



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

G.F.: Dr. PASQUALE VELLECA

PROCEDURA.

N° 8 E 9/2025

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

relazione tecnica estimativa

DEBITORE IN LIQUIDAZIONE CONTROLLATA [REDACTED] PROCEDURA N° 8

DEBITORE IN LIQUIDAZIONE CONTROLLATA [REDACTED] PROCEDURA N° 9

CURATORE: DOTT.SSA GERARDA TESSITORE



Immobile ubicato nel Comune di Baronissi (SA) – Via G. Nicotera n° 30

L'ESPERTO

Dott. Agronomo Luca Baselice



INDICE

- 1. PREMESSA	Pag. 02
- 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag. 02
- 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	Pag. 03
- 4. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	Pag. 05
- 5. TITOLO DI PROPRIETA'	Pag. 10
- 6. VERIFICA REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	Pag. 10
- 7. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	Pag. 11
- 8. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE	Pag. 11
- 9. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI	Pag. 11
- 10. VALUTAZIONE AUTOVETTURE	Pag. 13
- 11. CONCLUSIONI	Pag. 14
ALLEGATI:	
1)	<i>Documentazione agli atti</i>
2)	<i>Verbale di sopralluogo</i>
3)	<i>Documentazione catastale</i>
4)	<i>Documentazione urbanistica</i>
5)	<i>Documentazione report fotografico</i>
6)	<i>Documentazione titoli di proprietà</i>
7)	<i>Documentazione Agenzia delle Entrate</i>
8)	<i>Quotazioni immobiliari</i>
9)	<i>Documentazione amministratore di condominio</i>
10)	<i>Documentazione auto</i>



11)	Elaborati grafici
12)	Documentazione anagrafica

1. PREMESSA

Il sottoscritto *Dott. Agronomo Luca Baselice*, iscritto all'Ordine degli Agronomi della Provincia di Salerno, al n° 903, con studio in Pagani (SA) alla via A. Criscuolo n°12, con provvedimento del 10/11/2025 veniva nominato dal G.F. *Dott. PASQUALE VELLECA*, **esperto per la stima dei beni nella liquidazione controllata ad R.G. n° 8 e 9 / 2025**.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, oltre a visionare gli atti ed i luoghi oggetto della procedura, si è recato presso uffici ed enti per effettuare ricerche ed ottenere documentazione necessaria al fine di espletare l'incarico ricevuto.

In data 13/11/2025 procedeva ad effettuare richiesta per accesso agli atti urbanistici tramite PEC al Comune di Baronissi;

In data 17/11/2025 procedeva ad effettuare richiesta per eventuali contratti di locazione eventualmente registrati all'Agenzia Delle Entrate di Salerno tramite PEC;

In data 18/11/2025 procedeva ad effettuare richiesta per certificati anagrafici tramite PEC al Comune di Baronissi;

In data 19.11.2025 effettuava l'accesso all'immobile oggetto della procedura, ubicato nel Comune di Baronissi (Sa) alla Via G. Nicotera n° 30, procedeva all'ispezione dei luoghi, effettuando gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei beni immobili e mobili (autovetture).



In data 04/12/2025 eseguiva accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Baronissi.

In data 08/01/2026 riceveva informazioni dall'amministratore di condominio per le spese di gestione condominiale ed eventuali debiti.

Pertanto, acquisita tutta la documentazione ritenuta necessaria, esaminati gli atti ed eseguiti i dovuti sopralluoghi il sottoscritto procedeva a redigere la presente.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Diritti reali: PIENA PROPRIETA'

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Tale diritto in titolarità ai debitori in ragione di ½ pro-capite in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore:

Atto del Notaio [REDACTED] del 15/03/2010 Rep. 65609 – Racc. 27632. (All. 6 della perizia)

Beni oggetto di perizia:

Fabbricati censiti nel Comune di Baronissi (Sa).

APPARTAMENTO: Foglio 9 – P.lla 399 – Sub. 2 – Cat. A/3 - classe 1 – consistenza 3,5 vani – rendita € 307,29;

Confini: l'appartamento confina a sud e a ovest con particella 1934 foglio 9, ad est con via Lisca, a nord con particella 396 e 397 del foglio 9;

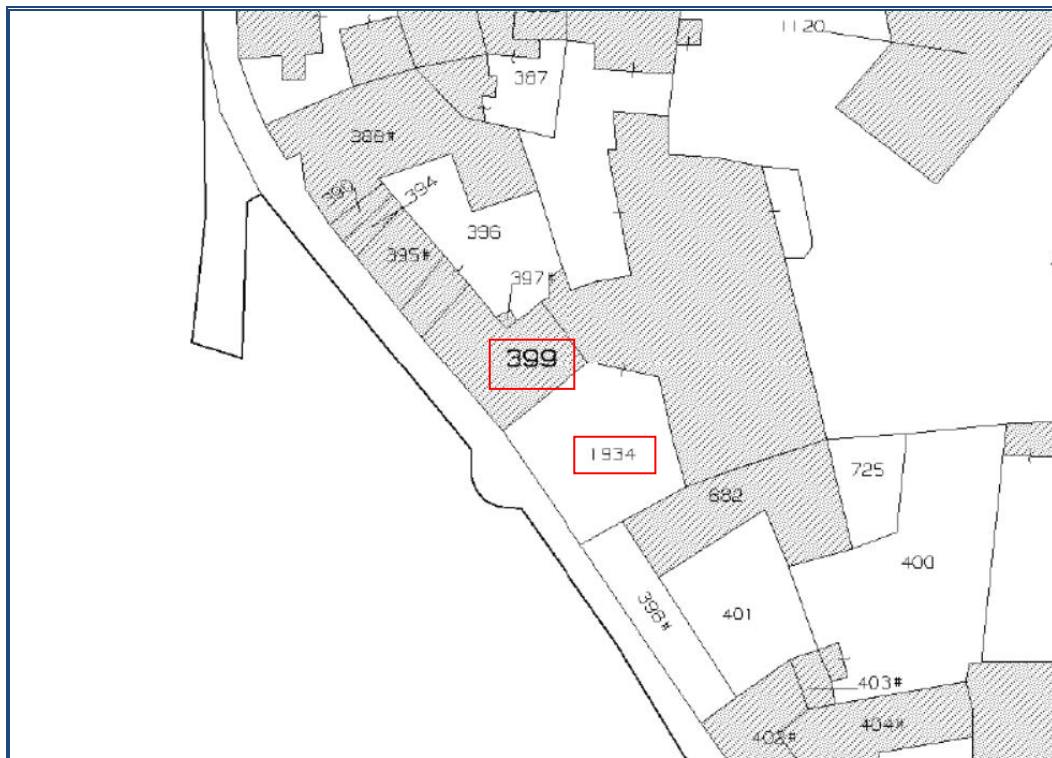
POSTO AUTO COPERTO: Foglio 9 – P.lla 1934 – Sub. 17 – Cat. C/6 – classe 7 – consistenza catastale 18 mq – rendita € 27,11;



Confini: il posto auto coperto confina a sud e ovest con sub. 4 particella 1934 foglio 9, est con sub. 14 e 15 particella 1934 foglio 9, a nord con sub. 1 particella 1934 foglio 9;

INQUADRAMENTO TERRITORIALE
COMUNE DI BARONISSI (SA)
FOGLIO 9 – P.LLA 399 E P.LLA 1934





4. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

- Le Liquidazione Controllata n° 8 e 9 del 2025 riguardano le seguenti unità immobiliari:

Abitazione di tipo economico e posto auto coperto

L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Baronissi (Sa), alla Via G. Nicotera n° 30 - all'interno di un complesso residenziale con presenza di fabbricati unifamiliari e plurifamiliari, con caratteristiche tipologiche per civili abitazioni. L'accesso all'immobile si ha attraverso il viale condominiale posto a nord della casa, mentre l'accesso al posto auto coperto in piano interrato si ha dal cancello carrabile accessibile da via G. Nicotera.

Il posto auto coperto ha una superficie catastale di 18 mq

L'appartamento è presente al piano terra di un fabbricato condominiale.



La zona di ubicazione del fabbricato è di buon interesse residenziale, ricadente all'interno di complessi edilizi a carattere di tipo commerciali/artigianali ed a destinazione residenziale, posti all'interno di nuclei urbanizzati ed è ben servita, anche, dalle attività commerciali e dalla presenza dell'università degli studi di Salerno. La viabilità della stessa è da considerarsi buona in quanto servita da linee di trasporto pubblico.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello, al piano terra, con presenza di quote differenti, come rappresentato nell'elaborato grafico.

L'immobile è costituito da: cucina-soggiorno, wc, due camere e ripostiglio, con annesso ballatoio esterno.

L'immobile necessita di alcune attività manutentive per problematiche di risalita di acqua, per tali motivi si presenta in condizioni di manutenzione mediocre.

L'immobile ad oggi, si presenta con altezza utile interna che varia da 3,00 a 3,60 m.

L'appartamento occupa una Superficie utile residenziale pari a $S_U = 58,80$ mq, una Superficie lorda residenziale pari a $S_{LR} = 89,50$ mq. ed una Superficie non residenziale catastale pari a $S_{NR} = \text{Box-garage } 18 \text{ mq} - \text{ballatoio esterno } 7,60 \text{ mq}$.

Il tutto avente una Superficie Commerciale, determinata dalla Superficie Lorda dell'immobile (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_C = S_L + x_i A_i$$

dove

S_L : Superficie Lorda

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguaglio per gli accessori e le pertinenze

- Ballatoio esterno $x_i = 0,25$
- Posto auto coperto $x_i = 0,60$

Pertanto si ottiene:

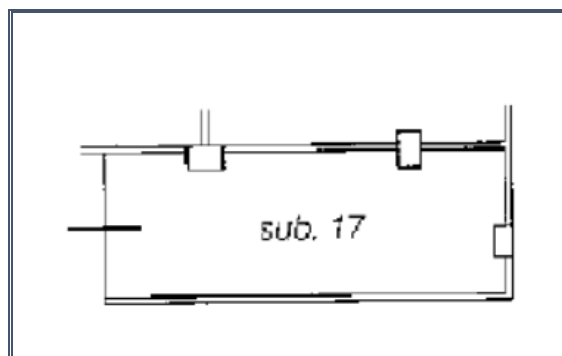
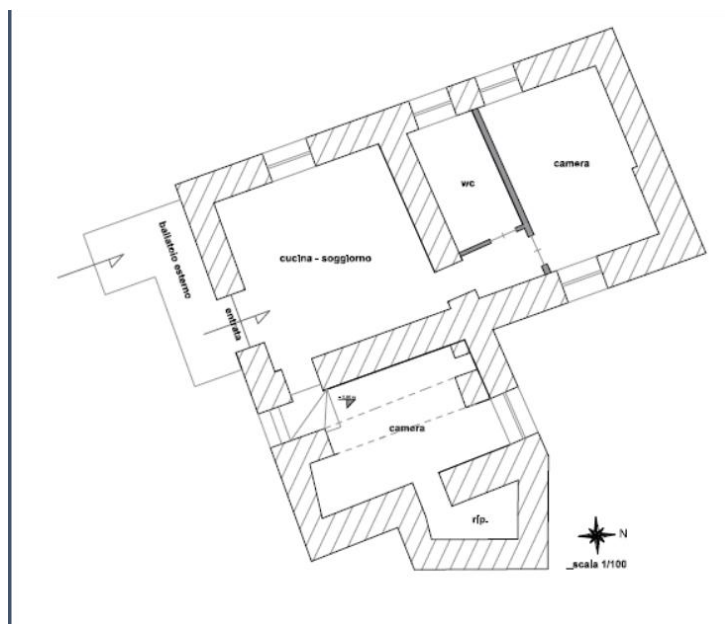


$$S_c = 89,50 \text{ mq} + 0,25 * 7,60 \text{ mq} + 0,60 * 18,00 \text{ mq} = 102,20 \text{ mq}.$$

Alla luce di quanto sopra esposto - il compendio immobiliare oggetto della Liquidazione Controllata - costituito da un unico lotto composto da un appartamento e posto auto coperto - possiede una Superficie Commerciale pari a:

$$\underline{S_c = 102,20 \text{ mq.}}$$

- Appartamento e posto auto coperto





**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTARE**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**G.F. : Dr. P. VELLECA
PROCEDURE: n° 8 E 9**



***_ Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucabaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it***



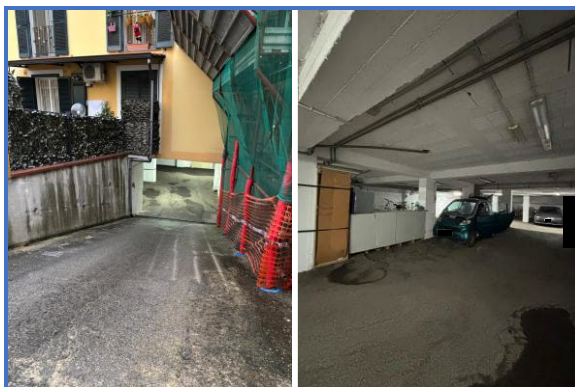
**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTARE**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.F. : Dr. P. VELLECA
PROCEDURE: n° 8 E 9



• **Pertinenze Posto auto coperto**



- **APPARTAMENTO** censito nel N.C.E.U. del Comune di Baronissi (SA) al
Foglio 9 – P.lla 399 – Sub 2 – Cat. A/3 – Cl. 1 – Vani 3,5 – R.C.€ 307,29

Dati della richiesta	Comune di BARONISSI (Codice:A674)
Catasto Fabbricati	Provincia di SALERNO
	Foglio: 9 Particella: 399 Sub.: 2

INTESTATI

1	(1) Proprietà 1/2
2	(1) Proprietà 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		9	399	2			A/3	1	3,5 vani	Totale: 96 m² Totale:eduse aree scoperte***: 96 m²	Euro 307,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA.NICOTERA GIOVANNI n. 30 Piano T										
Notifica						Partita		Mod.58					
Annotazioni		-classamento s/o rendita ratificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)											

Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucabaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it



- **POSTO AUTO COPERTO** censito nel N.C.E.U. del Comune di Baronissi (SA) al Foglio 9 – P.lla 1934 – Sub 17 – Cat. C/6 – Cl. 7 – sup. catastale 18 mq. – R.C.E. 27,11;

Dati della richiesta	Comune di BARONISSI (Codice:A674)
Catasto Fabbricati	Provincia di SALERNO Foglio: 9 Particella: 1934 Sub.: 17

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/2
2		(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	1934	17			C/6	7	18 m²	Totale: 18 m²	Euro 27,11	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA NICOTERA GIOVANNI n. 30 Piano 51												
Notifica Notifica in corso con protocollo n. SA0031816 del 25/01/2007												
Parita Mod.58												

5. TITOLO DI PROPRIETA'

Il compendio immobiliare oggetto di perizia, risulta acquistato con Atto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 15/03/2010 Rep. 65609 – Racc. 27632. (All. 6 della perizia)

6. VERIFICA REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baronissi (Sa) nonché dalla documentazione reperita, il fabbricato cui fa parte il compendio immobiliare, è stato realizzato con:

- **Immobilie ante 01/09/1967**
- **Concessione edilizia n° 123/2002;**
- **Autorizzazione edilizia 47/2003;**
- **DIA 183/2006;**
- **DIA 122/2011 e altre denunce antecedenti richiamate in essa;**

Dallo studio degli atti urbanistici, l'immobile risulta regolare e conforme.

Dallo studio degli atti catastali, si evince l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.



7. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare è libero.

8. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

Per le spese di gestione ed eventuali debiti condominiali, si è proceduto a contattare l'amministratrice del condominio, che ha fornito spese ordinarie e straordinarie, tabelle millesimali e regolamento condominiale.

Spese ordinarie si aggirano sui € 22,00 mensili;

Spese straordinarie € 173,27;

9. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Per determinare il valore venale di mercato del compendio immobiliare all'attualità si procede con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico. La stima verrà definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia. Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, e/o a metà dei muri di confine fino



alla quota di 50 cm) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_C = S_L + x_i A_i$$

S_L : Superficie Lorda A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguaglio

Per tener conto delle caratteristiche specifiche del bene, occorrerà integrare i valori a metro quadrato utilizzando le percentuali di aumento o di riduzione, ovvero utilizzando fattori di apprezzamento o di deprezzamento in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per il compendio immobiliare in questione, considereremo:

Coefficiente di manutenzione – vetustà - tipologia: $C = 0.80$

Coefficiente di orientamento/esposizione: $C = 0.90$

Coefficiente di piano:

Piano terra/seminterrato $C = 0.95$

Coefficiente di luminosità: $C = 0.90$

$$S_c = 89,50 \text{ mq} + 0.25 * 7,60 \text{ mq} + 0.60 * 18,00 \text{ mq} = 102,20 \text{ mq.}$$

Effettuate le indagini nel mercato della zona in cui ricade il bene in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona ed alcuni professionisti del settore, attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI, si considera, nel caso in esame, come valore medio unitario di mercato per superficie commerciale:

$$V_{mu} = 1.550,00 \text{ €/mq } S_c$$

Alla luce di quanto sopra esposto si deduce che il più probabile valore di mercato dei beni oggetti del pignoramento si ottiene moltiplicando il valore medio unitario



di mercato V_{mu} per i coefficienti di ragguaglio/correttivi e per la superficie commerciale:

$$V = V_{mu} \times C_i \times S_c$$

Quindi:

$$V = 1.550,00 \text{ €/mq} * 0,80 * 0,90 * 0,95 * 0,90 * 102,20 \text{ mq.} = \text{€ } 97.517,19$$

Approssimato in cifra pari a € 97.520,00

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di vendita da attribuire al LOTTO UNICO nella Liquidazione Controllata n° 8 e 9 del 2025 - è in cifra approssimata e pari:

$$V_{LOTTO} = \text{€ } 97.520,00 \text{ (euronovantasettemilacinquecentoventi/00)}$$



11.CONCLUSIONI

Nel ringraziare la On.le S.V. per la fiducia accordatami, nel ritenere di aver assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, che si compone di n° 14 pagine dattiloscritte e n° 12 allegati, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Pagani 30/03/2026

L'ESPERTO

Dott. Agr.mo Luca Baselice



*— Dott. Agr.mo Baselice Luca
Via Criscuolo n°12, Pagani (Sa)
Cell. 347.9589830
Mail: lucabaselice@hotmail.it
PEC: l.baselice@conafpec.it*