

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



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

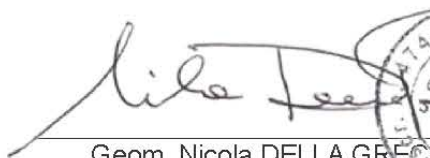
Tribunale di Vallo della Lucania

procedura R.G. n. 75/2024

Promotore: [REDACTED]
Debitore: [REDACTED]
Giudice: Dott. Giglio Roberta
Custode: Dott. Montone Alessandro

 **Tribunale di Vallo della Lucania**
Ministero della Giustizia

Sessa Cilento (SA), 7 novembre 2025


Geom. Nicola DELLA GRECA



SOMMARIO

1. PREMESSE	3
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	3
2. COMPITI DELL'ESPERTO	3
3. DESCRIZIONE GENERALE	6
4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE	7
4.1 Identificazione dei beni oggetto di esecuzione	7
4.2 Descrizione sommaria e riepilogo valutazione	7
4.3 Sopralluoghi	7
4.4 Stato di possesso del bene	7
4.5 Formalità, vincoli ed oneri	8
4.6 Certificazioni ed altra documentazione	9
4.7 Regolarità edilizia, urbanistica, catastale e giudizi di conformità	9
4.8 Spese e informazioni per l'acquirente	10
4.9 Atti di provenienza – titoli di proprietà	11
4.10 Scheda di valutazione di singoli immobili	11
4.11 Valutazione del lotto	12
5. CONCLUSIONI	13
6. ELENCO ALLEGATI	13




OGGETTO

Consulenza estimativa tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Castelnuovo Cilento (SA) oggetto di procedura di espropriazione immobiliare iscritta presso il Tribunale di Vallo della Lucania al n. R.G. 75/2024.

CONSULENTE TECNICO

Geom. NICOLA DELLA GRECA, nato a Vallo Della Lucania (SA) il 31 luglio 1985, residente in Orria (SA) contrada Casino Lebaro 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

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, a seguito di nomina accettata in data **27 marzo 2025** attraverso il relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato consulente tecnico **Esperto Valutatore** al fine di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Castelnuovo Cilento (SA) oggetto della procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 75/2024.

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 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 GENERALE

Zona di ubicazione dell'edificio:

Semicentrale, localizzato alla frazione **Velina** del Comune di **Castelnuovo Cilento**, distante dal centro cittadino circa 3 km, mentre la distanza che intercorre tra l'immobile e il capoluogo di provincia, Salerno è pari a 84 km. La zona di appartenenza dell'immobile è a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale. L'area è servita dalle normali vie di comunicazione urbane, con presenza di servizi utili al cittadino raggiungibili a piedi. Presenza di normali infrastrutture e sufficienti servizi. Le strutture sanitarie sono ubicate a Vallo della Lucania, distante circa 10 km, facilmente raggiungibile dalla presenza di una discreta rete stradale provinciale. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Vallo della Lucania-Castelnuovo distante 6 km.

Descrizione dell'edificio:

Edificio a destinazione residenziale e commerciale, suddiviso in lotti A-B-C sviluppato su 3 livelli fuori terra, costituito da complessive 33 unità immobiliari. Nel complesso la struttura è realizzata in cemento armato, con tamponature in muratura e copertura a falde. Presenza di parti comuni esterne quali portico e area cortilizia ove sono presenti dei posti auto pertinenziali.

Stato di conservazione e manutenzione:

Normale

Finiture dell'edificio:

Normali

Parti comuni dell'edificio:

Portico censito con particella catastale 649 e cortile con particella 1006.

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

LOTTO 1 – LOCALE COMMERCIALE, via Velina n.45 – Castelnuovo Cilento

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Locale commerciale sito in Comune di Castelnuovo Cilento (SA), via Velina n. 45, piano T, scala C, censito al foglio 12, particella 643 sub. 10, cat. C/1, rendita € 213,04.

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

Descrizione dell'immobile e confini: Unità immobiliare destinata a locale commerciale, posto al piano terra del fabbricato identificato con particella catastale n. 643 del foglio 12 del Comune di Castelnuovo Cilento.

L'unità immobiliare si compone di ingresso con esposizione a vetrina, un'area destinata alla vendita, bagno e area retrobottega già utilizzata come ufficio. L'accesso avviene attraverso uno spazio comune (portico) identificato con particella 206 sub. 5/particella 762 sub. 1.

Confina a Nord e ad Est con fabbricati di altra proprietà (particella 206), a Ovest con "via del Mare" e a Sud con cortile identificato con particella 762 sub. 1 e particella 763.

Stato di conservazione e manutenzione: Condizioni di manutenzioni ritenute SUFFICIENTI, nel complesso da sottoporre a soli interventi di ripristino dei servizi (elettricità, acqua potabile, condizionamento) e manutenzione ordinaria degli ambienti.

Impianti tecnologici: si rileva la presenza degli impianti elettrico, idrico e di climatizzazione ma non funzionanti in quanto distaccati dai punti di prelievo/fornitura.

Finiture: Finiture di tipo ordinario per l'attività commerciale: pareti tinteggiate e intradosso solaio controsoffittato e tinteggiato; pavimenti in piastrelle di gres per l'area vendita e l'ufficio, ceramica per il bagno; serramenti in alluminio con serrande avvolgibili. Servizio igienico con dotazioni minime.

4.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 64,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 3,75 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 74.750,00

4.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data **13 maggio 2025** (allegato A.1) e (allegato A.2).

4.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile risulta **libero**.

4.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Servitù e diritti già costituiti con atto di compravendita immobiliare:

- a) diritto di servitù prediale, di passaggio pedonale e veicolare sulla strada privata di proprietà del venditore per raggiungere dalla strada comunale il cancello oltre il quale trovasi l'area condominiale ove sono l'ingresso secondario al locale commerciale e il posto auto scoperto;
- b) il diritto reale di occupazione del portico, limitatamente alla parte antistante il locale commerciale in ragione del 50% della larghezza a misurarsi dalla faccia esterna del muro perimetrale, con materiale asportabile (materiale di esposizione, tavolini, sedie e simili);
- c) quota di comproprietà sull'area su cui si eleva la costruzione "lotto C", confinante con la costruzione "lotto B" e "lotto D", con il portico comune e con marciapiede condominiale (area distinta al Foglio 12 particella 643 di are 2.35);
- d) quota di comproprietà sul portico antistante alle costruzioni lotti "A-B-C-D-H" confinante con i lotti stessi e con l'area antistante comune; portico distinto nel N.C.T. al Foglio 12 particelle 646, 648, 650, 654;
- e) quota di comproprietà sull'area antistante il portico adibita ad accessi, parcheggio di emergenza dei condomini ed aiuole (area distinta nel N.C.T. al Foglio 12 particella 656;
- f) quota di comproprietà sul marciapiede retrostante alla costruzione e a servizio dei lotti "A-B-C";
- g) quota di comproprietà sugli impianti comuni di illuminazione, di condotta dell'acqua, di fognatura e di fossa settica. a rogito Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 2 agosto 1986, repertorio 16088, raccolta 9995, registrato a Ufficio del Registro di Vallo della Lucania in data 8 agosto 1986 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 18 agosto 1986 al n. 19714/16255 a favore di [REDACTED] contro CER [REDACTED], derivante da Atto di provenienza.

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 10 settembre 2024, repertorio 979, registrato a UNEP Tribunale di Vallo della Lucania trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 25 ottobre 2024 al n. 44669/36527 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI PIGNORATI, IL DIRITTO SI ESTENDE ALLE ACCESSIONI, PERTINENZE, DIRITTI COMUNI (allegato B.1)
- 2) **Iscrizione ipotecaria volontaria attiva**, a rogito Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 26 giugno 2017, repertorio 58924, raccolta 22507 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 7 luglio 2017 al n. 26283/3349 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 146.000,00.
Importo capitale: € 73.000,00.
Durata ipoteca: 12 anni. (allegato B.2)

4.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Tabelle valutazioni OMI Agenzia delle Entrate (2° sem. 2024) (allegato F.1);
- Schede immobili comparativi, derivanti da annunci commerciali di vendita immobili a destinazione commerciale nel comune di Castelnuovo Cilento (allegato F.2).

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

Richiesta di verifica della regolarità edilizia dei beni, previa richiesta di acquisizione dei titoli urbanistici presenti in atti dell'archivio comunale, con richiesta di accesso trasmessa all'Area tecnica del comune di Castelnuovo Cilento al Velino a mezzo Pec del 21/06/2025 (allegato C.1), per la quale nonostante i numerosi solleciti NON SI E' RICEVUTO ALCUN RISCONTRO, si riportano i riferimenti dei titoli desunti all'interno del titolo di possesso.

SITUAZIONE EDILIZIA

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

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in zona territoriale omogenea **B "RESIDENZIALI ATTUALI SATURE E DI COMPLETAMENTO"** del vigente Piano Regolatore Generale, approvato con delibera commissariale n. 46 del 23/12/1997.

Comprendono aree già urbanizzate, le quali per tipologia edilizia in essa ricorrente e per le limitazioni imposte dalla disciplina transitoria della Legge Ponte, costituiscono una zona urbana che richiede opportuni completamenti edilizi ed aree attrezzate a spazi pubblici e attività collettive.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa: Estratto di Mappa Foglio 12 particella 643 (allegato D.1)

Visure catastali: Visura unità immobiliare Foglio 12 particella 643 sub.10 (allegato D.2)

Planimetrie: Planimetria catastale unità immobiliare Foglio 12 particella 643 sub.10 (allegato D.3)

L'immobile **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'intero edificio risulta **conforme**.

Unità immobiliare facente parte di un edificio di maggiore consistenza edificato agli anni 1979-1986, in virtù delle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Castelnuovo Cilento, desunte dal titolo di possesso: 1) C.E. nn. 3541, 3542, 3543 e 3544 in data 10/10/1979; 2) C.E. in VARIANTE nn. 4139, 4140, 4141 e 4142 del 10/01/1980; 3) C.E. in VARIANTE n. 1534 del 20/04/1980.

Stato di fatto: Locale commerciale

Stato autorizzato: Locale commerciale

B) CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta **conforme** con ripristino stato dei luoghi secondo quanto rappresentato dalla planimetria catastale in atti.

Stato di fatto: Locale commerciale

Stato autorizzato: Locale commerciale

C) CONFORMITA' URBANISTICA

Dalla richiesta di accesso agli atti presso l'archivio del comune di Castelnuovo Cilento non sono stati reperiti titoli successivi rispetto alle Concessioni Edilizie rilasciate desunte dal titolo di possesso.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti si rilevano delle discordanze in merito alla realizzazione di alcune pareti divisorie che di fatto hanno portato alla suddivisione in diverse aree del locale.

Nello specifico lo spazio risulta distinto in area ingresso - vetrina, area vendita, area ufficio e servizio igienico.

Le opere realizzate **NON risultano autorizzate** e pertanto sono da ritenersi **difformi** rispetto a quanto autorizzato; pertanto son da ritenersi **SANABILI** con richiesta di opportuna pratica di sanatoria, ovvero con

RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI ASSENTITO.

Stato di fatto: Locale suddiviso in 4 (quattro) distinte aree: 1) ingresso - vetrina; 2) vendita; 3) ufficio; 4) servizio igienico

Stato autorizzato: unico locale con annesso servizio igienico

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

Costi di regolarizzazione: Ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto rappresentato dalla planimetria catastale in atti: **€ 5.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

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 degli impianti tecnici esistenti 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 (elettrico, idrico, climatizzazione): **€ 400,00**
- Aggiornamento dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE): **€ 300,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

4.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

4.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Proprietà per la quota pari a **1/1** assegnata al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], tramite atto di **compravendita** a rogito Notaio [REDACTED] in data 2 agosto 1986, repertorio 16088, raccolta 9995, registrato a U.R. di Vallo della Lucania in data 8 agosto 1986 al n. 1594, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 18 agosto 1986 al n. 19714/1625 (allegato E.1)

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

Comune: CASTELNUOVO CILENTO (SA)
Frazione: via Velina n. 45
Dati catastali: Fg. 12, num. 643, sub. 10

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	64,00	100%	64,00
Accessori (posto auto)	15,00	25%	3,75
Superficie commerciale totale, m²			67,75

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Ovest	0,95
Coefficiente globale	0,95

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Annuncio vendita immobiliare via Fiei, Castelnuovo Cilento (rif.2164807 UNICREDIT RE SERVICE)	€ 826,00
Annuncio vendita immobiliare via Velina, Castelnuovo Cilento (www.casa.it/immobili/47268123)	€ 1.823,53
Annuncio vendita immobiliare via Nazionale, Castelnuovo Cilento (www.casa.it/immobili/51423170)	€ 1.300,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.316,51

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.250,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 9.126,64
Valore OMI: € 46.400,00
Valore medio di mercato: € 84.733,57 = € 1.316,51 x 0,95 x m² 67,75
Valore stimato: € 80.453,13 = € 1.250,00 x 0,95 x m² 67,75
Valore stimato arrotondato: € 80.450,00

VALORE STIMATO € 80.450,00 (euro ottantamilaquattrocentocinquanta/00)
--

4.11 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: **€ 5.700,00**

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 74.750,00**

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: **€ 74.750,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: **€ 56.062,50**

5. CONCLUSIONI

In data **14/10/2025**, il sottoscritto Consulente ha provveduto ad inviare a mezzo posta elettronica certificata (Pec) id. DD61F4C4.000AD801.E2080A64.8DC1915B.posta-certificata@legalmail.it copia del presente elaborato peritale al creditore procedente (tramite il proprio legale procuratore) e al custode nominato, mentre in data **15/10/2025** con spedizione a mezzo Raccomandata postale A/R n. 14566653113-7 al debitore; tale missiva è stata consegnata in data 22/10/2025.

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.

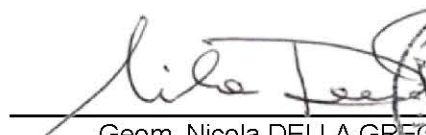
6. ELENCO ALLEGATI

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

- A** – Sopralluoghi e rilievi
- B** – Formalità, vincoli e oneri
- C** – Situazione urbanistica
- D** – Situazione ipo-catastale
- E** – Atti di provenienza
- F** – Altra documentazione
- G** – Documentazione fotografica
- H** – Trasmissione alle parti della bozza di Relazione di Consulenza

- **Scheda riepilogativa immobile**

Sessa Cilento (SA), 7 novembre 2025


Geom. Nicola DELLA GRECA

