

# TRIBUNALE ORDINARIO di SALERNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

*G. E.: Dott.ssa Giuseppina Valiante*

Procedura Esecutiva promossa    **BNL SPA - GRUPPO BNP PARIBAS**  
Contro.....    **OMISSIS**  
R. G. E. I. n° .....    **59/2021**

***CONSULENZA TECNICA di UFFICIO***  
***PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE***

**INTEGRAZIONE**

22 dicembre 2025

**L'Esperto**  
***Dott. Ing. Mario Policastro***



## INDICE

1. PREMESSA .....	2
2. PARTE DESCRITTIVA.....	4
3. CONDIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE E CONSERVATIVE DEL “LOTTO 2” ..	6
4. STIMA DEL VALORE DEL LOTTO 2 .....	10
5. CONCLUSIONI.....	11

### Allegati:

<b>1-i)</b>	VERBALE DI OPERAZIONI PERITALI
<b>2-i)</b>	RILIEVO METRICO - PLANIMETRIA
<b>3-i)</b>	RILIEVO FOTOGRAFICO

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto *Dott. Ing. Mario Policastro*, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°4529, con provvedimento dell’8 giugno 2021 del *G.E. Dott.ssa GRAZIA ROSCIGNO*, veniva nominato come **Esperto**, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell’esecuzione n° **59/2021**. Lo stesso ha prestato giuramento, in conformità al Protocollo Operativo per il settore immobiliare, in modalità telematica in data 14 giugno 2021.

In data 24/07/2021 è stata depositata la consulenza tecnica d’ufficio completa di allegati.

Il compendio immobiliare è stato suddiviso in due lotti così composti:



Lotto 1

Piena proprietà di un appartamento ubicato in Battipaglia (SA) alla via Olevano n° 80 piano primo - interno 2, confinante a nord-ovest con via Olevano, a nord-est con appartamento di altra proprietà, a sud-est con appartamento di altra proprietà e con pianerottolo comune, a sud-ovest con appartamento di altra proprietà. Superficie Calpestabile mq 39,95. Indentificato in Catasto Fabbricati al Foglio 18, Particella 108, Sub 6. E' costituito da: una camera, una cucina, un disimpegno, un wc, un ripostiglio, un balcone ed una piccola veranda, realizzata in vetro e alluminio, ricavata da una porzione del balcone.

Lotto 2

Piena proprietà di un negozio ubicato in Battipaglia (SA) alla via Olevano n° 84 piano terra, confinante a nord-ovest con marciapiede e con via Olevano, a nord-est con negozio di altra proprietà, a sud-est con vano scale e corte del fabbricato, a sud-ovest con negozio di altra proprietà. Superficie Calpestabile mq 41,00. Indentificato in Catasto Fabbricati al Foglio 18, Particella 108, Sub.3. E' costituito da: un locale negozio, una retrobottega (vano ricavato dal locale negozio e separato dallo stesso con tramezzature in cartongesso), un locale spogliatoio e un wc.

Con riferimento al solo lotto 2, su istanza del custode giudiziario, avv. Isaia Sales, considerato il tempo trascorso dalla perizia e le mutate condizioni in cui si presentano i locali periziati, il G.E., in data 07.11.2025, ha disposto che l'esperto stimatore integri la perizia di stima, sia sotto il profilo economico, sia sotto quello urbanistico-edilizio, al fine di aggiornare la valutazione allo stato attuale dell'immobile.



## 2. PARTE DESCRITTIVA

*Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.*

Il sottoscritto, al fine di evadere quanto disposto dal Giudice, ha effettuato un **Unico accesso**, in data 16 dicembre 2025, alle ore 12:45, in Battipaglia (SA), alla via Olevano n° 84, ovvero presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e costituente il lotto 2, così come riportato nel verbale di operazioni peritali (Allegato 01-i). Le operazioni di accesso vengono di seguito descritte:

Immobile sito al piano terra- lotto 2 (negoziato):

In loco è presente il custode giudiziario, avv. Isaia Sales, che consente l'accesso all'unità immobiliare al sottoscritto al fine di effettuare le operazioni peritali. Si è quindi provveduto ad effettuare un'ispezione visiva, un rilievo fotografico dei luoghi e una verifica metrica.

Rispetto alle condizioni rappresentate nella perizia depositata il 24/07/2021, dall'ispezione condotta è emerso che:

- non risulta più presente l'apertura che collegava l'unità immobiliare all'adiacente vano di altra proprietà;
- il vano a cui si accede dalla pubblica via presenta una maggiore larghezza rispetto a quanto rilevato in precedenza, inquanto è stata ripristinata la dimensione originaria presente anche sui titoli edilizi, mediante demolizione di una paretina in cartongesso ed esecuzione di una parete separatoria in muratura di confine con l'adiacente locale, in posizione leggermente arretrata, il tutto come riportato nell'allegato grafico planimetrico (Allegato 2-i);



- lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta peggiorato rispetto a quanto rilevato in sede di prima perizia, come desumibile dall'allegata documentazione fotografica (Allegato 3-i);

- l'unità immobiliare, che alla data della prima perizia depositata era occupata e adibita ad attività commerciale, al momento si presenta "libera".

Il sopralluogo si è concluso alle ore 13.10.



### 3. CONDIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE E CONSERVATIVE DEL "LOTTO 2"

Ad integrazione di quanto riportato nella perizia depositata il 24/07/2021, riguardo agli aspetti urbanistico-edilizi, si rappresenta quanto segue.

#### LOTTO DUE

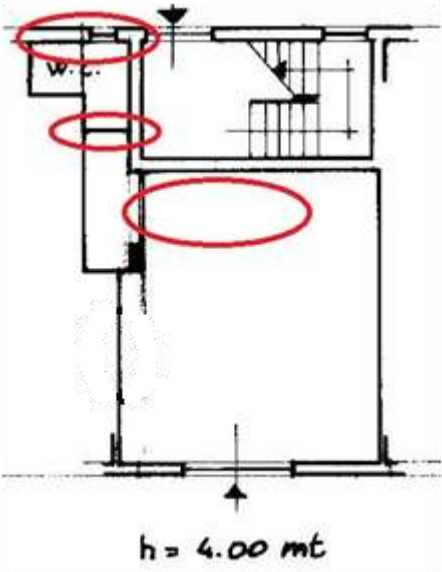
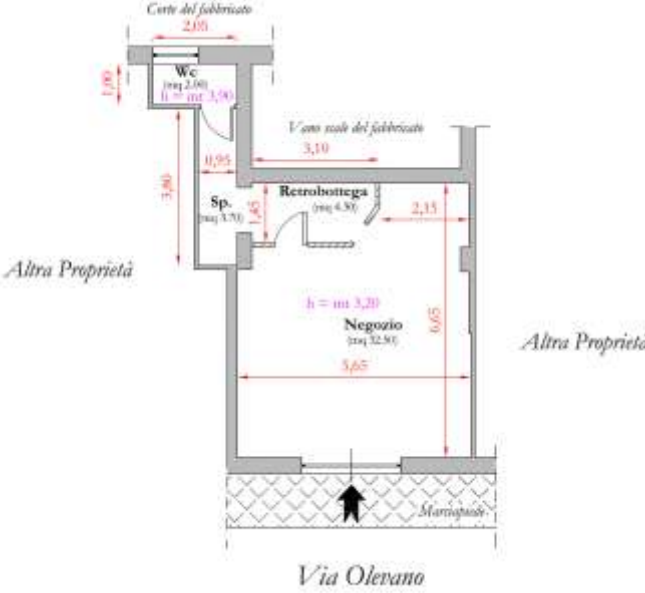
<b>Tipologia/destinazione</b>	Negozio						
<b>Ubicazione</b>	Battipaglia (SA), Via Olevano n° 84 piano Terra;						
<b>Dati Catastali</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rendita</b>
	18	108	3	C/1	8	46 m <sup>2</sup>	€ 612,93
<b>Superfici</b>	<i>Calpestabile</i>				<i>Lorda</i>		
	42,50				47,00		
<b>Confini</b>	<p><b>Nord-Ovest:</b> con marciapiede e con Via Olevano;  <b>Nord-Est:</b> con negozio di altra proprietà;  <b>Sud-Est:</b> con vano scale e corte del fabbricato;  <b>Sud-Ovest:</b> con negozio di altra proprietà.</p>						
<b>Descrizione</b>	<p>L'unità immobiliari oggetto della presente perizia è situato al piano terra ed è direttamente accessibile da pubblica via.</p> <p>Esso è costituito da: un locale destinato a negozio, un retrobottega (ricavato dal locale negozio e separato dallo stesso con tramezzature in cartongesso), un locale spogliatoio e un wc. Il tutto ha una superficie calpestabile complessiva di mq 42,50.</p> <p>Lo stato di conservazione dell'immobile risulta ridotto rispetto alle condizioni in cui versava all'atto della prima perizia. Appare necessaria una manutenzione straordinaria degli impianti (elettrici e</p>						



	<p>idrico-sanitari) e una manutenzione straordinaria sulle finiture (intonaci e tinteggiatura).</p> <p>In particolare, si rende necessario procedere ad intonacare la parete realizzata a separazione dell'unità immobiliare dall'adiacente (dove in precedenza era presente un divisorio in cartongesso con apertura comunicante), a ripristinare il fondo di alcuni elementi murari interessati da umidità di risalita, alla tinteggiatura delle pareti, al ripristino di alcuni elementi di controsoffittatura, al ripristino di alcune parti d'impianto elettrico e idrico-sanitario.</p>
<b>Accessi</b>	Il locale presenta un unico accesso che dà direttamente su via Olevano.
<b>Possesso</b>	L'unità immobiliare di presenta "libera", nella disponibilità del custode giudiziario.

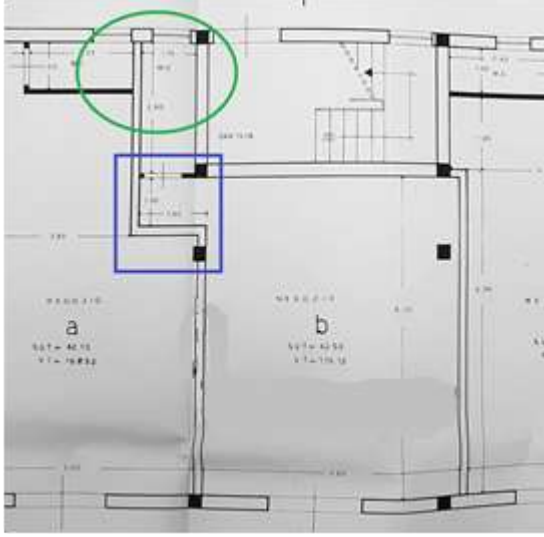
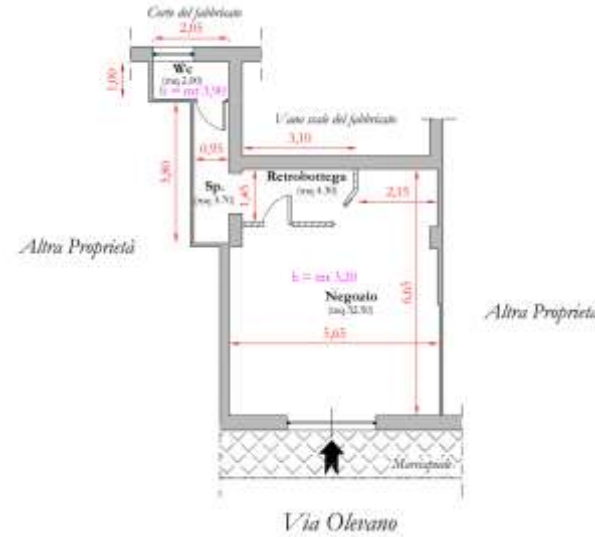


**REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA*****Confronto stato dei luoghi / Documentazione catastale*****LOTTO 2:** Negozio sito in Battipaglia (SA), F. 18, Part. 108, Sub 3Visura Catastale: conforme, immobile in ditta all'esecutata;Planimetria catastale:

Planimetria Catastale	Stato dei Luoghi
 <p style="text-align: center;"><math>h = 4.00 \text{ mt}</math></p>	 <p style="text-align: center;"><i>Altra Proprietà</i> <span style="float: right;"><i>Altra Proprietà</i></span></p> <p style="text-align: center;"><i>Via Olevano</i></p>
<p>Difformità Catastali: Altezza, diversa distribuzione degli spazi interni, finestra wc non conforme.</p>	
<p>Necessità di un aggiornamento della planimetria catastale a carico dell'aggiudicatario.</p>	



Confronto stato dei luoghi / Titoli edilizi**LOTTO 2:** Negozio sito in Battipaglia (SA), F. 18, Part. 108, Sub 3

<b>Grafico del Titolo Edilizio</b>	<b>Stato dei Luoghi</b>
	
<p><b>Difformità dello stato dei luoghi rispetto al titolo edilizio:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il WC non è conforme;</li> <li>• È diversa la collocazione della finestra nel vano WC, delle porte e divisori;</li> <li>• Sono presenti elementi divisori che formano un vano retrobottega.</li> </ul>	



## 4. STIMA DEL VALORE DEL LOTTO 2

La stima del valore del lotto 2 è stata effettuata nella perizia depositata in data 24/07/2021 secondo il criterio del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Sono state considerate le seguenti detrazioni:

- ✓ Mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C., si applica al valore di mercato una riduzione pari al 5%, considerata anche la vendita all'asta e non in mercato libero;
- ✓ Difformità urbanistiche: Euro 1.000,00;
- ✓ Difformità catastali: Euro 500,00;

Il valore dell'unità immobiliare, riferita ad uno stato "libero" è dunque stato determinato come segue:

$$\text{Lotto 2} = \text{€ } 102.000,00 - (5.100,00 + 1.000,00 + 500,00) \approx \text{€ } 95.000,00$$

---

10

Considerato che, da un lato le difformità urbanistico edilizie precedentemente riscontrate sono state parzialmente eliminate (posizione della parete di separazione dall'adiacente u.i. e apertura comunicante fra le due u.i.), ripristinando anche la consistenza della superficie calpestabile, mentre dall'altro è peggiorato lo stato di conservazione dell'immobile (con evidente necessità di interventi di manutenzione straordinaria su finiture e parti d'impianti tecnologici), ritenuto che dal punto di vista economico tali elementi possano compensarsi, si conferma il valore dell'u.i. riferibile al lotto 2, pari a **€ 95.000,00** dichiarato nella perizia depositata in data 24/07/2021, a cui si rimanda per tutti gli ulteriori elementi periziati.



## 5. CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° 11 pagine dattiloscritte e da n° 3 allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico integrativo ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per eventuali ed ulteriori incombenze.

San Gregorio Magno 22 dicembre 2025

**L'Esperto**  
***Dott. Ing. Mario Policastro***

