

**TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E.

Dott.ssa Enza FARACCHIO

PERIZIA ESTIMATIVA (Integrazione)

Osservazioni sulle note prodotte dall'avv. Livio Apicella per i debitori

PROCEDURA ESECUTIVA N. 139/2025 R.G.E.

promossa da

**POP NPLS 2018 S.R.L., e per essa quale mandataria LA CERVED CREDIT
MANAGEMENT S.P.A.** nei confronti di



INDICE



PREMESSA

pag. 3



1) RISPOSTA ALLE NOTE DI PARTE

pag. 3



ELENCO ALLEGATI

pag. 5



PREMESSA

Il sottoscritto arch. Giuseppe Bisogno, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Salerno al n. 811, con studio professionale sito alla Via Lucio Petrone n. 33 - 84127 Salerno, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Salerno in data 25/03/1992 e nella nuova iscrizione confermata in data 27/02/2024, ha ricevuto incarico dal G.E. Dott.ssa Enza FARACCHIO presso il Tribunale di Salerno – III Sez. Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, di redigere perizia estimativa dei beni pignorati per la procedura esecutiva iscritta al **R.G.E. n. 139/2025** promossa da **POP NPLS 2018 S.R.L., e per essa quale mandataria LA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.** nei confronti di .

- In data 01/12/2025 il sottoscritto trasmetteva a mezzo pec, all'avv. Livio Apicella procuratore dei debitori e per il creditore allo Studio Legale LaScala&CERVED, avv. Margherita Domenegotti e avv. Benedetto Accarino, Perizia Estimativa ed allegati di cui all'oggetto.
- In data 02/12/2025 il sottoscritto trasmetteva in modalità telematica, presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Salerno, Perizia Estimativa ed allegati di cui all'oggetto.
- In data 02/12/2025 l'avv. Livio Apicella trasmetteva al sottoscritto, a mezzo pec, note alla suddetta perizia.

Per tanto lo scrivente redige la presente, quale integrazione alla stessa perizia, in risposta alle suddette note.

RISPOSTA ALLE NOTE DI PARTE

Come è noto in data 02/12/2025 l'avv. Livio Apicella, procuratore dei debitori, trasmetteva al sottoscritto Osservazioni alla perizia estimativa in oggetto.

In essa l'avv. Livio Apicella sostiene che...*l'unico accesso ai locali sarà esclusivamente dall'entrata, in comune con altra proprietà, posta nell'unico ingresso non*

interessato dalla veranda, la quale insiste sull'indicata particella 1888, non oggetto del pignoramento che ci occupa...pertanto sottopone alla Vostra valutazione tale elemento, per verificare se, nel concreto, potesse incidere sulla valutazione, abbassando il valore da attribuire agli immobili, proprio in considerazione di una tale circostanza che, certamente, incide negativamente sul valore della proprietà.

Occorre in primo luogo riportarsi al rilievo dell'intero immobile che, sebbene sia costituito da n. 3 particelle catastali, in realtà trattasi di un unico locale in quanto intercomunicante all'interno di esso.

Inoltre se valutiamo l'insieme, l'immobile è provvisto di n. 2 ingressi entrambi da P.zza Polvica, in particolare l'uno da un modesto portico che immette nel locale dotato di forno e l'altro dalla veranda, che in quanto censita con altra particella catastale, non è oggetto di pignoramento.

Quindi la prima considerazione che ne deriva è che l'immobile è dotato anche di un ingresso del tutto autonomo, il primo di quelli menzionati, senza per tanto utilizzare quello di cui alla veranda.

La valutazione estimativa conseguita ha tenuto conto dell'attuale consistenza immobiliare e la conformazione degli ambienti per tanto la valutazione conseguita è del tutto congrua.

Salerno li, 05/12/2025

L'esperto
arch. Giuseppe Bisogno





ELENCO ALLEGATI



Note alla perizia estimativa prodotte dall'avv. Livio Apicella

Ricevuta di consegna avv. Livio Apicella per i debitori.

Ricevuta di consegna per avv. Benedetto Accarino e avv. Margherita Domenegotti per il creditore.

