TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO
III SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 571/2013 R.G.

Giudice Istruttore dott.ssa Enza Faracchio

PERIZIA RIEPILOGATIVA

Creditore:
[redacted]
PEC. [redacted]

Debitore:
[redacted]
PEC. [redacted]

Salerno, 05 agosto 2026

L'esperto
Ing. Carmen Ferraioli



Sommario

1. INCARICO E QUESITI 1

2. PERIZIA RIEPILOGATIVA 3

2.1. Identificazione catastale 3

2.2. Identificazione degli immobili nei titoli di provenienza 4

2.3. Descrizione dello stato dei luoghi 5

2.4. Della regolarità edilizia ed urbanistica 8

2.5. Formalità, vincoli ed oneri 10

2.6. Metodologia di stima e valori di mercato 13

3. SCHEDE RIASSUNTIVE dei SINGOLI IMMOBILI 14

3.1. Immobile A: Catasto Fabbricati Foglio 8 plla 574 sub 3 14

3.2. Immobile B: Catasto Fabbricati Foglio 8 plla 574 sub 8 17

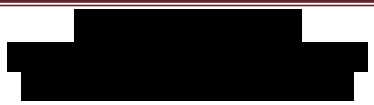
3.3. Immobile C: Catasto Fabbricati Foglio 8 plla 574 sub 9 20

3.4. Immobili D e E: Catasto Fabbricati Foglio 8 plla 574 subb 10-11 23

3.5. Immobile F: Foglio 8 plla 574 sub 12 27

3.6. Immobile G: Catasto Fabbricati Foglio 8 plla 574 sub 16 30

4. FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA 33



APPENDICI

N.B. Documentazione in aggiornamento di quella già agli atti del Procedimento Esecutivo 571/13

I. Planimetria Comune Baronissi (SA) Catasto Fabbricati Fg 8 plla 574 sub 3
II. Planimetria Comune Baronissi (SA) Catasto Fabbricati Fg 8 plla 574 sub 8
III. Planimetria Comune Baronissi (SA) Catasto Fabbricati Fg 8 plla 574 sub 9
IV. Planimetria Comune Baronissi (SA) Catasto Fabbricati Fg 8 plla 574 subb 10-11
V. Planimetria Comune Baronissi (SA) Catasto Fabbricati Fg 8 plla 574 sub 12
VI. Planimetria Comune Baronissi (SA) Catasto Fabbricati Fg 8 plla 574 sub 16

ALLEGATI

N.B. Allegati in integrazione di quella già agli atti del Procedimento Esecutivo 571/13

1. Documentazione catastale (alla data del 04/06/2026)

[redacted] Visura per soggetto: [redacted]

1.2. Visura storica immobile: Comune Baronissi (SA) Catasto Terreni Fg 8 plla 574
1.3. Visura storica immobile: Comune Baronissi (SA) Catasto Fabbricati Fg 8 plla 574 sub 1
1.4. Visura storica immobile: Comune Baronissi (SA) Catasto Fabbricati Fg 8 plla 574 sub 2
1.5. Visura storica immobile: Comune Baronissi (SA) Catasto Fabbricati Fg 8 plla 574 sub 3
1.6. Visura storica immobile: Comune Baronissi (SA) Catasto Fabbricati Fg 8 plla 574 sub 8
1.7. Visura storica immobile: Comune Baronissi (SA) Catasto Fabbricati Fg 8 plla 574 sub 9
1.8. Visura storica immobile: Comune Baronissi (SA) Catasto Fabbricati Fg 8 plla 574 sub 10
1.9. Visura storica immobile: Comune Baronissi (SA) Catasto Fabbricati Fg 8 plla 574 sub 11
1.10. Visura storica immobile: Comune Baronissi (SA) Catasto Fabbricati Fg 8 plla 574 sub 12
1.11. Visura storica immobile: Comune Baronissi (SA) Catasto Fabbricati Fg 8 plla 574 sub 16
1.12. Elaborato planimetrico anno 2024
1.13. Estratto di mappa catastale (*wegis*)
1.14. Planimetria Comune Baronissi (SA) Catasto Fabbricati Fg 8 plla 574 sub 3
1.15. Planimetria Comune Baronissi (SA) Catasto Fabbricati Fg 8 plla 574 sub 10
1.16. Planimetria Comune Baronissi (SA) Catasto Fabbricati Fg 8 plla 574 sub 11

2. Documentazione Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

2.1. Visure ipotecarie per soggetto [redacted]
2.2. Note estratte:

2.2.1. Trascrizione 38403/49968 del 29/12/2017

2.2.2. Trascrizione 36684/29231 del 12/08/2025

2.2.3. Iscrizione 36685/4765 del 12/08/2025

1. INCARICO E QUESITI

Con provvedimento del 26/05/2026, il Giudice dott.ssa Enza Faracchio, a scioglimento della riserva assunta in data 28/10/2025, *essendosi definito il giudizio di divisione endoesecutiva alla procedura esecutiva R.G. 571/2013, con provvedimento del 02/05/2025, avendo ritenuto opportuno richiedere al tecnico che ha curato anche la consulenza in sede di divisione endoesecutiva una perizia riepilogativa limitata ai beni assegnati al debitore* [redacted], *al fine di configurare i lotti e selezionare, se del caso, i beni più facilmente vendibili che consentano la soddisfazione dei crediti*, ha conferito alla sottoscritta ingegnere Carmen Ferraioli – iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 4714 dell'Albo – l'incarico di *predisporre e depositare una perizia riepilogativa limitata ai beni assegnati a* [redacted], *configurando i relativi lotti comunicando la stessa alle parti nei termini e nei modi previsti dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c..*

L'udienza è stata rinviata al 22/09/2026.

La sopracitata ordinanza ex art. 789 c.p.c. del 02/05/2025 riporta testualmente:

"Il G.I. … omissis… attribuisce a [redacted], *nato a* [redacted] *il* [redacted] *(8/20 valore quota € 262.000,00) le seguenti unità immobiliari:*

- *deposito 1, in Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 3 = valore € 15.000,00*
- *appartamento 1, in Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 8 = valore € 51.000,00*
- *appartamento 2, in Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 9 = valore € 42.000,00*
- *appartamento 3, in Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 12 = valore € 43.000,00*
- *appartamento 7, in Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 16 = € 41.000,00*
- *deposito 6, in Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 10 = € 45.000,00*

- *deposito 7, in Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 11 = € 7.000,00*".

Tanto premesso, nei successivi paragrafi si redige perizia riepilogativa relativa ai beni sopraelencati di cui verranno riportate anche attraverso schede riassuntive, le notizie catastali, ipotecarie, descrittive generali e di zona, di regolarità edilizia, con riferimento sia all'edificio in cui gli immobili sono ubicati, che quelle peculiari del singolo immobile, quali le caratteristiche descrittive ed il valore economico. Infine, si propone una suddivisione in lotti al fine del conseguimento di più opportune modalità di vendita.

2. PERIZIA RIEPILOGATIVA

2.1. Identificazione catastale

Nei vigenti registri catastali, alla data del 05/06/2026, gli immobili risultano in ditta [redacted], nato a [redacted] il [redacted] c.f [redacted], per la quota di diritto di piena proprietà, per atto del 05/05/2025 - Pubblico ufficiale Tribunale di Salerno Sede Salerno (SA) Repertorio n. 10870 – Ordinanza Divisionale Trascrizione n. 29231.1/2025 - Reparto PI di Salerno, in atti dal 12/08/2025.

Gli attuali identificativi catastali derivano dall'originaria particella 574 del foglio 8, per effetto di variazione catastale del 19/12/2023 Pratica n. SA0209172 in atti dal 20/12/2023 per divisione – ampliamento (n. 209172.1/2023).

La variazione catastale operata ha comportato:

- l'aggiornamento degli identificativi catastali, *infra cetera*, come di seguito riportati:

A. Catasto Fabbricati Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 3, categoria C/2 classe 4 consistenza 34 mq, superficie catastale 47 mq rendita € 45,65;
B. Catasto Fabbricati Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 8, categoria F/3;
C. Catasto Fabbricati Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 9, categoria F/3;
D. Catasto Fabbricati Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 10, categoria C/2 classe 4 consistenza 115 mq, superficie catastale 126 mq, rendita € 154,42;
E. Catasto Fabbricati Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 11, categoria C/2 classe 5 consistenza 15 mq, superficie catastale 21 mq, rendita € 24,02;
F. Catasto Fabbricati Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 12, categoria F/3;
G. Catasto Fabbricati Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 16, categoria F/3.

- la predisposizione delle schede planimetriche degli immobili di categoria catastale C/2, acquisite al numero di protocollo SA0209172 del 19/12/2023:

✓ Catasto Fabbricati Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 3, categoria C/2;
✓ Catasto Fabbricati Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 10, categoria C/2;
✓ Catasto Fabbricati Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 11, categoria C/2;

– l'attribuzione di identificativi catastali ai beni comuni non censibili (corte comune, androne condominiale e vano scale) in comunione forzosa con i subalterni costituenti l'intero immobile in catasto fabbricati Foglio 8 particella 574, ovvero:

✓ Catasto Terreni Comune di Baronissi foglio 8 numero 574, qualità *ente urbano*, consistenza superficiale 12 are e 7 centiare, derivante da Tipo Mappale del 14/12/2023 Pratica n. SA0203521, in atti dal 14/12/2023 presentato il 14/12/2023 (n. 203521.1/2023);

✓ Catasto Fabbricati Comune di Baronissi foglio 8 particella 574 subalterno 1, bene comune, non censibile, a tutti i subalterni costituenti l'immobile, derivante da variazione del 19/12/2023 Pratica n. SA0209172 in atti dal 20/12/2023 divisione- ampliamento (n. 209172.1/2023), e successiva variazione del 17/04/2024 Pratica n. SA0074180 in atti dal 18/04/2024 per esatta rappresentazione grafica (n. 74180.1/2024);

✓ Catasto Fabbricati Comune di Baronissi foglio 8 particella 574 subalterno 2, in qualità di bene comune, non censibile, ai subalterni 8, 9, 12, 13, 15, 16, 17, 18, derivante da variazione del 19/12/2023 Pratica n. SA0209172 in atti dal 20/12/2023 divisione-ampliamento (n. 209172.1/2023).

Si rinvia all'*Allegato 1* contenente la sopraelencata documentazione catastale, in aggiornamento a quella già agli atti della procedura esecutiva.

2.2. Identificazione degli immobili nei titoli di provenienza

Si riporta di seguito la cronologia degli atti traslativi ultraventennali del diritto di proprietà che hanno interessato la particella censita al Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi al foglio 8 plla 574, già agli atti del procedimento esecutivo e di quello endoesecutivo relativo alla divisione giudiziaria:

– atto di compravendita del 30/07/1947 a rogito del notaio Francesco Falvella, trascritto in data 19/08/1947 ai numeri RP 11768 RG 12394 a favore di [redacted], nato a [redacted], dante causa del debitore esecutato [redacted] nato a [redacted] il [redacted];

- denuncia di successione legittima trascritta ai numeri RP 3254 RG 3851 del 05/02/1987, contro [redacted], deceduto il 10/12/1985, a favore degli eredi legittimi, tra i quali il debitore per la quota di 2/20 del diritto di proprietà;
- denuncia di successione testamentaria trascritta ai numeri RP 5047 RG 6461 del 14/03/1986, in dipendenza di atto di pubblicazione di testamento olografo del 17/02/1986 a rogito notaio Gaetano Di Fluri, con il quale il *de cuius* [redacted] devolveva l'intera quota di legittima, corrispondente ad 1/4 del diritto di proprietà, al solo [redacted];
- denuncia di successione legittima, trascritta in data 15/11/2004 ai numeri 40494 RP e 53623 RG, contro [redacted], vedova di [redacted] e dante causa del debitore esecutato, deceduta a il 18/01/2001, devoluta tra gli eredi legittimi, tra cui [redacted], per la quota di 1/20 del diritto di proprietà;
- ordinanza divisionale, repertorio 10870/2017 del 05/05/2025 - trascrizione a favore e contro del 12/08/2025 RP 29231, mediante la quale il debitore – comproprietario dell'immobile dal 2004 per una quota pari a 8/20 – è divenuto pieno proprietario esclusivo dei subalterni oggetto della presente perizia riepilogativa (*cfr. Allegato 2.2.2*).

2.3. Descrizione dello stato dei luoghi

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di causa è sito in via Ludovico Ariosto, nella località Saragnano del comune di Baronissi, frazione a sud ovest del centro comunale, facilmente raggiungibile dalla strada S.R.88 e da viabilità comunale. La zona ha carattere prevalentemente residenziale, con fabbricati in aggregato, alcuni anche di remota costruzione, di due o tre piani in elevazione, e con palazzine circondate da cortili e/o giardinetti privati.

Il fabbricato, nello specifico, è costituito da due corpi di fabbrica, già denominati nella documentazione in atti "*plesso nord*" e "*plesso sud*", ciascuno composto da piano seminterrato, due piani in elevazione, oltre il piano terra, e da copertura a falda; i due corpi di fabbrica, tra loro contigui e nel complesso di forma planimetrica ad L, hanno

rispettivamente accesso principale dal civico 1 (ora 5 dalla toponomastica comunale) di Via Ludovico Ariosto, ed accesso secondario dal cortile interno, su cui hanno affaccio anche gli ingressi alla limitrofa proprietà.

Entrambi i corpi di fabbrica sono realizzati in parte in muratura portante, ed in parte a travi e pilastri, con solai del tipo latero - cementizio. Allo stato attuale risultano realizzate le sole strutture portanti di entrambi i corpi di fabbrica, le tompagnature, che all'esterno si presentano ultimate anche nelle finiture, e la copertura. Ai piani seminterrato e terra di entrambi i corpi di fabbrica sono presenti locali destinati ad ambienti di deposito, mentre i piani superiori sono suscettibili di destinazione abitativa, raggiungibili dall'androne condominiale e dal vano scale, ed ove è predisposto anche il vano corsa dell'ascensore privo di cabina e di impianto.

Si riporta di seguito la documentazione fotografica degli esterni redatta nel corso di diversi sopralluoghi eseguiti presso l'immobile, in occasione di precedenti incarichi svolti nell'ambito dell'intera vicenda esecutiva.



Foto 1 – Ingresso al cortile da via Ludovico Ariosto; a destra il plesso nord e sulla sinistra il plesso sud



Foto 2 – Il plesso nord del fabbricato, da via Ludovico Ariosto



Foto 3 – Vista del plesso sud



Foto 4 – Vista del plesso nord

Nel riepilogo finale dei beni rimasti in proprietà al debitore esecutato viene effettuata la descrizione peculiare del singolo immobile, con l'ausilio di documentazione fotografica e di planimetrie.

2.4. Della regolarità edilizia ed urbanistica

Si riportano di seguito le notizie relative alla regolarità edilizia ed urbanistica dell'intero immobile, sulla base della documentazione esibita dall'ufficio tecnico del comune di Baronissi (SA), già in copia agli atti della procedura esecutiva.

In data 12/08/2004, su istanza n. 10314 del 16/04/2004 a firma di [redacted] in qualità di proprietario/delegato, è stato rilasciato dal Responsabile dell'area Gestione del Territorio del Comune di Baronissi Permesso di Costruire n.36/B REG. GEN., per *eseguire i lavori di riparazione del fabbricato ubicato in Baronissi, alla via Ludovico Ariosto n.1*, e nello specifico, *per la ristrutturazione ed il parziale risanamento e ripristino conservativo dello stabile in via Ludovico Ariosto 1*.

A seguito di successiva istanza (prot. 27227 del 08/11/2004 a firma di [redacted] e di [redacted], delegato della maggioranza dei comproprietari dello stabile, veniva

rilasciata proroga per ultimazione dei lavori (n.4/B del 27/07/2005), che avevano inizio il 23/08/2005.

Nelle date del 20/11/2007 e 21/01/2008, venivano esperiti dal tecnico comunale nominato responsabile del procedimento due sopralluoghi presso il cantiere per accertare eventuali opere abusive e/o difformi dal Permesso di Costruire rilasciato, all'esito dei quali con nota 26796 del 23/11/2007 e 1823 del 22/01/2008 descriveva le difformità rilevate, per alcune delle quali veniva prospettata la demolizione delle opere abusive con ripristino dello stato dei luoghi (Ordinanza 4 REG. ORD. 2008 del 18/02/2008 prot. 3849[(1)].

Faceva seguito una richiesta di accertamento di conformità *ex* art 36 D.P.R. 380/01 diretta alla revoca dell'ordinanza, a firma del solo [redacted] (prot. 11921 del 21/05/2008), riscontrata dal competente ufficio tecnico con nota prot. 25017 del 24/10/2008 di *comunicazione dei motivi ostativi dell'accoglimento dell'istanza* per le difformità rilevate e consistenti sinteticamente in *misure discordanti tra quelle rilevate dai tecnici comunali e quelle indicate nei grafici di progetto* e *per un aumento di volumetria non ammissibile con il piano di recupero*. Seguiva, quindi, ulteriore richiesta di accertamento di conformità *ex* art 34 D.P.R. 380/01 prot. 29811 del 17/12/2008, sempre a firma del delegato della maggioranza dei proprietari, comprensiva di relazione tecnica a firma dell'Arch. Augusto Pierri, e delle tavole grafiche rappresentative dello stato originario, dello stato assentito e dello stato di fatto; l'iter amministrativo si concludeva con nota prot. 9044 del 30/03/2010 con le seguenti motivazioni ostative all'accoglimento dell'istanza: "*l'istanza del 17/12/2008 prot. 29811 è stata presentata da una parte dei proprietari rappresentati dal sig.* [redacted]*; … il singolo proprietario è legittimato alla presentazione della domanda solo se la situazione di fatto consenta di supporre l'esistenza di un accordo intercorrente tra i comproprietari stessi; … dagli atti di ufficio si rileva che il sig.* [redacted] *in qualità di proprietario del 40% dell'immobile oggetto dell'istanza di che trattasi, ha più volte evidenziato il proprio dissenso sull'operato del sig.* [redacted]*, rappresentante della*

[1] "*Considerate le difformità riscontrate in sede di sopralluogo, in particolar modo l'incremento di superficie e conseguentemente di volumetria sia al pianto terra mediante tompagnatura del posto auto coperto, che al piano secondo mediante la realizzazione del solaio di copertura del terrazzo e tompagnatura dello stesso, lo scrivente ritiene che, in forza dell'art. 31 del D.P.R. 380/01 debba essere ingiunto ai proprietari del fabbricato ed ai responsabili degli abusi di cui all'immobile sito in Baronissi, alla via L. Ariosto, distinto in N.C.E.U. del Comune di Baronissi al Fg 8 plla 574 ordinanza di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi*".

restante parte della proprietà; … non intercorre pactum fiduciae tra i comproprietari stessi, per cui si ritiene che l'istanza in oggetto non può essere oggetto di valutazione da parte dell'Ufficio fintanto che non sia manifestata sulla stessa specifico e chiaro assenso da parte di tutti i comproprietari. … L'immobile ricade all'interno del vigente PdR e il progetto comporta un aumento di volume urbanistico non ammissibile con il PdR ma sanabile in parte ai sensi dell'art. 34 ed in parte ai sensi dell'art. 36 del citato D.P.R.; da una prima disamina della documentazione esibita non risulta sufficiente la sola dichiarazione resa dal direttore dei lavori relativa ai volumi sottostanti il terrazzo di versante sud e tale dichiarazione debba essere comprovata da ulteriore documentazione". In data 27/05/2010 con nota prot. 14704, rilevato che non sono pervenute osservazioni scritte in merito alla precedente si determina "*il progetto non è meritevole di accoglimento*".

All'atto dei sopralluoghi esperiti nell'ambito della procedura esecutiva 571/13, si è riscontrato che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente, a meno delle tramezzature riportate a titolo indicativo nei grafici, non ancora realizzate, con i grafici progettuali "*Tav. 3a Stato di fatto*" allegati alla richiesta di definizione ex art 34 D.P.R. 380/01 prot. 29811 del 17/12/2008.

2.5. Formalità, vincoli ed oneri

Le ispezioni ipotecarie effettuate presso lo sportello dell'Agenzia delle Entrate- Servizi pubblicità immobiliare hanno evidenziato, alla data odierna, a carico del soggetto esecutato e degli immobili oggetto di pignoramento le formalità di seguito riportate:

1	RG/RP:	31871/26671
	Data:	03/09/2013
	Tipo e natura atto:	Pignoramento immobiliare
	Somma iscritta:	€ 14.081,02
	Immobili:	Comune di Baronissi Catasto Fabbricati Foglio 8 plla 574 e Comune di Baronissi Catasto Fabbricati Foglio 14 plla 699 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 9, sub 10, sub 11, sub 12
	Soggetti contro:	[redacted] nato a [redacted] il [redacted]
	Soggetti a favore:	Pastore Emanuela + altri

Annotazione n.2650 del 25/06/2018 (restrizione di beni)
Annotazione n. 173 del 17/01/2024 (restrizione di beni)

2	RG/RP:	10038/8534
	Data:	20/03/2014
	Tipo e natura atto:	Pignoramento immobiliare in rettifica
	Somma iscritta:	€ 14.081,02
	Immobili:	Comune di Baronissi Catasto Fabbricati Foglio 8 plla 574 e Comune di Baronissi Catasto Fabbricati Foglio 14 plla 699 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 9, sub 10, sub 11, sub 12
	Soggetti contro:	[redacted] nato a [redacted] il [redacted]
	Soggetti a favore:	Pastore Emanuela + altri

Annotazione n.2651 del 25/06/2018 (restrizione di beni)
Annotazione n. 174 del 17/01/2024 (restrizione di beni)

3	RG/RP:	38403/49968
	Data:	29/12/2017
	Tipo e natura atto:	Domanda giudiziale divisione ai sensi dell'art. 1113 e 2646 c.c.
	Immobili:	Comune di Baronissi Catasto Fabbricati Foglio 8 plla 574
	Soggetti contro:	germani [redacted][2]
	Soggetti a favore:	germani [redacted][3]

4	RG/RP:	29231/36684
	Data:	12/08/2025
	Tipo e natura atto:	Ordinanza divisionale Tribunale di Salerno rep. 10870/2017 del 05/05/2025
	Immobili:	Comune di Baronissi Catasto Fabbricati Foglio 8 plla 574
	Soggetti contro:	germani [redacted][4]
	Soggetti a favore:	germani [redacted][5]

[2] tra cui [redacted] nato a [redacted]) il [redacted]
[3] Cfr. Nota 4
[4] Cfr. Nota 4

5	RG/RP:	4765/36685
	Data:	12/08/2025
	Tipo e natura atto:	Ipoteca legale ai sensi dell'art- 2817 c.c. derivante da divisione Tribunale di Salerno rep. 10870/2017 del 05/05/2025
	Somma iscritta	€ 18.000,00
	Immobili:	Comune di Baronissi Catasto Fabbricati Foglio 8 plla 574 sub 14
	Soggetti contro:	[redacted] nato a [redacted] il [redacted]
	Soggetti a favore:	[redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Le note di cui al punto 1), 2) risultano già agli atti della presente procedura esecutiva. Le rimanenti note sono riportate in *Allegato 2*.

Gli immobili oggetto di pignoramento rimasti in proprietà di [redacted] vantano il diritto di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c.: tali diritti includono, in particolare, l'uso e la fruizione del cortile e dell'androne comuni, in conformità alle consuete condizioni e in proporzione alle costituendi quote millesimali di fatto spettante a ciascuna unità immobiliare, non risultando alla scrivente, allo stato attuale, formalmente costituito un condominio né approvate apposite tabelle millesimali, fatte salve eventuali diverse e specifiche intese tra i comproprietari aventi diritto.

Le parti comuni del fabbricato risultano identificate nel:

- subalterno 1, bene comune non censibile, corte comune a tutti i subalterni costituenti l'immobile;
- subalterno 2, bene comune non censibile, androne, vano scala ed ascensore comune ai subalterni 8, 9, 12, 13, 15, 16, 17, 18.

Si rinvia all'*Allegato 1*, contenente le visure storiche degli immobili sopraelencati.

Non sono quantificabili spese fisse di gestione né oneri di carattere condominiale. Gli immobili saranno trasferiti liberi da persone alla vendita. Rispetto alla consistenza materiale,

[5] Cfr. Nota 4

ovvero alla presenza di materiale ivi depositato, invece, si rinvia alle successive schede riassuntive.

2.6. Metodologia di stima e valori di mercato

Con riferimento alla stima del più probabile valore di mercato dei beni, l'attuale stazionarietà del mercato immobiliare — i cui valori di quotazione, in base alle indagini di mercato esperite, si mantengono sostanzialmente invariati rispetto al biennio antecedente la data della presente stima — consente di confermare i valori determinati nelle more dello svolgimento dell'incarico relativo alla divisione giudiziale, riportati nell'ordinanza divisionale del 02/05/2025 e di seguito riassunti:

Tabella 1 – Riepilogo valore di mercato

Immobili	*Valore di mercato dell'iesimo bene [€]*
Immobile A: C.F. Baronissi Fg 8 plla 574 sub 3	*15.000,00*
Immobile B: C.F. Baronissi Fg 8 plla 574 sub 8	*51.000,00*
Immobile C: C.F. Baronissi Fg 8 plla 574 sub 9	*42.000,00*
Immobile D: C.F. Baronissi Fg 8 plla 574 sub 10	*45.000,00*
Immobile E: C.F. Baronissi Fg 8 plla 574 sub 11	*7.000,00*
Immobile F: C.F. Baronissi Fg 8 plla 574 sub 12	*43.000,00*
Immobile G: C.F. Baronissi Fg 8 plla 574 sub 16	*41.000,00*

3. SCHEDE RIASSUNTIVE dei SINGOLI IMMOBILI

3.1. Immobile A: Catasto Fabbricati Foglio 8 plla 574 sub 3

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 3, categoria C/2 classe 4 consistenza 34 mq, superficie catastale 47 mq rendita € 45,65

Quota di diritto e provenienza: proprietà per 1/1 [redacted] nato [redacted] il [redacted] ex Ordinanza divisionale Tribunale di Salerno rep. 10870/2017 del 05/05/2025 (trascrizione RG 29231 RP 36684 del 12/08/2025)

Descrizione sintetica e confini

Deposito di superficie commerciale di circa 47,00 mq, ubicato al piano seminterrato dello stabile - plesso nord. L'unità ha accesso diretto dallo spiazzo antistante il fabbricato (corte comune subalterno 1) e presenta una configurazione planimetrica rettangolare; confina, su due lati con terrapieno e con proprietà di terzi (particella 572); il terzo lato confina con l'androne e il vano scala comune (subalterno 2). Allo stato attuale, l'immobile si presenta al rustico, privo di finiture interne.



Foto 5 – Ingresso al subalterno 3 dalla corte condominiale (foto anno 2022)



Foto 6 – Deposito subalterno 3 – interno (foto anno 2014)

Stato di occupazione immobile: Libero da persone.

Altri oneri: Presenza di materiali di risulta accertati all'anno 2014 (macchinari dismessi, legname e residui di varia natura e genere); necessario preventivo inventario di dettaglio, costi di sgombero e smaltimento dipendenti dalla tipologia di rifiuto e non quantificabili allo stato attuale.

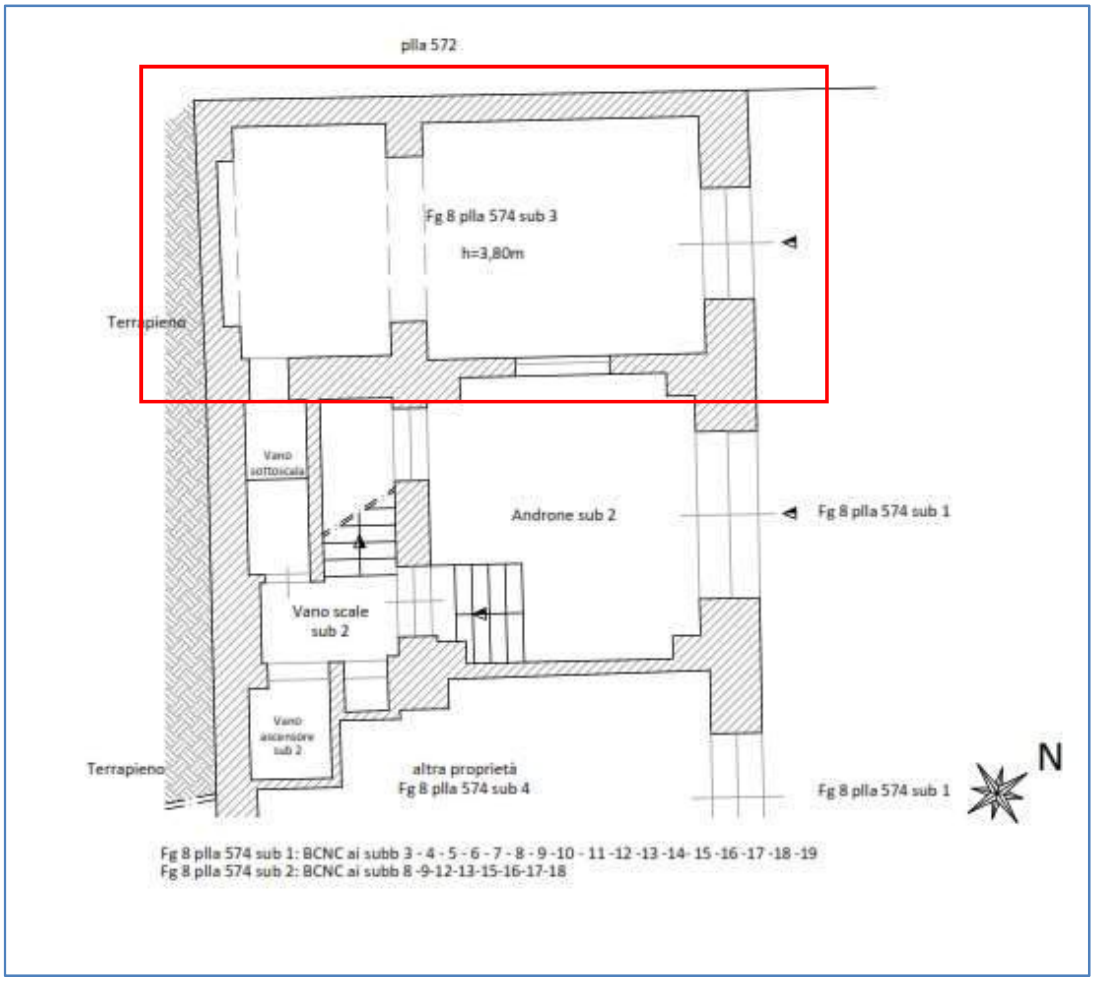
Vincoli e oneri: diritto di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., sub 1 bene comune non censibile - corte.

Iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile: nessuna

Trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'intera originaria particella 574 foglio 8: pignoramento immobiliare del 03/09/2013 nn.31871/26671, rettificato il 20/03/2014

Valore di mercato del bene: € 15.000,00 (*euro quindicimila/00*)

Figura 1 – Planimetria fuori scala dell'immobile in C.F. Comune di Baronissi (SA) Foglio 8 particella 574 sub 3



3.2. Immobile B: Catasto Fabbricati Foglio 8 plla 574 sub 8

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 8, categoria F/3

Quota di diritto e provenienza: proprietà per 1/1 Pagliara Antonio nato a Pellezzano (SA) il 17/11/1941 ex Ordinanza divisionale Tribunale di Salerno rep. 10870/2017 del 05/05/2025 (trascrizione RG 29231 RP 36684 del 12/08/2025)

Descrizione sintetica e confini: Unità immobiliare ubicata al piano terra del plesso nord, a sinistra rispetto alla rampa di scale. L'immobile di superficie commerciale di circa 90,00 mq, si presenta allo stato grezzo e risulta suscettibile di destinazione d'uso residenziale. Sotto il profilo distributivo, l'unità presenta un doppio affaccio, a nord e a sud, sulla corte condominiale. La proprietà confina a ovest con unità immobiliari di terzi (particella 572) e a est con il subalterno 9, con il quale presenta continuità spaziale tramite un varco aperto tra le due unità. Allo stato attuale, il locale è privo di impianti, nonché di infissi interni ed esterni.



Foto 7 – Subalterno 8 - interno (foto anno 2022)



Foto 8 – Subalterno 8 - interno (foto anno 2022)

Stato di occupazione immobile: Libero da persone.

Altri oneri: Presenza di materiali di risulta accertati all'anno 2014 (legname e residui di varia natura e genere); necessario preventivo inventario di dettaglio, costi di sgombero e smaltimento dipendenti dalla tipologia di rifiuto non quantificabili allo stato attuale.

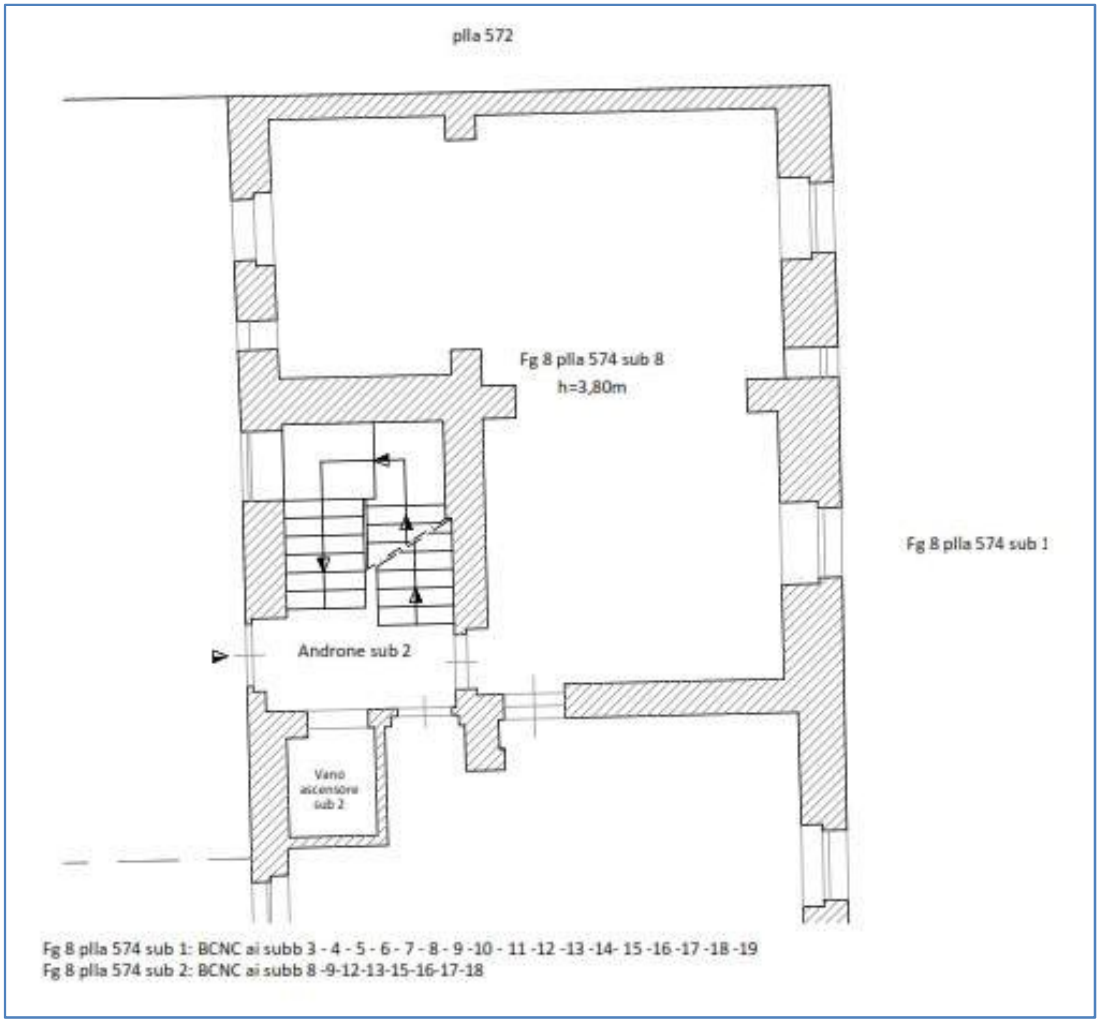
Vincoli e oneri: diritto di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., sub 1 bene comune non censibile - corte, e sub 2 - vano scale e androne.

Iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile: nessuna

Trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'intera originaria particella 574 foglio 8: pignoramento immobiliare del 03/09/2013 nn.31871/26671, rettificato il 20/03/2014

Valore di mercato del bene: € 51.000,00 (*euro cinquantunomila/00*)

Figura 2 – Planimetria fuori scala dell'immobile in C.F. Comune di Baronissi (SA) Foglio 8 particella 574 sub 8



3.3. Immobile C: Catasto Fabbricati Foglio 8 plla 574 sub 9

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 9, categoria F/3

Quota di diritto e provenienza: proprietà per 1/1 Pagliara Antonio nato a Pellezzano (SA) il 17/11/1941 ex Ordinanza divisionale Tribunale di Salerno rep. 10870/2017 del 05/05/2025 (trascrizione RG 29231 RP 36684 del 12/08/2025)

Descrizione sintetica e confini Unità immobiliare ubicata al piano terra del plesso nord frontalmente rispetto alla rampa di scale. L'immobile, di superficie commerciale di circa 76,00 mq si presenta allo stato grezzo e si presta a una destinazione d'uso residenziale. Sotto il profilo distributivo, l'unità presenta un triplo affaccio, a nord, a sud e ad est, sulla corte condominiale. Confina a ovest con il subalterno 8, con il quale presenta continuità spaziale tramite un varco aperto tra le due unità. Allo stato attuale, l'unità è priva di impianti e di infissi, interni ed esterni; si segnala, inoltre, la presenza di partizioni divisorie vetuste e in precario stato di conservazione, parzialmente crollate.



Foto 9 – Subalterno 8 – interno (foto anno 2022)



Foto 10 – Subalterno 8 – interno (foto anno 2022)

Stato di occupazione immobile: Libero da persone.

Altri oneri: Presenza di materiali di risulta accertati all'anno 2014 e 2022 (legname e residui di varia natura e genere); necessario preventivo inventario di dettaglio, costi di sgombero e smaltimento dipendenti dalla tipologia di rifiuto non quantificabili allo stato attuale.

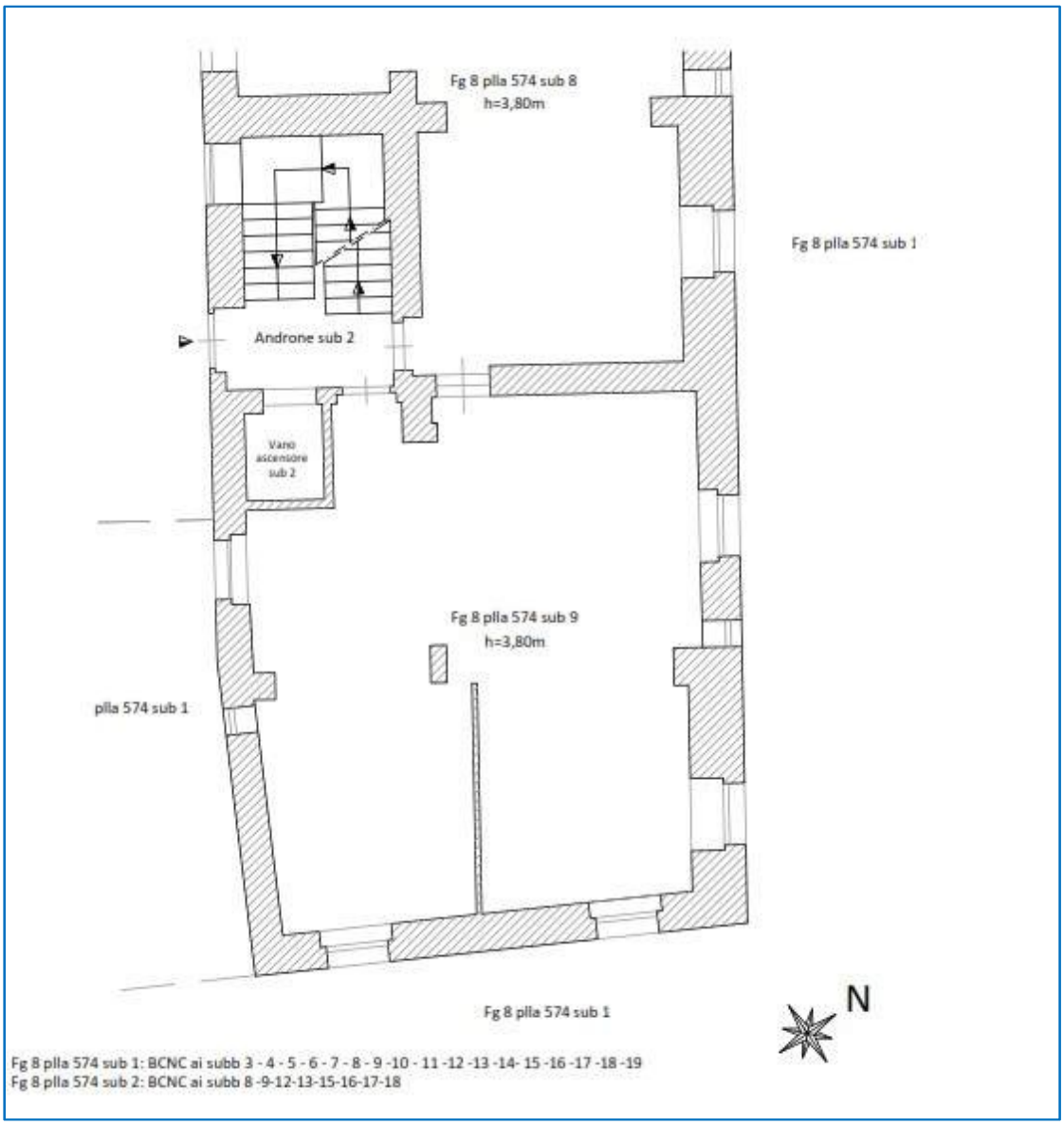
Vincoli e oneri: diritto di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., sub 1 bene comune non censibile - corte, e sub 2 - vano scale e androne.

Iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile: nessuna

Trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'intera originaria particella 574 foglio 8: pignoramento immobiliare del 03/09/2013 nn.31871/26671, rettificato il 20/03/2014

Valore di mercato del bene: € 42.000,00 (*euro quarantaduemila/00*)

Figura 3 – Planimetria fuori scala dell'immobile in C.F. Comune di Baronissi (SA) Foglio 8 particella 574 sub 9



3.4. Immobili D e E: Catasto Fabbricati Foglio 8 plla 574 subb 10-11

Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 10, categoria C/2 classe 4 consistenza 115 mq, superficie catastale 126 mq, rendita € 154,42

Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 11, categoria C/2 classe 5 consistenza 15 mq, superficie catastale 21 mq, rendita € 24,02

Quota di diritto e provenienza: proprietà per 1/1 Pagliara Antonio nato a Pellezzano (SA) il 17/11/1941 ex Ordinanza divisionale Tribunale di Salerno rep. 10870/2017 del 05/05/2025 (trascrizione RG 29231 RP 36684 del 12/08/2025)

Descrizione sintetica e confini

Sub 10: Ampio locale ubicato al piano terra del plesso sud con accesso diretto dal cortile subalterno 1. L'immobile sviluppa una superficie commerciale di circa 126,00 mq, è attualmente destinato a deposito e si presenta allo stato grezzo, privo di finiture. L'unità è caratterizzata da una conformazione rettangolare e presenta affacci liberi su tutti i lati.



Foto 11 – Deposito subalterno 10 – interno (foto anno 2022)



Foto 12 – Deposito subalterno 10 – interno (foto anno 2022)

Sub 11: Piccolo deposito ubicato al piano terra del plesso sud, con accesso diretto dal cortile, di superficie commerciale di circa 21,00 mq, allo stato grezzo, privo di finiture. Confina a sud con il muro di contenimento e su un ulteriore lato con il deposito distinto al subalterno 10; l'immobile è provvisto di un unico infisso, oltre la porta di accesso dal cortile.



Foto 13 – Deposito subalterno 11– interno (foto anno 2022)

Stato di occupazione immobile: Libero da persone.

Altri oneri: Presenza di materiali di risulta accertati all'anno 2014 e 2022 (rifiuti ingombranti, vetri, e residui di varia natura e genere); necessario preventivo inventario di dettaglio, costi di sgombero e smaltimento dipendenti dalla tipologia di rifiuto non quantificabili allo stato attuale.

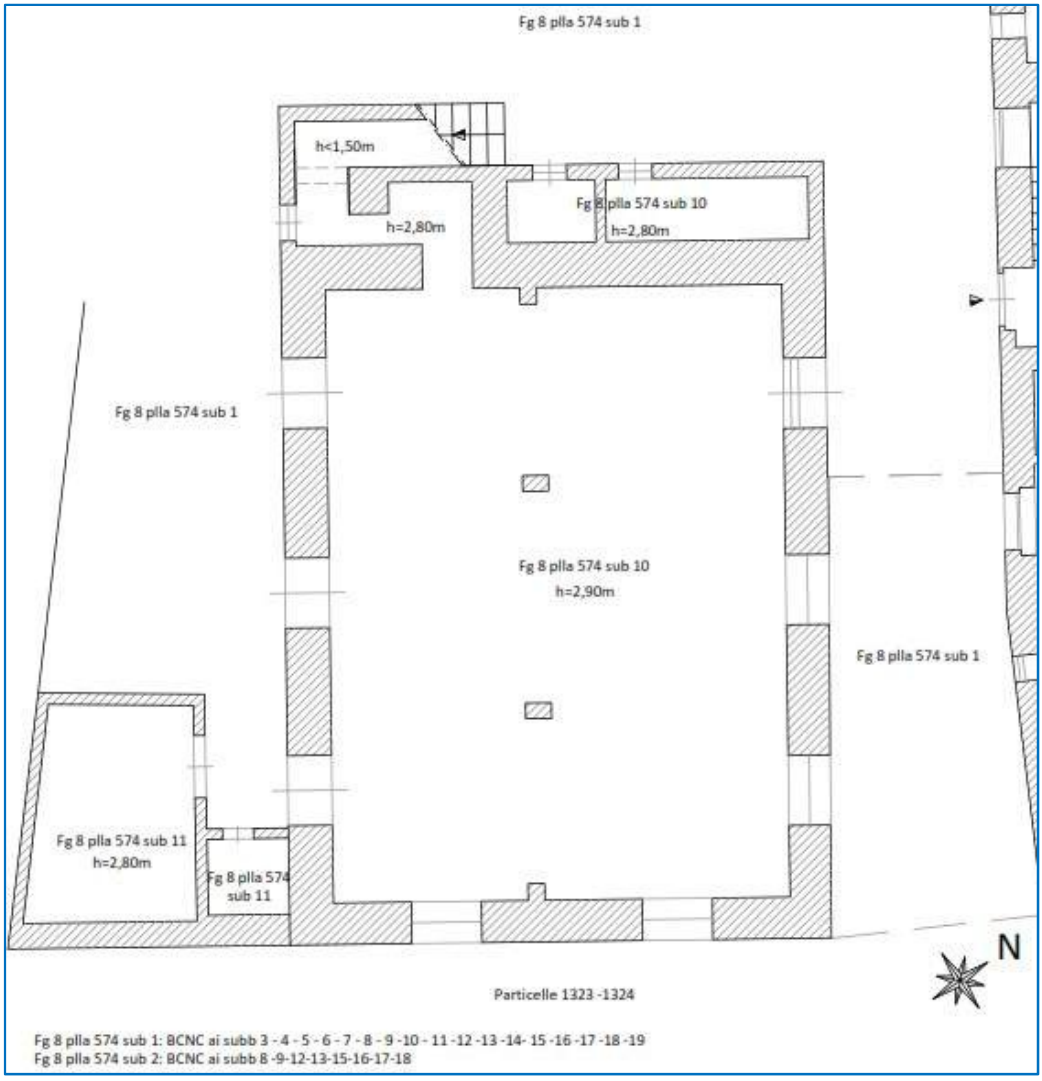
Vincoli e oneri: diritto di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., sub 1 bene comune non censibile – corte.

Iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile: nessuna

Trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'intera originaria particella 574 foglio 8: pignoramento immobiliare del 03/09/2013 nn.31871/26671, rettificato il 20/03/2014

Valore di mercato del bene: Sub 10: € 45.000,00 (*euro quarantacinquemila/00*) e Sub 11: € 7.000,00 (*euro settemila/00*)

Figura 4 – Planimetria fuori scala dell'immobile in C.F. Comune di Baronissi (SA) Foglio 8 particella 574 sub 10 e sub 11



3.5. Immobile F: Foglio 8 plla 574 sub 12

Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 12, categoria F/3

Quota di diritto e provenienza: proprietà per 1/1 Pagliara Antonio nato a Pellezzano (SA) il 17/11/1941 ex Ordinanza divisionale Tribunale di Salerno rep. 10870/2017 del 05/05/2025 (trascrizione RG 29231 RP 36684 del 12/08/2025)

Descrizione sintetica e confini

Unità immobiliare ubicata al primo piano del plesso nord, a sinistra della rampa di scale, di superficie commerciale di circa 81,00 mq, si presenta allo stato grezzo e risulta suscettibile di destinazione d'uso residenziale. Sotto il profilo distributivo, l'unità presenta un doppio affaccio, a nord e a sud, sulla corte condominiale. La proprietà confina con unità immobiliari di terzi, ad ovest con la particella 572 e ad est con altra unità immobiliare di terzi, con la quale presenta continuità spaziale tramite un varco aperto. Allo stato attuale, il locale è privo di impianti, nonché di infissi interni ed esterni.



Foto 14 – Subalterno 12 – interno (foto anno 2022)



Foto 15 – Subalterno 12 – interno (foto anno 2022)

Stato di occupazione immobile: Libero da persone.

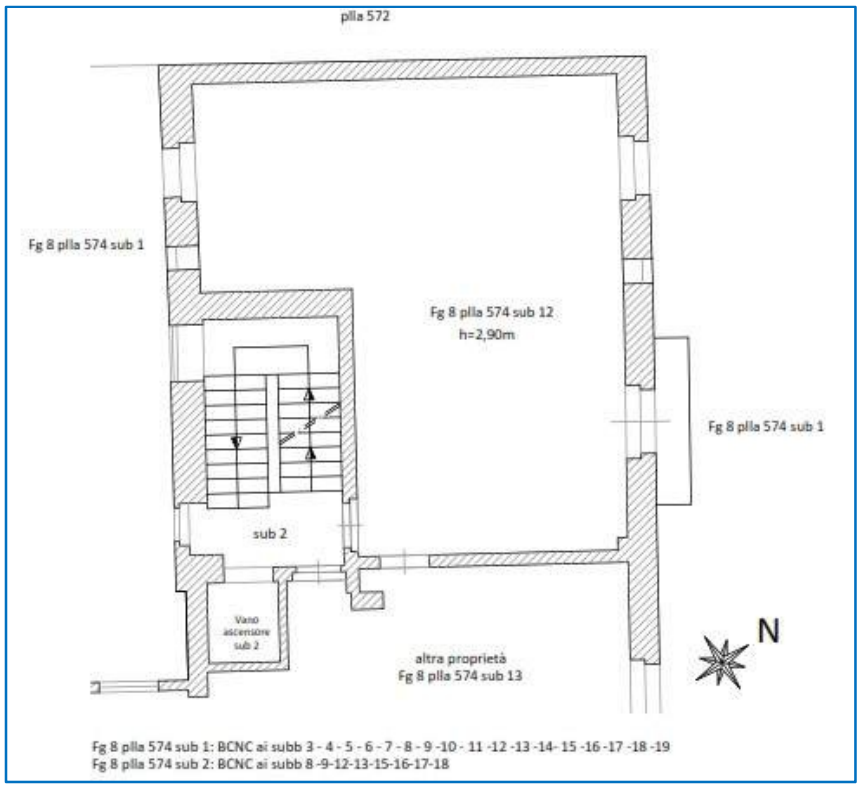
Vincoli e oneri: diritto di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., sub 1 bene comune non censibile - corte, e sub 2 - vano scale e androne.

Iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile: nessuna

Trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'intera originaria particella 574 foglio 8: pignoramento immobiliare del 03/09/2013 nn.31871/26671, rettificato il 20/03/2014

Valore di mercato del bene: € 43.000,00 (*euro quarantatremila/00*)

Figura 5 – Planimetria fuori scala dell'immobile in C.F. Comune di Baronissi (SA) Foglio 8 particella 574 sub 11



[redacted]

3.6. Immobile G: Catasto Fabbricati Foglio 8 plla 574 sub 16

Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi foglio 8, particella 574, sub 16, categoria F/3.

Quota di diritto e provenienza: proprietà per 1/1 Pagliara Antonio nato a Pellezzano (SA) il 17/11/1941 ex Ordinanza divisionale Tribunale di Salerno rep. 10870/2017 del 05/05/2025 (trascrizione RG 29231 RP 36684 del 12/08/2025)

Descrizione sintetica e confini

Unità immobiliare posta al piano secondo del plesso nord, ubicata frontalmente rispetto alla rampa di scale, di superficie commerciale di circa 82 mq, e dotata di balcone loggiato, allo stato grezzo - si presta a una destinazione d'uso residenziale. Sotto il profilo distributivo, l'unità presenta un triplo affaccio, a nord e ad est, e ovest sulla corte condominiale. Confina con unità immobiliare di terzi a ovest, con la quale presenta continuità spaziale tramite un varco aperto, e a sud con altra proprietà di terzi. Il locale è privo di impianti, nonché di infissi interni ed esterni.



Foto 16 – Subalterno 16 – interno (foto anno 2022)



Foto 17 – Subalterno 16 – interno (foto anno 2022)

Stato di occupazione immobile: Libero da persone.

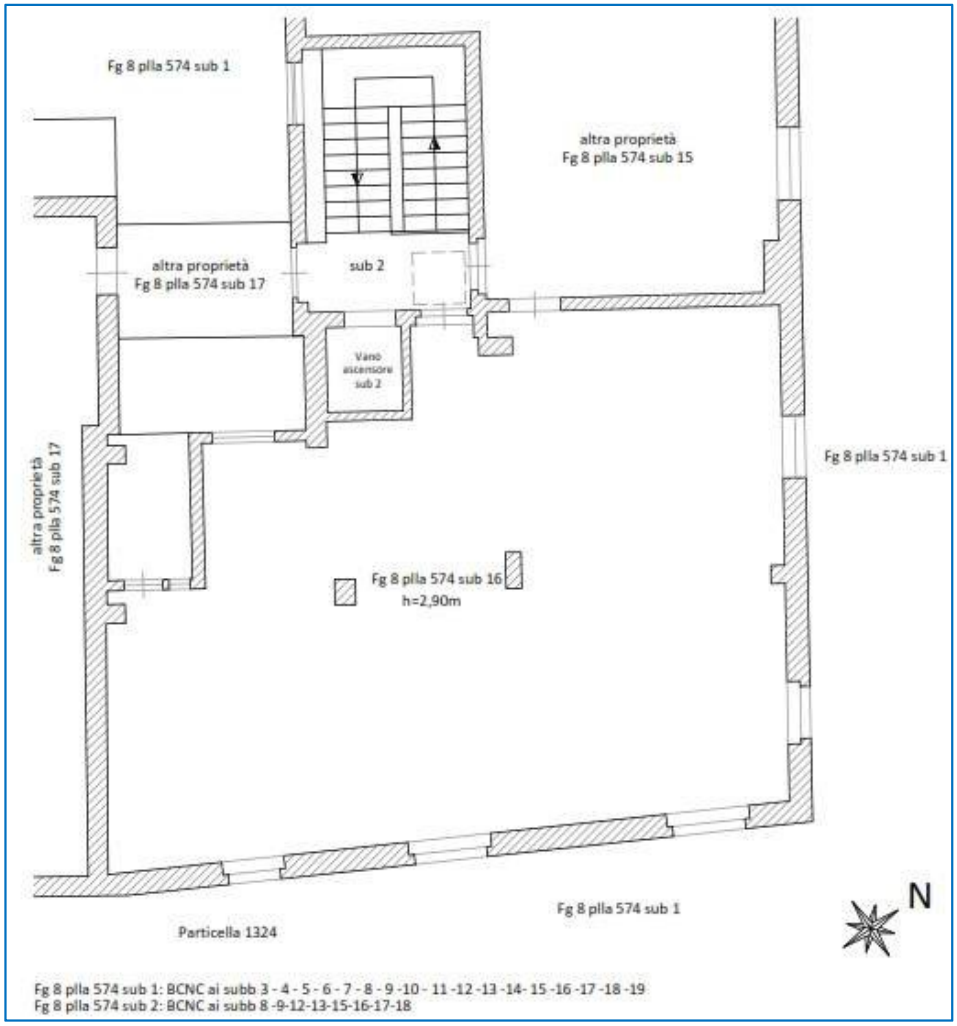
Vincoli e oneri: diritto di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., sub 1 bene comune non censibile - corte, e sub 2 - vano scale e androne.

Iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile: nessuna

Trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'intera originaria particella 574 foglio 8: pignoramento immobiliare del 03/09/2013 nn.31871/26671, rettificato il 20/03/2014

Valore di mercato del bene: € 41.000,00 (*euro quarantunomila/00*)

Figura 6 – Planimetria fuori scala dell'immobile in C.F. Comune di Baronissi (SA) Foglio 8 particella 574 sub 11



4. FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Premesso che i beni individuati possono costituire per loro natura singoli lotti di vendita, con la sola eccezione dell'immobile E (subalterno 11), per il quale, la ridotta metratura ne consiglia, ai fini della vendita, l'accorpamento ad altri immobili, si pone all'attenzione del G.E. come le unità immobiliari adibite a depositi, benché allo stato grezzo, si prestino più facilmente ad una eventuale alienazione, in ragione delle minori spese da sostenere per la loro completa fruizione, e delle modalità di accesso, di fatto indipendenti dall'ingresso dall'androne condominiale.

Analogamente, le due unità immobiliari ubicate al piano terra (rispettivamente sub 8 e sub 9), potrebbero essere suscettibili di vendita in un lotto unico, in considerazione della medesima categoria catastale e della presenza di loro comunicazione interna.

Si riporta pertanto di seguito una proposta di suddivisione in lotti:

Tabella 2 - Riepilogo formazione lotti ipotesi I

LOTTO I	*Immobile A*	*C.F. Fg 8 plla 574 sub 3 cat. C/2*	*€ 15.000,00*
LOTTO II	*Immobile D + E*	*C.F. Fg 8 plla 574 sub 10 e sub 11 cat. C/2*	*€ 45.000,00 + € 7.000,00*
LOTTO III	*Immobile B*	*C.F. Fg 8 plla 574 sub 8*	*€ 51.000,00*
LOTTO IV	*Immobile C*	*C.F. Fg 8 plla 574 sub 9*	*€ 42.000,00*
LOTTO V	*Immobile F*	*C.F. Fg 8 plla 574 sub 12*	*€ 43.000,00*
LOTTO VI	*Immobile G*	*C.F. Fg 8 plla 574 sub 16*	*€ 41.000,00*

Tabella 3 - Riepilogo formazione lotti ipotesi II

LOTTO I	*Immobile A*	*C.F. Fg 8 plla 574 sub 3 cat. C/2*	*€ 15.000,00*
LOTTO II	*Immobile D + E*	*C.F. Fg 8 plla 574 sub 10 e sub 11 cat. C/2*	*€ 45.000,00 + € 7.000,00*
LOTTO III	*Immobile B*	*C.F. Fg 8 plla 574 sub 8 e sub 9*	*€ 51.000,00 + € 42.000,00*
LOTTO IV	*Immobile F*	*C.F. Fg 8 plla 574 sub 12*	*€ 43.000,00*
LOTTO V	*Immobile G*	*C.F. Fg 8 plla 574 sub 16*	*€ 41.000,00*

=======

La presente relazione, composta da 33 pagine, 1 appendice e 2 allegati, viene inviata alle parti della presente procedura esecutiva, in ottemperanza al mandato ricevuto e secondo le disposizioni di cui all'art. 173 disp. Att. c.p.c..

Salerno, 05 agosto 2026

L'esperto
Ing. Carmen Ferraioli

