S1	45.000,00
6	35	1612	57	C/6	13	Salerno	R.Santamaria	-	S1	45.000,00

**Individuazione planimetrica e foto**



**Unità 3-4-5-6**

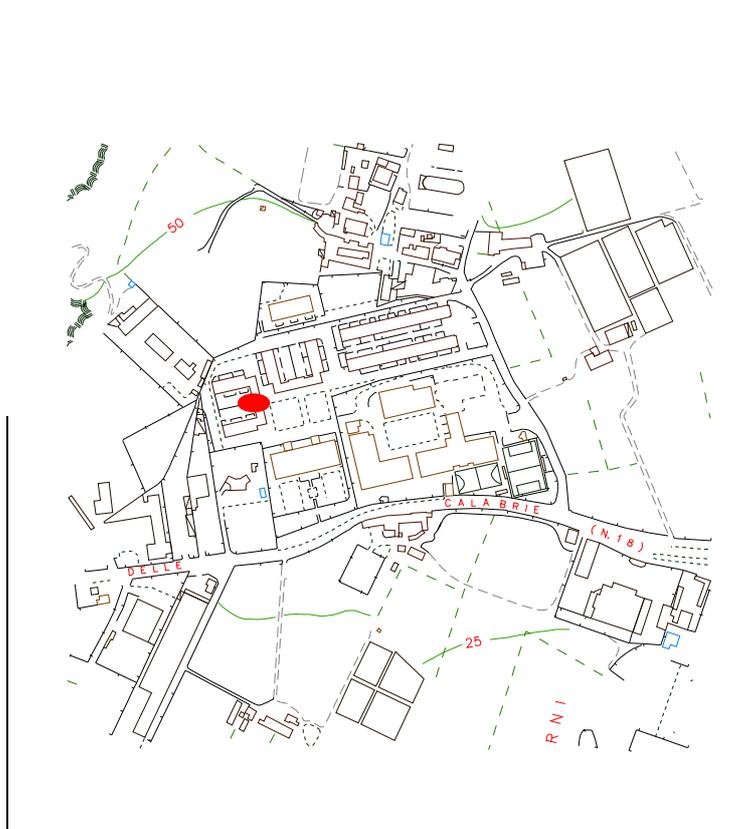
Trattasi di n. 4 stalli per parcheggio veicoli, siti al I livello interrato della autorimessa ubicata in questo comune in piazza C. Gloriosi, aventi accesso dalla via R. Santamaria, dei quali si procederà alla cessione, novantennale, della proprietà superficaria.

La vendita sarà effettuata con vincolo di pertinenzialità, in favore di proprietari di immobili ad uso residenziale e commerciale (individuando in questa fattispecie anche gli immobili ad uso studio/ufficio o ad uso artigianale) esistenti nel comune di Salerno, in un'area compresa in un cerchio con raggio di mt. 1.000, avente quale centro Piazza C. Gloriosi (ai sensi dell'art. 141.01 del vigente R.U.E.C.).

**LOTTO N. 2 - Unità 7-8-9-10-11-12 – Piazza del Maestrale edificio 4**  
**- Unità 13-14 – Piazza del Maestrale edificio 3**

Unità	Dati catastali					Ubicazione				Valore
	Fgl.	P. IIa	Sub	Cat.	Consistenza Mq/vani	località	via	civico	piano	euro
7	42	237	1	C/2	35	Salerno	P.zza del Maestrale	-	T	56.000,00
8	42	237	2	C/2	16	Salerno	P.zza del Maestrale	-	T	30.000,00
9	42	237	3	C/2	35	Salerno	P.zza del Maestrale	-	T	56.000,00
10	42	237	4	C/2	46	Salerno	P.zza del Maestrale	-	T	74.000,00
11	42	237	5	C/2	16	Salerno	P.zza del Maestrale	-	T	30.000,00
12	42	237	6	C/2	35	Salerno	P.zza del Maestrale	-	T	56.000,00
13	42	238	1	C/2	35	Salerno	P.zza del Maestrale	-	T	56.000,00
14	42	238	2	C/2	35	Salerno	P.zza del Maestrale	-	T	56.000,00

Individuazione planimetrica e foto



#### Unità 7-8-9-10-11-12 – Edificio 4

Immobili ubicati al piano terra sotto i portici dell'edificio di piazza del Maestrale, località Monticelli. Essi sono composti da locali ad uso deposito di diversa superficie (tre di circa mq 35, due di circa mq 16 ed uno di circa mq 46), muniti di serrande avvolgibili in ferro.

In base al vigente PUC e/o RUEC è possibile effettuare il c.d.u. del locale.

#### Unità 13-14 – Edificio 3

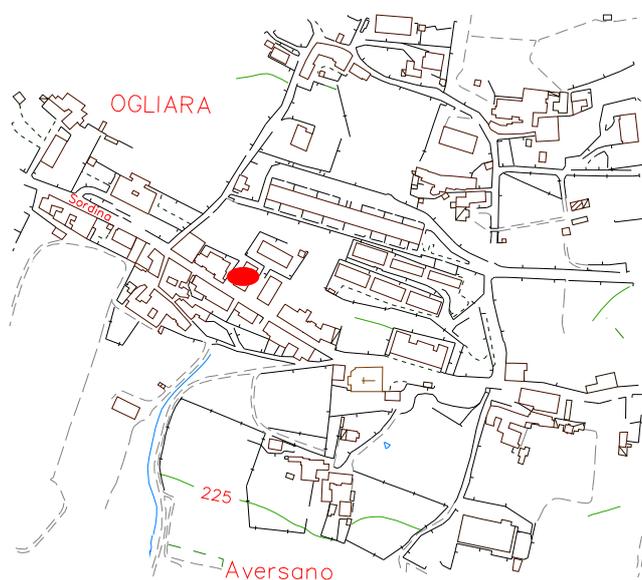
Immobili ubicati al piano terra sotto i portici dell'edificio di piazza del Maestrale, località Monticelli. Essi sono composti da due locali ad uso deposito di superficie di circa mq 35, muniti di serrande avvolgibili in ferro.

In base al vigente PUC e/o RUEC è possibile effettuare il c.d.u. del locale.

#### LOTTO N. 2 - Unità 15-16 – Via Ogliara n. 57-59

Unità	Dati catastali					Ubicazione				Valore
	Fgl.	P. IIa	Sub	Cat.	Consistenza Mq/vani	località	via	civico	piano	euro
1	6	374	3	C/1	40	Salerno	Ogliara	57	T	74.800,00
2	6	374	4	C/1	36	Salerno	Ogliara	59	T	67.760,00

#### Individuazione planimetrica e foto



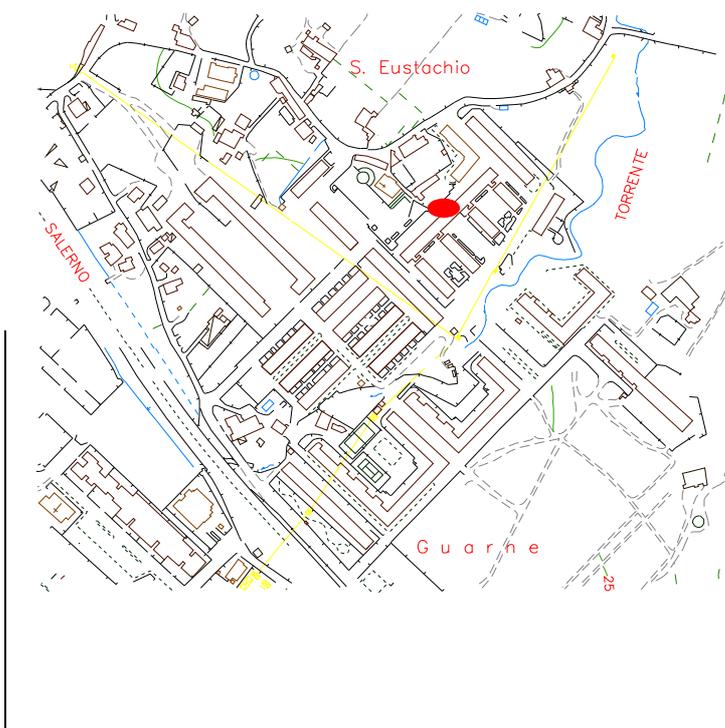
#### Unità 15-16

Immobili ubicati al piano terra del fabbricato prospettante la via Ogliara. Essi sono composti da locali ad uso negozio di diversa superficie (uno di circa mq 40 ed uno di circa mq 36), muniti di serrande avvolgibili in ferro.









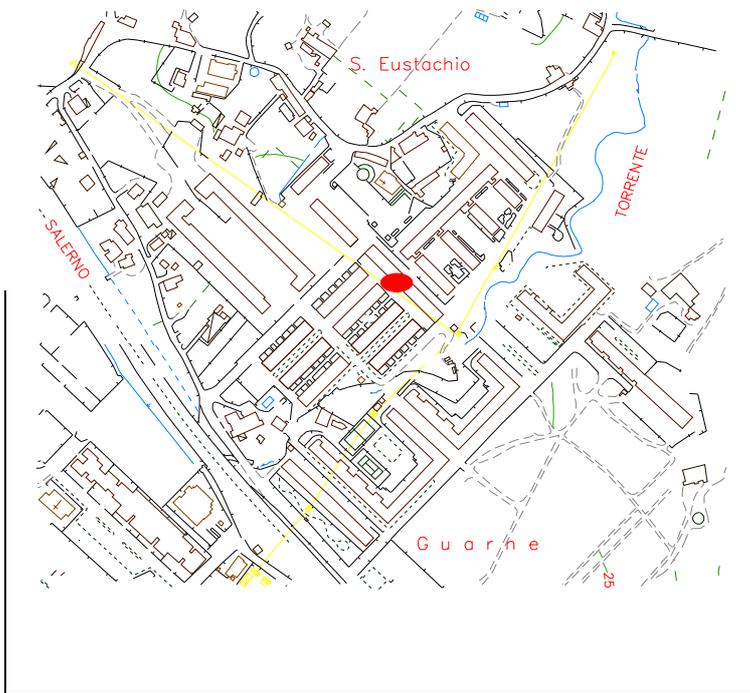
### Unità 21-22-23

Immobili ubicati al piano terra del fabbricato prospettante la via M. D'Azeglio, località S. Eustachio. Essi sono composti da locali ad uso negozio ciascuno di superficie di circa mq 51, muniti di serrande avvolgibili in ferro.

### LOTTO N. 2 - Unità 24-25-26-27-28-29 – Via C. Menotti n. 2-4-18-20-22-24-28-30-32-34-38-40

Unità	Dati catastali					Ubicazione				Valore euro
	Fgl.	P. IIa	Sub	Cat.	Consistenza Mq/vani	località	via	civico	piano	
24	31	1065	6	C/1	29	Salerno	C. Menotti	2-4	T	55.476,00
25	31	1065	8	C/1	88	Salerno	C. Menotti	18-20	T	172.316,00
26	31	1065	9	C/1	88	Salerno	C. Menotti	22-24	T	172.316,00
27	31	1065	10	C/1	88	Salerno	C. Menotti	28-30	T	172.316,00
28	31	1065	11	C/1	89	Salerno	C. Menotti	32-34	T	192.000,00
29	31	1065	12	C/1	29	Salerno	C. Menotti	38-40	T	55.476,00

Individuazione planimetrica e foto



**Unità 24 – 25 – 26 – 27 – 28 - 29**

Immobili ubicati al piano terra del fabbricato prospettante la via C. Menotti, località S. Eustachio. Essi sono composti da locali ad uso negozio di diversa superficie (due di circa mq 29, tre di circa mq 88 ed uno di circa mq 89), muniti di serrande avvolgibili in ferro.

## SCHEDA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI

**LOTTO N. 3 - Unità 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 – Via G. Centola n. 16**

Unità	Dati catastali					Ubicazione				Valore
	Fg.	P. IIa	Sub	Cat.	Consistenza Mq/vani	località	via	civico	piano	euro
1	70	133	105	A/2	3,5	Salerno	G. Centola	16	2	203.200,00
2	70	133	106	A/2	3,5	Salerno	G. Centola	16	2	200.000,00
3	70	133	107	A/2	3,0	Salerno	G. Centola	16	2	168.000,00
4	70	133	108	A/2	2,5	Salerno	G. Centola	16	2	148.000,00
5	70	133	109	A/2	3,5	Salerno	G. Centola	16	3	203.200,00
6	70	133	110	A/2	3,5	Salerno	G. Centola	16	3	200.000,00
7	70	133	111	A/2	3,0	Salerno	G. Centola	16	3	168.000,00
8	70	133	112	A/2	2,5	Salerno	G. Centola	16	3	148.000,00
9	70	133	113	A/2	3,5	Salerno	G. Centola	16	4	203.200,00
10	70	133	114	A/2	3,5	Salerno	G. Centola	16	4	200.000,00
11	70	133	115	A/2	3,0	Salerno	G. Centola	16	4	168.000,00
12	70	133	116	A/2	2,5	Salerno	G. Centola	16	4	148.000,00
13	70	133	117	A/2	3,5	Salerno	G. Centola	16	5	203.200,00
14	70	133	118	A/2	3,5	Salerno	G. Centola	16	5	200.000,00
15	70	133	119	A/2	3,0	Salerno	G. Centola	16	5	168.000,00
16	70	133	120	A/2	2,5	Salerno	G. Centola	16	5	148.000,00
17	70	133	121	A/2	3,5	Salerno	G. Centola	16	6	203.200,00
18	70	133	122	A/2	3,5	Salerno	G. Centola	16	6	200.000,00
19	70	133	123	A/2	3,0	Salerno	G. Centola	16	6	168.000,00
20	70	133	124	A/2	2,5	Salerno	G. Centola	16	6	148.000,00

### Individuazione planimetrica e foto

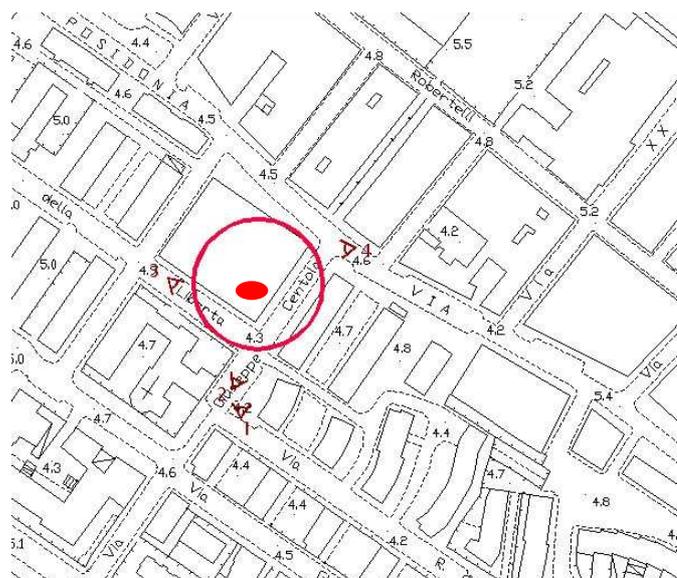


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato per civile abitazione, di complessivi 6 piani oltre P.T., situato all'angolo tra le vie G. Centola e Volontari della Libertà, nel quartiere Torrione. Sono stati tutti recentemente ristrutturati tali da essere equiparabili ad unità abitative di nuova costruzione; gli stessi sono dotati di:

- impianti termoidraulici nuovi – termoautonomo con gas di città – certificato ai sensi di legge;
- impianto elettrico nuovo con quadro a norma, salvavita e certificazione ai sensi di legge;
- infissi esterni in alluminio tipo legno, con doppio vetro camera e taglio termico;
- infissi interni legno;
- pavimenti, rivestimenti, igienici e rubinetteria nuovi;
- porta d'ingresso blindata;
- tinteggiatura previa preparazione con stucco;
- garanzia decennale dell'appaltatore.

#### **Unità 1**

Appartamento posto al 2° piano del fabbricato di vi a Centola n.16. E' composto da 2 stanze, cucina, bagno, ingresso-corridoio e 2 balconi, con superficie utile pari a mq 57,60.

Esposizione ad angolo con un balcone a sud-ovest ed un balcone a nord-ovest prospettanti su via Volontari della Libertà.

#### **Unità 2**

Appartamento posto al 2° piano del fabbricato di vi a Centola n.16. E' composto da 2 stanze, angolo cottura, bagno, ingresso, ripostiglio e 2 balconi, con superficie utile pari a mq 58,45.

Esposizione ad angolo con un balcone a nord-ovest prospettante su via Volontari della Libertà ed un balcone e 2 finestre a sud-ovest su via Centola.

#### **Unità 3**

Appartamento posto al 2° piano del fabbricato di vi a Centola n.16. E' composto da 2 stanze, angolo cottura, bagno, ingresso, ripostiglio e 1 balcone, con superficie utile pari a mq 51,40.

Esposizione a sud-est con un balcone e due finestre prospettanti su via Centola.

#### **Unità 4**

Appartamento posto al 2° piano del fabbricato di vi a Centola n.16. E' composto da 2 stanze, angolo cottura, bagno, ingresso, ripostiglio e 1 balcone, con superficie utile pari a mq 44,65.

Esposizione a nord-ovest con un balcone e due finestre non prospettanti su via pubblica.

#### **Unità 5**

Appartamento posto al 3° piano del fabbricato di vi a Centola n.16. E' composto da 2 stanze, cucina, bagno, ingresso-corridoio e 2 balconi, con superficie utile pari a mq 57,60.

Esposizione ad angolo con un balcone a sud-ovest ed un balcone a nord-ovest prospettanti su via Volontari della Libertà.

#### **Unità 6**

Appartamento posto al 3° piano del fabbricato di vi a Centola n.16. E' composto da 2 stanze, angolo cottura, bagno, ingresso, ripostiglio e 2 balconi, con superficie utile pari a mq 58,45.

Esposizione ad angolo con un balcone a nord-ovest prospettante su via Volontari della Libertà ed un balcone e 2 finestre a sud-ovest su via Centola.

#### **Unità 7**

Appartamento posto al 3° piano del fabbricato di vi a Centola n.16. E' composto da 2 stanze, angolo cottura, bagno, ingresso, ripostiglio e 1 balcone, con superficie utile pari a mq 51,40.

Esposizione a sud-est con un balcone e due finestre prospettanti su via Centola.

#### **Unità 8**

Appartamento posto al 3° piano del fabbricato di vi a Centola n.16. E' composto da 2 stanze, angolo cottura, bagno, ingresso, ripostiglio e 1 balcone, con superficie utile pari a mq 44,65.

Esposizione a nord-ovest con un balcone e due finestre non prospettanti su via pubblica.

#### **Unità 9**

Appartamento posto al 4° piano del fabbricato di vi a Centola n.16. E' composto da 2 stanze, cucina, bagno, ingresso-corridoio e 2 balconi, con superficie utile pari a mq 57,60.  
Esposizione ad angolo con un balcone a sud-ovest ed un balcone a nord-ovest prospettanti su via Volontari della Libertà.

**Unità 10**

Appartamento posto al 4° piano del fabbricato di vi a Centola n.16. E' composto da 2 stanze, angolo cottura, bagno, ingresso, ripostiglio e 2 balconi, con superficie utile pari a mq 58,45.  
Esposizione ad angolo con un balcone a nord-ovest prospettante su via Volontari della Libertà ed un balcone e 2 finestre a sud-ovest su via Centola.

**Unità 11**

Appartamento posto al 4° piano del fabbricato di vi a Centola n.16. E' composto da 2 stanze, angolo cottura, bagno, ingresso, ripostiglio e 1 balcone, con superficie utile pari a mq 51,40.  
Esposizione a sud-est con un balcone e due finestre prospettanti su via Centola.

**Unità 12**

Appartamento posto al 4° piano del fabbricato di vi a Centola n.16. E' composto da 2 stanze, angolo cottura, bagno, ingresso, ripostiglio e 1 balcone, con superficie utile pari a mq 44,65.  
Esposizione a nord-ovest con un balcone e due finestre non prospettanti su via pubblica.

**Unità 13**

Appartamento posto al 5° piano del fabbricato di vi a Centola n.16. E' composto da 2 stanze, cucina, bagno, ingresso-corridoio e 2 balconi, con superficie utile pari a mq 57,60.  
Esposizione ad angolo con un balcone a sud-ovest ed un balcone a nord-ovest prospettanti su via Volontari della Libertà.

**Unità 14**

Appartamento posto al 5° piano del fabbricato di vi a Centola n.16. E' composto da 2 stanze, angolo cottura, bagno, ingresso, ripostiglio e 2 balconi, con superficie utile pari a mq 58,45.  
Esposizione ad angolo con un balcone a nord-ovest prospettante su via Volontari della Libertà ed un balcone e 2 finestre a sud-ovest su via centola.

**Unità 15**

Appartamento posto al 5° piano del fabbricato di vi a Centola n.16. E' composto da 2 stanze, angolo cottura, bagno, ingresso, ripostiglio e 1 balcone, con superficie utile pari a mq 51,40.  
Esposizione a sud-est con un balcone e due finestre prospettanti su via Centola.

**Unità 16**

Appartamento posto al 5° piano del fabbricato di vi a Centola n.16. E' composto da 2 stanze, angolo cottura, bagno, ingresso, ripostiglio e 1 balcone, con superficie utile pari a mq 44,65.  
Esposizione a nord-ovest con un balcone e due finestre non prospettanti su via pubblica.

**Unità 17**

Appartamento posto al 6° piano del fabbricato di vi a Centola n.16. E' composto da 2 stanze, cucina, bagno, ingresso-corridoio e 2 balconi, con superficie utile pari a mq 57,60.  
Esposizione ad angolo con un balcone a sud-ovest ed un balcone a nord-ovest prospettanti su via Volontari della Libertà.

**Unità 18**

Appartamento posto al 6° piano del fabbricato di vi a Centola n.16. E' composto da 2 stanze, angolo cottura, bagno, ingresso, ripostiglio e 2 balconi, con superficie utile pari a mq 58,45.  
Esposizione ad angolo con un balcone a nord-ovest prospettante su via Volontari della Libertà ed un balcone e 2 finestre a sud-ovest su via Centola.

**Unità 19**

Appartamento posto al 6° piano del fabbricato di vi a Centola n.16. E' composto da 2 stanze, angolo cottura, bagno, ingresso, ripostiglio e 1 balcone, con superficie utile pari a mq 51,40.

Esposizione a sud-est con un balcone e due finestre prospettanti su via Centola.

**Unità 20**

Appartamento posto al 6° piano del fabbricato di vi a Centola n.16. E' composto da 2 stanze, angolo cottura, bagno, ingresso, ripostiglio e 1 balcone, con superficie utile pari a mq 44,65.

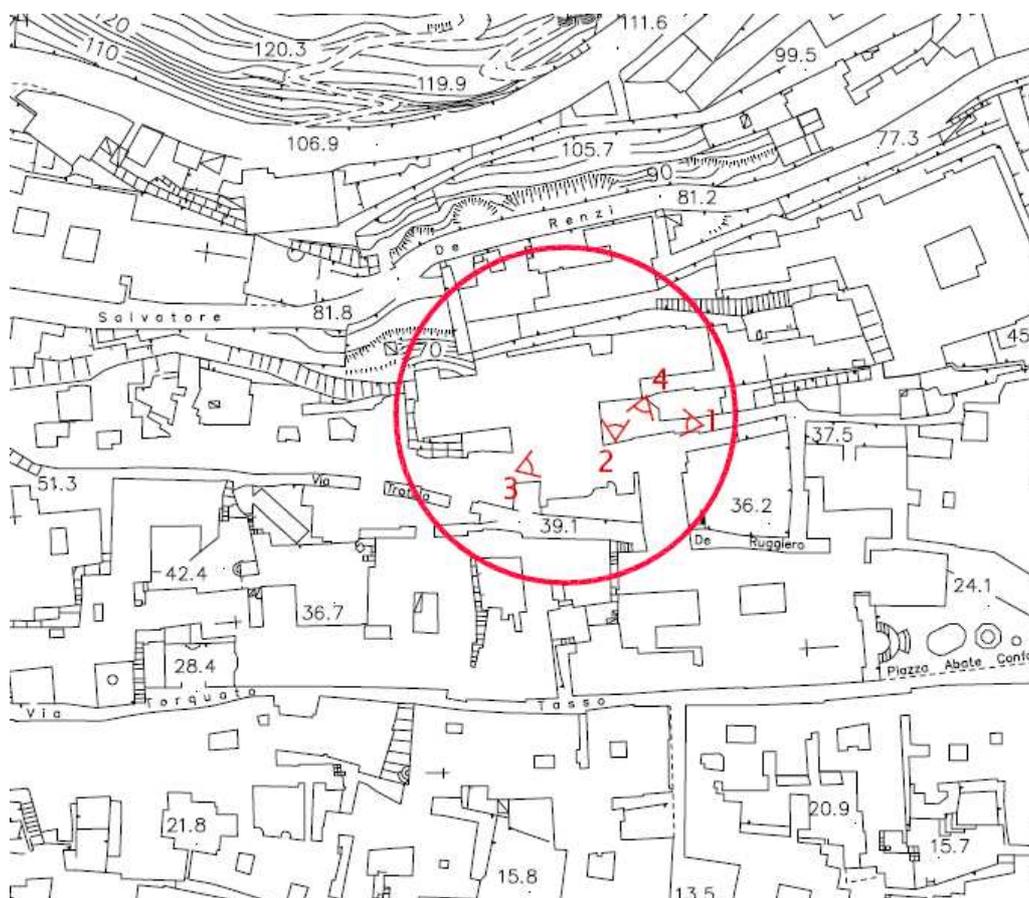
Esposizione a nord-ovest con un balcone e due finestre non prospettanti su via pubblica.

## SCHEDA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 4 – Unità 1 – PALAZZO SAN MASSIMO

Unità	Dati catastali					Ubicazione				Valore euro
	Fgl.	P. IIa	Sub	Cat.	Consistenza Mq/vani	località	via	civico	piano	
1	64	204 205	1 -	B/1	4.520 mc	Salerno	San Massimo	24	T	€ 7.419.430,00
	64	204 2253	2 -	B/1	12.876 mc	Salerno	San Massimo	24	T	
	64	204 1299	3 14	A/2	9,5	Salerno	San Massimo	24	1	
	64	204 1299	4 16	A/2	3,5	Salerno	San Massimo	24	1	

Individuazione planimetrica



 Punto di ripresa fotografica

# Foto

foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



particolare portone di ingresso



foto degli interni



## Descrizione dell'immobile

Palazzo San Massimo, detto anche Maiuri, è un edificio dalla storia millenaria, anche se dagli elementi costitutivi della facciata appare come un palazzo settecentesco.

L'edificio si trova nella zona del Plaium Montis, ovvero la zona più alta e più antica del centro storico di Salerno. Venne fondato da Guaiferio come dimora per i principi di Salerno e vi furono annessi una chiesa, quella appunto di San Massimo, fondata tra l'861 e l'865, e un importante monastero. Divenuto proprietà del Comune di Salerno, negli anni '30 del XX secolo venne adibito a scuola media, per poi cadere in abbandono dal dopoguerra.

L'edificio nobiliare è composto da un corpo originario, a forma irregolare, posto al centro tra due costruzioni di più recente realizzazione connessi tra loro attraverso una complessa serie di scale e passaggi.

Il nucleo più antico si sviluppa su 4 livelli con copertura a doppia falda e a terrazzo; esso, per l'articolata orografia dell'area caratterizzata da pendenze molto accentuate, frequentemente si insinua nell'edificato circostante, instaurando rapporti strutturali e costruttivi alquanto complessi: basti pensare che la porzione dell'edificio che prospetta su via Trotula De Ruggiero è sovrapposta a proprietà di privati (abitazioni civili) del tutto slegate dal fabbricato di interesse. Al piano terra, cui si accede attraverso un portale in pietra a conci sfalsati, vi è, oltre all'atrio di ingresso da cui si dipartono le scale di accesso ai livelli superiori, il locale dell'ex cappella gentilizia, antica chiesa di San Massimo, il cui portale d'ingresso, murato, è tuttora parzialmente visibile su una delle facciate laterali esterne; tale cappella, decorata riccamente durante il medioevo, conserva oggi dell'antico splendore otto possenti colonne romane di spoglio dai capitelli compositi. Sempre nel corpo centrale al primo piano vi sono 11 vani di grandi dimensioni ed altri 3 piccoli, mentre al secondo piano vi sono 12 vani di varia dimensione. Al primo piano sono situati gli ambienti di maggiore pregio: una grossa sala, con colonne a stucco arricchita da motivi in foglie e frutti e da un bel pavimento maiolicato, da accesso ad ambienti con soffitti affrescati e carte dipinte applicate sulle travi lignee delle coperture, con affaccio panoramico sulla città vecchia e sul golfo di Salerno tramite balconi e finestre inseriti in cornici con volute, sormontati da timpani ora acuti, ora curvi, che inglobano al loro interno ricchi cartigli.

Al corpo originario centrale appena descritto, si affianca, ad est, un corpo di recente costruzione di forma rettangolare, che comprende 3 livelli con copertura a terrazzo e con sottostante giardino; esso è composto da una grande sala ed ulteriori locali al primo ed al secondo piano, mentre al terzo piano vi sono 4 vani e 2 terrazzi calpestabili.

Analogamente, ad ovest del corpo di fabbrica centrale si trova un altro edificio che si sviluppa anch'esso su 3 livelli, con un unico ampio salone al primo piano, 5 vani al secondo e 6 vani al terzo piano.

Nel complesso le superfici calpestabili lorde sono le seguenti: al primo livello circa mq 420; al secondo livello circa mq 1.670, al terzo livello circa mq 1.500; al quarto livello circa 875, per un totale di circa mq 4.465.

L'immobile, in disuso dal dopoguerra, è in cattivo stato di conservazione.