

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. NICOLA DELLA GRECA

contrada Offoli, 5

84074 - SESSA CILENTO (SA)

Partita IVA: 04509610657 - Codice fiscale: DLLNCL85L31L628Z

Telefono: 3281178761

e-mail: geom.nicoladellagreca@gmail.com - PEC: nicola.della.greca@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Vallo della Lucania

ASTE
GIUDIZIARIE®

procedura R.G. n. 73/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promotore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Giudice: Dott. Giglio Roberta

Custode: Dott. Montone Alessandro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sessa Cilento (SA), 11 ottobre 2025


Geom. Nicola DELLA GRECA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

1. PREMESSE	3
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	3
2. COMPITI DELL'ESPERTO	3
3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE	6
3.1 Identificazione dei beni oggetto di esecuzione	6
3.2 Descrizione sommaria e riepilogo valutazione	7
3.3 Sopralluoghi.....	7
3.4 Stato di possesso del bene.....	7
3.5 Formalità, vincoli ed oneri.....	7
3.6 Certificazioni ed altra documentazione.....	7
3.7 Regolarità edilizia, urbanistica, catastale e giudizi di conformità	8
3.8 Spese e informazioni per l'acquirente	9
3.9 Atti di provenienza – titoli di proprietà.....	9
3.10 Scheda di valutazione di singoli immobili	10
3.11 Valutazione del lotto	11
4. CONCLUSIONI	12
4. ELENCO ALLEGATI	12

OGGETTO

Consulenza estimativa tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Casal Velino (SA) oggetto di procedura di espropriazione immobiliare iscritta presso il Tribunale di Vallo della Lucania al n. R.G. 73/2024.

CONSULENTE TECNICO

Geom. NICOLA DELLA GRECA, nato a Vallo Della Lucania (SA) il 31 luglio 1985, residente in Orria (SA) contrada Casino Lebano n. 11/A, codice fiscale DLLNCL85L31L628Z, partita IVA 04509610657, con studio in Sessa Cilento (SA) alla contrada Offoli n. 5, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Salerno al n. 4744, assicurato con la compagnia AIG EUROPE S.A. - MARSH S.p.a, polizza n. IFL0004942.086476, con scadenza in data 31/07/2026.

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data **11 marzo 2025**, il sottoscritto **Geom. NICOLA DELLA GRECA**, con studio in Sessa Cilento (SA) alla contrada Offoli n. 5, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Salerno al n. 4744, assicurato con la compagnia AIG EUROPE S.A. - MARSH S.p.a, polizza n. IFL0004942.086476, con scadenza in data 31/07/2026, a seguito di nomina accettata in data **27 marzo 2025** attraverso il relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Casal Velino (SA) oggetto della procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 73/2024.

La presente relazione risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

2. COMPITI DELL'ESPERTO ex art. 569 c.p.c.

L'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provveda a:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

- 2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano ancora pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto e se l'immobile sia stato realizzato con contributi regionali, per la realizzazione di un programma di edilizia convenzionata-agevolata, ai sensi della legge 5.8.1978 n. 457 e della legge 17.2.1992 n. 179 e con le conseguenze di cui alla legge 178/2020 commi 376-377-378 dell'art. 1;

- 12) l'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile;
- 13) l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 16) intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;
- 18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;
- 19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 20) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 21) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

Dopo aver esaminato gli atti di ufficio, verificato e ritenuto completa la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p., sono stati acquisiti gli estratti del catasto, le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La documentazione è completa e idonea.

Sono stati effettuati i relativi sopralluoghi congiuntamente al custode giudiziario dott. Alessandro Montone.

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica per rispondere ai compiti assegnatimi dal Sig. G.E, il tutto riscontrabili dalla lettura dei successivi capitoli e paragrafi, e dalla visione dei relativi allegati.

3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

LOTTO 1 - APPARTAMENTO IN CASAL VELINO MARINA, via Velia snc **"PARCO REPUBBLICHE MARINARE"**

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Appartamento sito in Comune di Casal Velino (SA), frazione Marina Di Casal Velino, via Velia snc, "Parco Repubbliche Marinare", fabbricato A (Amalfi), piano 1, scala A, int. 19, censito al foglio 32, particella 1266 sub. 22, cat. A/3, rendita € 388,63.

Quote di proprietà: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (proprietà per 1/1).

Descrizione dell'immobile e confini: unità immobiliare destinata ad abitazione residenziale, localizzata in un parco residenziale condominiale denominato "PARCO DELLE REPUBBLICHE MARINARE", posta al piano 1° dell'edificio "A" AMALFI.

Posizionato in zona semi-centrale della località Marina, area a prevalente destinazione residenziale e turistica, in cui sono presenti i servizi di urbanizzazione indispensabili.

Il tutto è identificato con particella catastale n. 1266 sub. 22 del foglio 32 del Comune di Casal Velino,

L'unità immobiliare si compone di: soggiorno, cucina-tinello, bagno, terrazzo e locale sottotetto. L'accesso avviene attraverso spazi condominiali.

Confina a Nord e a Sud con aree condominiali, a Ovest con altra unità immobiliare e area condominiale (terrazzo di accesso) e a Est con altra unità immobiliare.

Stato di conservazione e manutenzione: Condizioni di manutenzioni ritenute NORMALI

Impianti tecnologici: si rileva la presenza degli impianti elettrico ed idrico, con generatore di ACS con boiler elettrico. Assenza dell'impianto di riscaldamento e climatizzazione.

Finiture: Finiture civili di tipo economico: pareti tinteggiate; pavimenti in piastrelle di gres, rivestimenti per bagno e cucina in gres; serramenti in legno con vetro singolo; oscuranti con persiane in alluminio. Servizio igienico completo di dotazioni necessarie.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 32,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 12,65 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 86.100,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data **15 maggio 2025** (allegato A.1) e (allegato A.2).

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile risulta **occupato** da [REDACTED] in virtù di accordo di occupazione autorizzato dal G.E. sull'occupazione temporanea fino all'aggiudicazione/assegnazione del comedio (allegato B.1).

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- 1) **Pignoramento** a firma di Tribunale di Vallo della Lucania (SA) in data 17 settembre 2024, repertorio 1041, registrato a UNEP Tribunale di Vallo della Lucania e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pubblicità Immobiliare Salerno in data 17 ottobre 2024 al n. 43341/35405 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. (allegato C.1)
- 2) **Iscrizione ipotecaria volontaria attiva**, a rogito Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 30 luglio 2012, repertorio 12407, raccolta 4653 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], derivante da Garanzia mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 211.584,66.
Importo capitale: € 105.792,33.
Durata ipoteca: 24 anni. (allegato C.2)

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Tabelle valutazioni OMI Agenzia delle Entrate (2° sem. 2024) (allegato H.1);
- Schede immobili comparativi, derivanti da annunci commerciali di vendita immobili nel comune di Casal Velino (allegato H.2).

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Richiesta di verifica della regolarità edilizia dei beni, previo acquisizione dei titoli urbanistici presenti in atti dell'archivio comunale, trasmessa all'Area tecnica del comune di Casal Velino a mezzo Pec del 21/06/2025, si riscontra quanto segue.

SITUAZIONE EDILIZIA

- 1) **Concessione Edilizia n. 6 del 28/01/1989** (domanda in data 15 dicembre 1988, prot. 170/88), intestatario ██████████, progettisti ██████████ (allegato D.1);
- 2) **Variante in corso d'opera n. 12 del 1/2/1990**, intestatario ██████████ (allegato D.2).

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea **C2 di Espansione** del vigente Piano Regolatore Generale.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa: Estratto di Mappa Foglio 32 particella 1266 (allegato E.1)

Visure catastali: Visura unità immobiliare Foglio 32 particella 1266 sub.22 (allegato E.2)

Planimetrie: Planimetria catastale unità immobiliare Foglio 32 particella 1266 sub.22 (allegato E.3)

L'immobile **NON E' CATASTALMENTE CONFORME** rispetto allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

A) CONFORMITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare risulta **non conforme** e **non regolarizzabile** per eseguiti interventi di ampliamento dei locali residenziali ricavati all'interno del sottotetto.

Stato di fatto: sottotetto adibito a residenza in assenza di titoli autorizzativi, e privo dei criteri minimi per l'abitabilità riferiti all'altezza interna, collegato con scala interna ai locali al piano 1°.

Stato autorizzato: sottotetto non accessibile e non praticabile.

B) CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta **non conforme** ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale per esatta rappresentazione grafica: **€ 300,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

C) CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle ricerche presso l'archivio del comune di Casal Velino sono stati reperiti i titoli urbanistici antecedenti rispetto a quanto indicato nel paragrafo "Situazione edilizia e urbanistica".

Dall'esame della documentazione tecnica si rilevano delle discordanze tra lo stato attuale e quello autorizzato riportato all'interno degli allegati grafici dei titoli.

Nello specifico si rileva al piano primo la demolizione di una parete divisoria con conseguente realizzazione di unico vano con bagno, mentre all'interno del sottotetto sono state ricavate due camere e un bagno. Le opere realizzate **NON risultano autorizzate** e pertanto sono da ritenersi **difformi** rispetto a quanto autorizzato, pertanto **NON SANABILI** in virtù dell'impossibilità tecnica per la richiesta di sanatoria.

Stato di fatto: demolizione di parete interna al piano 1° con conseguente realizzazione di un ambiente Soggiorno; sottotetto adibito a residenza in assenza di titoli autorizzativi, e privo dei criteri minimi per l'abitabilità riferiti all'altezza interna, collegato con scala interna ai locali al piano 1°.

Stato autorizzato: Camera al piano 1° e Sottotetto non accessibile e non praticabile

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: costi di ripristino allo stato autorizzato secondo le Concessioni Edilizie: **€ 10.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

D) CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA/ENERGETICA

Non si può esprimere giudizio di conformità in quanto non sono stati reperiti documenti inerenti alla certificazione degli impianti installati. Occorre la verifica dell'impianto con relativa **Dichiarazione di Rispondenza** emesso da professionista abilitato e l'aggiornamento dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)**.

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di conformità degli impianti tecnici: **€ 250,00**
- Aggiornamento dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE): **€ 300,00**

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

TABELLE MILLESIMALI CONDOMINIALI

Millesimi generali PARCO: 13,926/1000

Millesimi palazzina (tabella A): 30,07/1000

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Proprietà per la quota pari a 1/1 assegnata alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], tramite atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 30 luglio 2012, repertorio 12406, raccolta 4652, registrato a U.R. di Salerno in data 1° agosto 2012 al n. 7727, vol. 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 2 agosto 2012 al n. 29993/25081 (allegato G.1)

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI (IMMOBILE «1»)

Comune: CASAL VELINO (SA)
Frazione: MARINA DI CASAL VELINO, via Velia snc "Parco delle Repubbliche Marinare"
Dati catastali: Fg. 32, num. 1266, sub. 22

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale (piano 1°)	32,00	100%	32,00
Accessori (posto auto al piano T)	12,60	25%	3,15
Sottotetto	20,20	25%	5,05
Terrazze scoperte (piano 1)	17,80	25%	4,45
Superficie commerciale totale, m²			44,65

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
Coefficiente globale	0,90

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Comparativo n.1 (annuncio vendita Villa in via Trebazio n.6 - Marina di Casal Velino)	€/mq 2.333,33
Comparativo n.2 (annuncio vendita Appartamento in via Acqua Marina n.25 - Marina di Casal Velino)	€/mq 1.980,00
Comparativo n.3 (annuncio vendita Appartamento in Corso Europa n.117 - Marina di Casal Velino)	€/mq 2.929,83
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 2.414,39

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 2.400,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 48.967,38
Valore OMI: € 84.800,00
Valore medio di mercato: € 97.022,22 = € 2.414,39 x 0,90 x m² 44,65
Valore stimato: € 96.444,00 = € 2.400,00 x 0,90 x m² 44,65
Valore stimato arrotondato: € 96.400,00

VALORE STIMATO € 96.400,00 (euro novantaseimilaquattrocento/00)
--

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, al fine di stimare il più probabile valore in comune commercio dei beni oggetto di procedura.

Lo scrivente ha condotto una prima ricerca di mercato per accertare l'esistenza di compravendite. Scelta una zona commercialmente omogenea, limitata e circoscritta ad un raggio massimo di 2 km dal centro della località ove è ubicato il bene, lo scrivente ha condotto una seconda e più approfondita analisi del mercato immobiliare per il quale ho individuato beni oggetto di recenti annunci immobiliari, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Inoltre sono stati presi in considerazione anche le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: **Quota non divisibile**

Spese di regolarizzazione delle difformità: **€ 8.850,00**

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 87.550,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € -

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € -

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 87.550,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € 65.662,50

4. CONCLUSIONI

In data **16/09/2025**, il sottoscritto Consulente ha provveduto ad inviare a mezzo posta elettronica certificata (Pec) id. 0AB771D9.007C3E48.518A5683.D2A86A19.posta-certificata@legalmail.it copia del presente elaborato peritale al creditore procedente (tramite il proprio legale procuratore) e al custode nominato, mentre in pari data con spedizione a mezzo Raccomandata postale A/R n. 14566653117-1 al debitore; tale missiva è stata consegnata in data 18/09/2025.

È stato assegnato il termine di 15 giorni dall'avvenuta ricezione dell'elaborato alle parti per l'invio di eventuali note di osservazione.

Si fa presente che entro ed oltre il termine assegnato e previsto per legge **non è pervenuta nessuna osservazione** e pertanto si conferma quanto relazionato.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente consulenza ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.

5. ELENCO ALLEGATI

Formano parte integrante della presente relazione di consulenza i seguenti allegati:

- A** – Sopralluoghi e rilievi
- B** – Stati di possesso del bene
- C** – Formalità, vincoli e oneri
- D** – Situazione urbanistica
- E** – Situazione ipo-catastale
- F** - Spese
- G** – Atti di provenienza
- H** – Altra documentazione
- I** – Documentazione fotografica
- L** – Trasmissione alle parti della bozza di Relazione di Consulenza
- M** – Scheda riepilogativa immobile

Sessa Cilento (SA), 11 ottobre 2025


Geom. Nicola DELLA GRECA

