

Arch. Marco Onesti

Tribunale di Salerno
Terza Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva promossa da:
BBC DI ACQUARA /TANCREDI LUISA credito intervenuto *contro* OMISSIS
R.G.E sec N. 220/2021

Giudice Esecutore: Dott.ssa De Pasquale Maria Carolina

Relazione

Allegati

Data:

Il C.T.U.
Dott. arch. Marco Onesti

Udienza fissata: 17/02/2026

Custode: Dott. Carmine Noschese



PREMESSA

In data 30/06/2025 il sottoscritto arch. Marco Onesti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Salerno al n. 1941, veniva nominato, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Francesca Sicilia del Tribunale di Salerno – Esperto per la stima di beni pignorati, e successivamente sostituzione G.E., Dott.ssa De Pasquale Maria Carolina, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 220/2021 *BCC DI ACQUARA* contro *OMISSIS*, invitandomi a prestare giuramento di rito telematico effettuato il 02/07/2025 e il conferimento dell'incarico articolato nei seguenti quesiti:

QUESITI

1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. 1 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*

Si riporta il testo del comma 2 dell'art. 567 c.p.c., come modificato dal d.l. n. 83/2015, convertito nella legge n. 132/2015: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."

2) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*

3) *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4) *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza*



di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.;

- 5) *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 6) *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
- 7) *Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 8) *Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;*
- 9) *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;(**N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____, NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE O NUNO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE***



LEGALE., PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);

- 10) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);*
- 11) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*
- 12) *acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*
- 13) *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46,*



comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 14) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.
- 15) Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
- 16) **Corredi la relazione – da presentare esclusivamente in modalità telematica (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato**



word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l’abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato; La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato;

- 17) Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.
- 18) Contattati il giudice dell’esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.
- 19) Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.

L’esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l’udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore – e a



quest'ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Il giudice invita, altresì, l'esperto a depositare telematicamente l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., al fine di evadere i quesiti di cui sopra, ha effettuato:

- Primo accesso, in data 05/08/2025, presso gli immobili oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale, risultavano non occupati, trattandosi di un'attività commerciale nella ristorazione interrotta.

Il sottoscritto inizia le operazioni peritali agli immobili, con il Custode Dott. Carmine Noschese, e precisamente il rilievo metrico e fotografico degli immobili in Castelvita (SA) in via Contrada Serra I n. 16 al piano terra, con la presenza del Debitore Sig. *OMISSIS*, avv. Paolo Antico difensore dell'esecutato, e dichiarano ed esibiscono diffida a rimuovere vasca imhoff e condutture nel terreno plla 412 da parte dell'avv. Carmine Guadagno, nell'interesse della Sig. Rosaria Gigliello del 20/01/2012, ed infine la stesura del verbale di sopralluogo (*cfr. Allegato n 1*).

- Secondo accesso, in data 04/09/2025, il sottoscritto si è recato all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelvita per il reperimento della documentazione tecnica in merito agli immobili oggetto di stima, successivamente è stato effettuato un secondo sopralluogo agli immobili con la presenza sig. *OMISSIS*, si è provveduto ad effettuare ulteriore rilevazione metrica e fotografica dell'immobile(*cfr. Allegato n 2*).

Inoltre, lo scrivente si recava presso gli Uffici Demografici e Stato Civile del Comune di Castelvita, presso gli Uffici Di Urbanistica e Sportello Unico dell'Edilizia, presso Uffici del N.C.E.U. di Salerno, e



svolgere opportune indagini sul posto e sulla zona, per assumere informazioni sui prezzi di mercato dei beni immobili simili a quello oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attinti, il sottoscritto espletando con meticolosità le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue.

RISPOSTA AI QUESITI

1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. 1 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

Si riporta il testo del comma 2 dell'art. 567 c.p.c., come modificato dal d.l. n. 83/2015, convertito nella legge n. 132/2015: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."

2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

3. Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

Per poter adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha preso in esame tutta la documentazione acquista dal fascicolo elettronico, in particolare le risultanze che scaturiscono il prosieguo della relazione estimativa, che saranno riportate nei paragrafi che seguono, scaturiscono dall' esame della documentazione inerente a:



-
- Note di trascrizioni a favore e contro;
 - Visure ipotecarie ultimo ventennio;
 - Certificazione Notarile;

Sono state effettuate, inoltre le seguenti indagini:

- Esame dello stato dei luoghi;
- Rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetti di valutazione;
- Richiesta documentazione presso gli uffici di competenza (uff. tecnico comunale, uff. condono, uff. stato civile, agenzia del territorio etc.)
- Ricerche documentali ed analisi di mercato dei beni oggetto di stima e/o agenzie immobiliare e siti web.

Il sottoscritto esaminata la documentazione agli atti è ritenuta la stessa completa ed idonea prosegue nello svolgimento dell'incarico nonché alla stesura della presente.

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.;

Caratteristiche dei bene oggetto di stima

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono:

- **Negozio C1 sub 3**, situato al piano terra di un fabbricato, con ingresso indipendente costituito da una ampia sala per ricevimento, dotata di servizi pubblici, una zona con forno per la preparazione di prodotti alimentari ed infine una zona cucina per la preparazione di cibi caldi, dotata di spogliatoio e servizi per il personale. Attualmente l'attività commerciale è cessata.
- **Deposito C2 sub 4**, situato al piano terra di un fabbricato, con ingresso indipendente e facente parte dell'attività commerciale adiacente.



DESCRIZIONE DEL BENE: LOCALE COMMERCIALE C1 sub 3

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Castelvita (SA), alla Contrada Serra I n. 16 al piano terra, facente parte di un edificio di due piani fuori terra. Essendo il Comune di Castelvita fisicamente di esigue dimensioni, l'ambito di localizzazione dell'immobile oggetto di stima risulta essere ubicato al di fuori del centro cittadino con prevalenza di aziende agricole, con scuole e uffici pubblici, ecc. raggiungibili con mezzi autonomi.

Identificazione Catastale Negozio C1 Sub 3

L'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U. del Comune di Castelvita in:

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	25	837	3	C/1	6	226 mq	Tot. 238 mq	€ 2.077,60
Indirizzo		Contrada Serra 1 n. snc Piano T						
Annotazioni								

Confine degli immobili

IL bene oggetto della presente procedura è ubicato nel Comune di Castelvita alla Contrada Serra I n. 16, facente parte di un edificio in linea residenziale.

L'immobile come si evince dalla planimetria catastale generale confina (*cfr. Allegato n 3*):

- Nord/Est con Corte e plla 536;
- Sud/Est con Corte;
- Sud/Ovest con Corte e altra unità immobiliare sub 4;
- Nord/Ovest con altra unità immobiliare sub 4;

Descrizione

Si accede da via Contrada Serra I n.16 con cancello privato e uno spazio antistante delimitato da muro perimetrale. L'immobile oggetto di stima riguarda un locale commerciale al piano terra, adibito ad attività di ristorazione. Il locale è costituito da un'ampia sala di ricevimento con blocco servizi igienici, una zona costituita da pizzeria e cucina con servizi al personale. Il locale ha un'altezza interna di H= 3,25. L'immobile al momento del sopralluogo risulta essere unito all'immobile adiacente, anch'esso oggetto di stime identificato con sub 4.

Al momento del sopralluogo, risulta in uno stato di abbandono, con tutto l'arredamento, essendo cessata l'attività di ristorazione da diverso tempo. Si è riscontrato che i due immobili oggetto di stima



sono stati uniti senza muro divisorio ed è stata realizzata una tettoia antistate l'attività commerciale attrezzata con tavoli e sedie.

L'immobile, risulta in uno stato di manutenzione discreto, necessita di una manutenzione ordinaria.

Calcolo delle Superfici sub 3

SUPERFICIE UTILE ABITATIVA (sual)		SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE (snr)	
ABITAZIONE		Negozio	
	Mq 00,00		Mq 205,80
TOTALE	Mq 00,00	TOTALE	Mq 205,80

SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE (sua)		SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	
ABITAZIONE		Negozio	
	Mq 00,00		Mq 262,00
TOTALE	Mq 00,00	TOTALE	Mq 262,00

Il tutto meglio evidenziato negli elaborati grafici, fotografici e catastali allegati alla presente (cfr. Allegato n 4-5-6).

DESCRIZIONE DEL BENE: LOCALE DEPOSITO C2 sub 4

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Castelvita (SA), alla Contrada Serra I n. 16 al piano terra, facente parte di un edificio di due piani fuori terra. Essendo il Comune di Castelvita fisicamente di esigue dimensioni, l'ambito di localizzazione dell'immobile oggetto di stima risulta essere ubicato al di fuori del centro cittadino con prevalenza di aziende agricole, con scuole e uffici pubblici, ecc. raggiungibili con mezzi autonomi.

Identificazione Catastale Negozio C2 Sub 4

L'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U. dei Comune di Castelvita in:

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	25	837	4	C/2	6	67 mq	Tot. 78 mq	€ 100,35
Indirizzo		Contrada Serra 1 n. snc Piano T						
Annotazioni								



Confine degli immobili

IL bene oggetto della presente procedura è ubicato nel Comune di Castelvita alla Contrada Serra I n 16, facente parte di un edificio in linea residenziale.

L'immobile come si evince dalla planimetria catastale generale confina (*cfr. Allegato n 7*):

- Nord/Est con altra unità immobiliare sub 3;
- Sud/Est con corte e altra unità immobiliare sub 3;
- Sud/Ovest con altra unità immobiliare sub 4;
- Nord/Ovest con strada comunale per Altavilla;

Descrizione

Si accede da via Contrada Serra I n.16 con cancello privato e uno spazio antistante delimitato da muro perimetrale. L'immobile oggetto di stima riguarda un locale deposito al piano terra, adibito ad attività di ristorazione. Il locale è costituito da un ampio spazio a forma di L, con altezza interna H= 3,25. L'immobile al momento del sopralluogo risulta essere unito all'immobile adiacente, anch'esso oggetto di stime identificato con sub 3, formante un'attività di ristorazione.

Al momento del sopralluogo, risulta in uno stato di abbandono, con tutto l'arredamento, essendo cessata l'attività di ristorazione da diverso tempo. Si è riscontrato che i due immobili oggetto di stima sono stati uniti senza muro divisorio ed è stata realizzata una tettoia antistante l'attività commerciale attrezzata con tavoli e sedie.

L'immobile, risulta in uno stato di manutenzione discreto, necessita di una manutenzione ordinaria.

Calcolo delle Superfici sub 4

SUPERFICIE UTILE ABITATIVA (sual)		SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE (snr)	
ABITAZIONE		DEPOSITO	
	Mq 00,00		Mq 70,80
TOTALE	Mq 00,00	TOTALE	Mq 70,80

SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE (sua)		SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	
ABITAZIONE		DEPOSITO	
	Mq 00,00		Mq 74,30
TOTALE	Mq 00,00	TOTALE	Mq 74,30

Il tutto meglio evidenziato negli elaborati grafici, fotografici e catastali allegati alla presente (*cfr. Allegato n 8-9-10-11*).



5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Dall'indagine effettuata il sottoscritto procede alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativo al bene pignorato, dichiarando che ii beni oggetto di stima r.g.e. 220/2021 risultano essere intestati ai Sig. **OMISSIS** nato a Castelvita (SA) il

Gli immobili sono pervenuti al debitore in virtù:

- Atto di donazione del Notaio Salvati del 11/12/2007, rep. 46831 trascritto a Salerno 07/01/2008 ai nn. 649/385riceveva i immobili in donazione unitamente al fratello Raffaele Tancredi per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (cfr. *Allegato n 12*);
- Atto di compravendita del Notaio Campanella del 21/11/2012, rep. 23343 trascritto a Salerno 27/11/2012 ai nn. 47193/35586, acquistava da Raffaele Tancredi Raffaele la restante Quota astratta ed indivisa di $\frac{1}{2}$ delle unità immobiliari di stima (cfr. *Allegato n 13*).

6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.

Visto che il cespite di proprietà dell'esecutato, consiste in un locale commerciale e deposito, uniti fisicamente, tra di loro, nel Comune di Castelvita alla via Serra 1 n. 162. Il sottoscritto, per conseguire una maggiore opportunità di vendita, ritiene di formare un unico Lotto:

LOTTO UNICO

Gi immobili oggetto di stima è identificato al N.C.E.U. dei Comune di Castelvita in:

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	25	837	3	C/1	6	226 mq	Tot. 238 mq	€ 2.077,60
Indirizzo		Contrada Serra 1 n. snc Piano T						
Annotazioni								



	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	25	837	4	C/2	6	67 mq	Tot. 78 mq	€ 100,35
Indirizzo		Contrada Serra 1 n. snc Piano T						
Annotazioni								

7. Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

IL Lotto al momento del sopralluogo, risulta in possesso dell'esecutato e non risulta nessun contratto di locazione in essere, tale bene non risulta gravati da censo, livello o uso civico.

8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.

Il più probabile canone di locazione degli immobili staggiati viene determinato effettuando una media dei valori ottenuti:

- Una prima metodologia, mediando le valutazioni del canone relativo agli immobili, con stesse caratteristiche, fornite dall'Agenzie Immobiliari operanti nella zona (Salerno);
- Una seconda metodologia, mettendo in relazione la consistenza metrica dell'immobile in esame con i valori di locazione desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), utilizzando, all'interno dell'intervallo di confidenza dei dati forniti dall'Osservatorio, quelli ritenuti più idonei in considerazione delle caratteristiche possedute dai cespiti da stimare.



Il sottoscritto, analizzando il mercato immobiliare della zona, nonché la Banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, riferita al II Semestre dell'anno 2023 nel Comune di Salerno.

Computo Superfici

Considerato che il parametro geometrico significativo della consistenza immobiliare, assunto a riferimento per la determinazione dei valori economici delle unità immobiliari, è la superficie commerciale, si è proceduto al calcolo della stessa sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R n. 138/98, che all'allegato C, espone le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale (a cui quella commerciale può equipararsi) delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Di seguito si riporta stralcio della parte d'interesse di tale norma:

Criteri generali

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P" (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;*
- *della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:*



del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

del 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare oltre tale superficie calcola il 2%),

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).*

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità ei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T" di seguito sono riportate le modalità di computo (Unità immobiliari a destinazione terziaria).

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;*
- della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:*
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);*
 - del 25 per cento se non comunicanti;*
- della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;*



- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U. dei Comune di Castelcivita in:

LOTTO UNICO

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	25	837	3	C/1	6	226 mq	Tot. 238 mq	€ 2.077,60
Indirizzo		Contrada Serra 1 n. snc Piano T						
Annotazioni								
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	25	837	4	C/2	6	67 mq	Tot. 78 mq	€ 100,35
Indirizzo		Contrada Serra 1 n. snc Piano T						
Annotazioni								

L'immobile oggetto di stima non risulta locato, e consiste in un locale commerciale in via Serra 1 n. 16.

I Metodologia

I valori del canone di locazione per immobili avente requisiti, intrinseci ed estrinseci, simili a quello pignorato, forniti dalle agenzie interpellate, sono scarse essendo la zona con bassa offerta di immobili con caratteristiche simili, di seguito vengono riportati valore recepito dai comuni limitrofi, e sono riportati nella seguente tabella:

Agenzia immobiliare di zona	Sede	Valutazione a corpo
Progetto casa immobiliare	Albanella	3,50 -5,50 €/mq
Gevi immobiliare	Campagna	4,00- 5,00 €/mq



Effettuando la media delle valutazioni fornite, il canone di locazione con la prima metodologia è pari a **4,50 €/mq.**

II Metodologia

Il sottoscritto recepisce i dati forniti dall'osservatorio dei Beni Immobiliari, relativi ai comuni limitrofi essendo scarsa la richiesta di locazione di attività commerciale nel comune dei beni oggetto di stima, sono quelli di seguito riportati:

Comune di Campagna

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: CAMPAGNA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	560	720	L	2,7	3,8	L

Effettuando la media delle valutazioni fornite, il canone di locazione con la prima metodologia è pari a **3,25 €/mq.**

Comune di Albanella

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: ALBANELLA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	520	710	L	2,6	3,5	L



Effettuando la media delle valutazioni fornite, il canone di locazione con la prima metodologia è pari a **3,05 €/mq.**

Computo superfici

Vengono applicati i seguenti coefficienti sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R. n. 138/98:

- 100% per i vani principali e gli accessori a servizio diretto;
- 50% per i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali qualora comunicanti;
- 25% per i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali qualora non comunicanti;
- 30% per i balconi fino a 25 mq. e 10% per la parte eccedente;
- 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare oltre tale superficie calcola il 2%);

Calcolo delle Superfici sub 3

Attività commerciale

COMPUTO SUPERFICI SENSI D.P.R. N. 138/98 ALLEGATO C		Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie commerciale
		SL [m ²]	C _D	SL x C [m ²]
	Loc. Commerciale	262,00	1,00	262,00
	Balconi/Terrazzo	00,00	0,30	0,00
	51,10 mq fino 25 mq 30%	00,10	0,10	0,00
	Parte eccedente 10%			
TOTALE		262,00		262,00

Calcolo delle Superfici sub 4

Attività commerciale

COMPUTO SUPERFICI SENSI D.P.R. N. 138/98 ALLEGATO C		Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie commerciale
		SL [m ²]	C _D	SL x C [m ²]
	Loc. Commerciale	74,30	1,00	74,30



	Balconi/Terrazzo	00,00	0,30	0,00
	51,10 mq fino 25	00,10	0,10	0,00
	mq 30%			
	Parte eccedente 10%			
TOTALE		74,30		74,30

Atteso quanto esposto nella descrizione dell'immobile che si è fatta in precedenza circa le condizioni riferibili allo stato di manutenzione degli spazi interni e considerate più in generale l'insieme delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è ritenuto di individuare un valore unitario pari a 3,20 €/mq x mese, riferito in questo caso alla superficie lorda. Collegando tale valore alla consistenza dell'immobile espressa come superficie commerciale ed arrotondata al metro quadro, essendo quest'ultima pari a 149,83 mq avremo:

SUPERFICIE COOMERCIALE LOTTO UNICO		
SUPERFICIE [mq]	Valore selezionato	[Valore]
336,00	3,20	1.075,20

Il canone di locazione è pari a 1.075,20 €/mese arrotondato:

CANONE DI LOCAZIONE = 1.100,00/mese

9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

IL Debitore, proprietari del cespite oggetto di stima, risultano sposato, come risulta dall'Estratto di Matrimonio del Comune di Castelvita (SA) (cfr. Allegato n 14).

Dal Registro degli Atti di Matrimonio

del comune di CASTELCIVITA (SA) anno 2004 Numero 1 Parte I Serie Ufficio 1 risulta che:

il giorno 12 del mese di Dicembre dell'anno 2004, hanno contratto matrimonio



OMISSIS

Nato il .././..... CASTELCIVITA (SA)

Atto N. 54 p. l. s. A anno 1960

OMISSIS

Nata il .././..... a

Atto N. P. S. anno

Annotazioni:

Gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni patrimoniali.

10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

Non vi è costituito alcun condominio, essendo gli immobili, al piano terra del fabbricato di proprietà dell'esecutato.

11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie effettuate da sottoscritto il 18/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato n 15):



1 IPOTECA VOLONTARIA

ISCRIZIONE CONTRO del 27/11/2012 - Registro Particolare 3735 Registro Generale 47194
Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 23344/7449 del 21/11/2012 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CASTELCIVITA(SA)

2 VERBALE DI PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/2021 - Registro Particolare 31887 Registro Generale 40280
Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 5695 del
06/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CASTELCIVITA(SA)

Dal quadro Generale dei costi di cancellazione delle formalità, si evince che, i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, secondo la tariffa attualmente vigente:

<u>Tipo di formalità</u>	<u>Imposta ipotecaria</u>	<u>Imposta di bollo</u>	<u>Tassa ipotecaria</u>	<u>Totale</u>
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale/ Legale	-	-	-	-

In definitiva si ottiene che, in funzione dell'elenco riportato, i costi di cancellazione si possono assumere pari a complessivi:

€ 294,00 + 35,00 = € 329,00

COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA' LOTTO

€ 329,00



- 12. *Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.***

Il sottoscritto, ha prodotto visure catastali aggiornate degli immobili degli esecutati in data 21/07/2025 (cfr. Allegato n 3-7). Mentre le visure ipotecarie per immobile e per soggetto, queste ultime sono allegate alla presente (cfr. Allegato n 15).

- 13. *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.***

Al fine di accertare la regolarità edilizia del bene oggetto di stima, il sottoscritto inoltrava istanza di accesso agli atti, per prendere visione ed estrarre copia della documentazione.

Il fabbricato dove insistono gli immobili oggetto di stima risulta essere stato realizzato negli anni 1991.



Dalle ricerche effettuate dall'Ufficio S.U.E e agli atti dei Comune di Castelvita risultano i seguenti documenti:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 35/1991**

Concessione Edilizia, rilasciata al Sig.ra Ghiello Rosaria per la realizzazione di un fabbricato rurale in Località Tempa del Ponte (cfr. Allegato n 16).

- **Concessione Edilizia in Variante n. 32/1994**

Concessione Edilizia in Variante alla C.E. 35/91 (cfr. Allegato n 17).

- **Concessione Edilizia in Variante II n. 04/1996**

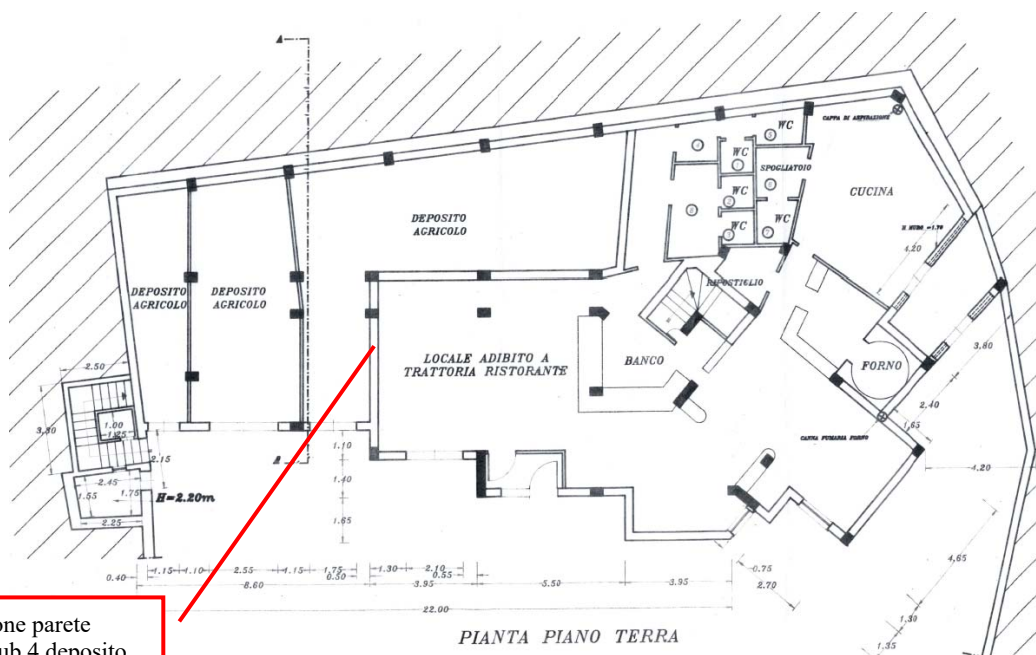
Concessione Edilizia in Variante II alla C.E. 35/91e prima Variante 32/94 (cfr. Allegato n 18).

- **Concessione Edilizia in Variante III n. 15/1996**

Concessione Edilizia in Variante II alla C.E. 35/91e prima Variante 32/94, seconda variante 04/96(cfr. Allegato n 19).

Il sottoscritto, dal confronto, dei grafici della Concessione Edilizia in Variante III n. 15/96, e lo stato di fatto al momento del sopralluogo, risultano diverse difformità che verranno elencate di seguito.

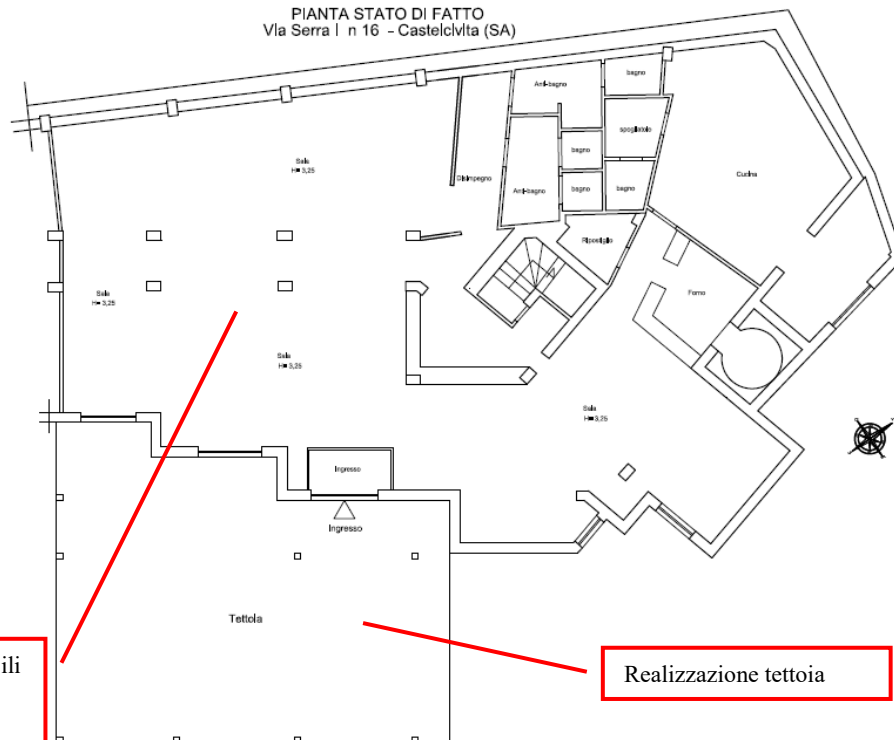
Pianta piano terra Concessione Edilizia in Variante III n. 15/96.



Eliminazione parete
divisoria sub 4 deposito
agricolo.

Pianta piano terra STATO DI FATTO.

PIANTA STATO DI FATTO
Via Serra l n 16 - Castelclivita (SA)



Dal confronto dei grafici della Concessione Edilizia in Variante III n. 15/96, e lo stato di fatto al momento del sopralluogo si riscontrano delle difformità che riguardano la demolizione della parete divisoria del deposito agricolo per ampliamento del locale commerciale e di conseguenza la diversa destinazione d'uso. Realizzazione di una tettoia con struttura in ferro con sovrastate copertura in coppi. Tali difformità riscontrate sono sanabile, il sottoscritto ha recepito i parametri per l'eliminazione degli abusi. Per tale eliminazione bisogna prevedere un Permesso a Costruire in Sanatoria:

Sanatoria Cambio di Destinazione D'uso

Mc 230,19

Doppio oneri € 6,15 mc X 2 mc 230,19 x 6,15 = 1.415,60 X 2 = **€ 2.831,20**

Costo di Costruzione il 7% dei lavori per la trasformazione X 2 Previsione Costo lavori € 20.000,00
20.000,00 - 7% = 1.400,00 X 2 = **€ 2.800,00**

Sanatoria Tettoia

mq. 108,00 Hmed = 2,90

Costo di realizzazione al mq 287,67

Doppio oneri € 6,15 mc X 2 = **€ 3.852,30**

60% della sup. mq 64,80 mq X 287,67 = 18.641,00 x 7% = **€ 1.304,80**

A tali scosti bisogna aggiungere le spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia che si stimano di € **2.000,00**. In definitiva le difformità sono sanabili per un costo di € 2.831,20 + 2.800,00 + 3.852,30 + 1.304,80 + 2.000,00 per un totale di € 12.788,30. Durante il sopralluogo l'esecutato dichiara che vi sono problemi per l'impianto di scarico delle acque nere e bianche, mostrando la diffida a rimuovere l'impianto ricevuta dalla Sig. Gigliello nel 2012.

In definitiva le difformità riscontrate sono sanabili per un costo di € 12.788,30

COSTO DIFFORMITA' € 12.788,00

Pertanto si è limitato ad estrarre Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'UTC del Comune di Castelvita.

Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Salerno

CERTIFICA

l'immobile individuato nel Catasto Terreni del Comune di Castelvita al Foglio di mappa n. 25 della particella n. 537 compresa in area che il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), classifica come:

Zona T – Valorizzazione Turistico Ricettiva.

La situazione urbanistica e vincolistica è la seguente:

Vincoli

Le particelle non sono ricomprese in aree vincolate (paesaggistiche, ambientali, idrogeologiche, ecc.).

prescrizioni urbanistiche:

Zona T – Valorizzazione turistica ricettiva

La Zona T comprende aree prettamente destinate ad attrezzature turistiche ricettive, complete di relativi servizi e pertinenze, impianti sportivi e spazi a verde privato, anche a gestione distinta, nonché ad attività artigianali compatibili dal punto di vista ambientale ed opportunamente attrezzate come per legge. sono ammesse destinazioni a servizi connessi come ristoranti, bar, caffè, pubblici esercizi, esercizi commerciali, attrezzature per lo sport, lo spettacolo e il tempo libero in genere, campeggi, piscine, chioschi, ecc..

Gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

- per ampliamenti delle strutture esistenti, mediante intervento edilizio diretto: 20% del quantum regolarmente assentito;



- per nuove costruzioni, mediante la redazione di Piani Urbanistici Attuativi di cui all'art.26, co.2, lett. a), della L.R. n.16/04 e s.m.i., aventi valore e portata di Piano di Lottizzazione:

$I_t = 1,00 \text{ mc/mq}$

$R_c = 0,25 \text{ max}$

- per tutti gli interventi:

$H = 7,50 \text{ m.}$

$D_f = 10 \text{ m. (per pareti finestrate)}$

$D_c = 5 \text{ m. (o a confine per pareti non finestrate)}$

$D_s = \text{si applica l'art. 1.2.5 delle presenti Norme.}$

Per ogni ulteriore riferimento si rimanda alla consultazione del CDU (cfr. Allegato n 20).

14 Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato in base a determinate variabili, ossia: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e dello stato di domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, così come l'esame di alcune documentazioni ufficiali e dopo un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.



DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI

Nella scelta dei valori unitari adoperati per la stima, il sottoscritto ha tenuto conto, a seguito di adeguate indagini, che tali valori fossero in linea con il mercato locale degli immobili del relativo contesto territoriale.

Valutata quindi la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, onde addivenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati, si è optato nella per i seguenti procedimenti di stima:

1. Stima diretta per valori unitari effettuata a partire dai dati **dell'Osservatorio dei beni immobiliari**.
2. Stima indiretta per valori unitari effettuata a partire dai dati dell'**Borsino Immobiliare**, relativi alla zona di ubicazione del Lotto.
3. Stima indiretta attraverso i valori del **Listino Quotazioni Metro-Quadro** di Salerno e Provincia.

Con li primo procedimento è stato possibile svincolarsi dai pareri del mercato locale e collegare la reale consistenza metrica dei beni ai valori unitari estrapolati dall'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio, in base alle caratteristiche possedute del cespite da stimare.

Con il secondo procedimento i valori di mercato di cui si avvale sono statistici, aggiornati con cadenza trimestrale secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale.

Le quotazioni sono articolate su tutto il territorio nazionale; i prezzi di mercato (in €/mq) e di locazione (in €/mq per mese) si riferiscono alla superficie commerciale e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria.

Con il terzo procedimento è stato possibile conoscere i valori immobiliari unitari relativi alla specifica fascia territoriale del cespite da stimare, attraverso una mediazione di valori di mercato provenienti da una commissione di esperti ed agenti immobiliari, con l'ausilio di consulenti tecnici; i prezzi di mercato (in €/mq) e di locazione (in €/per mese) si riferiscono alla superficie commerciale.

Si ritiene opportuno applicare dei coefficienti di omogenizzazione alle superfici utili. La scelta di utilizzare i coefficienti è stata calibrata, dopo un'attenta disamina dello stato dei luoghi, nonché dello stato di conservazione e manutenzione degli stessi.

Si sottolinea che tale valore rappresenta soltanto una base di partenza della stima effettuata dal sottoscritto, a valle dei sopra citati procedimenti. La valutazione effettuata quindi tiene debitamente conto di appetibilità e localizzazione dell'immobile, delle condizioni degli impianti e delle finiture



presenti, nonché dell'accessibilità allo stesso e delle possibilità di parcheggio, con riferimento a tutti gli elementi al contorno e alle specialità riscontrate. Seguendo tale procedimento logico il sottoscritto si propone di individuare dei coefficienti opportunamente scelti sulla base di un'attenta disamina dello stato dei luoghi, nonché delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche. I coefficienti possono essere riduttivi, e dunque in tal caso determinano una decurtazione del valore di stima scaturito dai procedimenti.

STIMA LOTTO

Procedimento I O.M.I.

Il primo procedimento utilizzato tiene conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita che indicano un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda), ovvero di superficie utile (netta) per metro delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione al 50%.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro al metro quadro (€/mq), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: : SALERNO

Comune: CASTELCIVITA

Zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Tipologia: Commerciale

[Torna alla pagina di ricerca](#)



Il sottoscritto, nella ricerca di dati di vendita di locali commerciali nel Comune di Castelvita, non essendoci dati di immobili in vendita, si è limitato ad espandere la ricerca nei Comuni limitrofi, Comune di Altavilla Silentina e Roccadaspide.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: ALTAVILLA SILENTINA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	540	720	L	2,6	3,5	L

Valore medio O.M.I. "Immobili di tipo commerciale": 630,00 €/mq;

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: ROCCADASPIDE

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	420	640	L	2,1	2,9	L

Valore medio O.M.I. "Immobili di tipo commerciale": 530,00 €/mq;

Il sottoscritto effettua la media dei valori ricercati



Valore medio O.M.I. “Immobili di tipo commerciale”: 580,00 €/mq

Procedimento II Borsino Immobiliare

Nel Borsino Immobiliare sono indicati i prezzi al metro quadro massimi (prima fascia), minimi (seconda fascia) e medi (fascia media). Le fonti da cui viene estrapolata la base di partenza dei dati dei valori e delle statistiche immobiliari sono le seguenti:

- Principali portali immobiliari nazionali
- Agenzia delle Entrate
- Istat
- Banca d'Italia

Ogni territorio comunale è suddiviso in una o più zone omogenee. I prezzi di mercato pubblicati si devono intendere attinenti ad un'unità immobiliare “tipo” ad uso residenziale, commerciale o industriale della zona di riferimento. La quotazione viene definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria. Le unità immobiliari tipo sono così definite:

- Residenziale: appartamento posto al piano intermedio, composto da soggiorno, uno/due servizi, cucina/angolo cottura, due camere da letto e accessori; esclusa autorimessa;
- Artigianale: capannone di medie dimensioni di 500 mq;
- Commerciale: negozio situato al piano terra di media dimensione (50 mq).

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > SALERNO (SA) > CASTELCIVITA

Castelcivita (SA)
84020 Castelcivita Sa, Italia

ZONA CENTRO URBANO

Posizione Zona Centro Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Tutte le Statistiche di Zona ? Passa a Borsino PRO

Quotazioni Immobiliari di Zona

 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni
--------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	--------------------------------------

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

Uffici
Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo Euro 495	Valore medio Euro 611	Valore massimo Euro 726	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	------------------------

Negozi
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo Euro 574	Valore medio Euro 652	Valore massimo Euro 730	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	------------------------



Procedimento III: Listino delle Quotazioni Metro-Quadro

Il listino Ufficiale Metro-Quadro propone dei prezzi medi al metro quadro scaturiti da indagini periodiche. Tali indagini, effettuate dagli esperti della Provincia nel cui ambito sono ubicate le unità immobiliari, si sono avvalse del contributo delle federazioni degli agenti immobiliari FIMAA e FIAIP.

Tutti i Comuni della Provincia sono ripartiti in fase urbanistica (centrale, semicentrale, periferica, suburbana), ossia aree territoriali con una precisa collocazione geografica nel Comune, costituite da un'aggregazione di zone omogenee.

- Fascia centrale: una porzione di territorio comunale che coincide con il centro urbano del Comune;
- Fascia semicentrale è posizionata immediatamente adiacente al centro urbano;
- Fascia periferica è una posizione di territorio comunale contigua alla fascia semicentrale;
- Fascia suburbana è una posizione di territorio comunale che contiene le aree urbanizzate che sono separate dall'agglomerato urbano del Comune da un territorio non edificato;

In particolare vengono effettuate indagini attraverso rilevazioni dirette o indirette ed il prezzo pubblicato va riferito a dati di diversa provenienza che vengono successivamente elaborati da una vasta Commissione di agenti immobiliari per la determinazione delle quotazioni finali oggetto di pubblicazione.

Castelcivita - Centrale - ZONE A NORD DI LOC. AIA DELLA VIA, A NORD DI LOC. PIANO DEL GUFO, VIE MURILLO, G. GARIBALDI, INDIPENDENZA, P.ZZA UMBERTO I, CASTELCIVITA

Link: <https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1250>



Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2025	Abitazioni Civili	700	2
2025	Abitazioni tipo economico		
2025	Abitazioni Signorili		
2025	Ville e Villini	900	3
2025	Box	500	2
2025	Magazzini Depositi		
2025	Negozi	900	5
2025	Uffici	850	4
2025	Laboratori		
2025	Capannoni industriali		



STIMA VALORE LOTTO

Valore medio O.M.I. "Immobili di tipo commerciale": **580,00 €/mq**;

Valore medio Borsino Immobiliare "Abitazione in stabili di fascia media": **652,00 €/mq**

Valore Listino Quotazione Metro-Quadro "Abitazione di tipo economico": **900,00 €/mq**

Valore medio = (580,00 €/mq 652,00 €/mq 900,00 €/mq)/3 = 710,00

Il valore scaturito dalla media dei suddetti procedimenti di stima risulta essere sostanzialmente congruenti con valori applicabili dalle agenzie immobiliari di zona.

Caratteristiche dimensionali LOTTO UNICO

Calcolo delle Superfici

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	25	837	3	C/1	6	226 mq	Tot. 238 mq	€ 2.077,60
Indirizzo		Contrada Serra 1 n. snc Piano T						
Annotazioni		SUPERFICIE COMMERCIALE						MQ 262,00
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	25	837	4	C/2	6	67 mq	Tot. 78 mq	€ 100,35
Indirizzo		Contrada Serra 1 n. snc Piano T						
Annotazioni		SUPERFICIE COMMERCIALE						MQ 74,30

Superficie Commerciale del LOTTO UNICO = mq 336,30

Pertanto il valore di stima del LOTTO al mq risulta essere:

VALORE DI STIMA LOTTO mq: 710,00 €/mq

La valutazione dell'immobile cambia in base alle sue caratteristiche e per la sua definizione vengono usati dei parametri conosciuti come coefficienti correttivi. Questi variano in base alla tipologia di immobile e possono sia **aumentare il valore**, nel caso vi siano punti di merito in grado di rendere la casa più appetibile per un possibile acquirente, ma anche diminuirlo allorché vi siano **aspetti in grado**



di influire negativamente nella sua valutazione complessiva, e quindi sul suo prezzo di mercato. Esistono infine dei coefficienti di merito specifici che vengono invece applicati agli immobili commerciali, non usati quindi per finalità abitative. Parliamo di uffici, negozi, magazzini e capannoni. In questo caso gli aspetti che determineranno la variazione del valore commerciale dell'immobile sono quelli collegati all'esercizio di un'attività produttiva o lavorativa. In particolare, tali coefficienti riguardano lo stato locativo (scadenza a 6 anni o avviamento commerciale), la zona di collocazione degli uffici (centrale, intermedia o secondaria), il potenziale commerciale dei negozi, il piano dei magazzini e dei capannoni e le relative modalità di accesso.

Passando ad esaminare le caratteristiche positive e negative dei beni oggetto di stima, con la seguente tabella vengono considerati i coefficienti correttivi di merito, per la determinazione del valore

Tabella dei coefficienti di merito specifici

Stato locativo	Coefficiente di merito
scadenza a 6 anni	-20%
avviamento commerciale	-30%

Uffici	Coefficiente di merito
zona centrale	+100%
zona intermedia	0%
zona secondaria	-5%

Negozi	Coefficiente di merito
zona con alto potenziale a livello commerciale	+50%
zona con potenziale a livello commerciale	+20%
zona ordinaria a livello commerciale	0%
zona con basso potenziale a livello commerciale	-30%
altezza soffitti > 4.5m	+20%

Magazzini	Coefficiente di merito
piano terreno o rialzato con accesso carraio	0%
piano terreno o rialzato senza accesso carraio	-10%
piano seminterrato con accesso carraio	-15%
piano seminterrato accesso solo da scale	-30%

Capannoni	Coefficiente di merito
piano terreno	0%
piano rialzato	-5%
senza accesso autoarticolati	-10%
senza aree di pertinenza	-15%



dell'immobile a base d'asta.

Valutazioni delle caratteristiche del LOTTO 1 e 2 effettuate dal sottoscritto:

Stato locativo		0 %
Zona con bassa liv Comm.		- 30 %
Coefficiente correttivo		- 30 %

Da un'attenta disanima dello stato dei luoghi, tenendo conto di ubicazione nel contesto urbano, orientamento dell'immobile, possibilità di parcheggio, vetustà, tipologia edilizia, stato di conservazione, condizioni degli impianti ed ubicazione di piano, il tutto riportato nella tabella precedente, si applica un coefficiente di ribasso del 30 % del valore.

Si ottiene il seguente VALORE COMPLESSIVO di MERCATO del LOTTO

$V. \text{ mercato} = mq \ 336,00 \times € \ 710,00 = € \ 238.560,00 - 30 \% = € \ 166.992,20$ arrotondato € 167.000,00

VALORE BASE D'ASTA LOTTO: € 167.000,00

15 Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.

All'esito del sopralluogo effettuato il LOTTO attualmente, risulta essere occupato da arredamento per la ristorazione, che comprendono tavoli sedie e tutta l'attrezzatura per esercitare l'attività.

I relativi costi di trasporto dei beni mobili sono assimilabili a € 4.500,00, trattandosi di beni appartenenti al Debitore, il trasloco in economia sarà effettuato dallo stesso soggetto detentore attuale dei beni e quindi non ricadrebbe a carico dell'acquirente. Alla luce di tale considerazione **il sottoscritto non ritiene di detrarre l'importo sopra menzionato dal valore a base d'asta determinato.**



16 Corredi la relazione – da presentare esclusivamente in modalità telematica (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l’abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato; La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato;

Le planimetrie sono presenti nel volume allegati. La relazione di stima è stata redatta in una duplice versione: completa di tutti gli elementi informativi, compresi quelli riguardanti le generalità del Debitore, l’altra diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili degli Esecutati e di terzi. Inoltre è stato redatto un riepilogo finale che riporta in maniera sintetica i principali dati riguardanti i Lotti di cui alla presente Procedura Esecutiva.

17 Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

La documentazione fotografica, è inserita nella presente relazione, mentre Il rilievo metrico dei Lotti è stato effettuato con Distolaser e rollina metrica tradizionale di portata massima pari a 30 mt.

18 Contattati il giudice dell’esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in



Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.

Il sottoscritto Esperto non ha ravvisato la necessita di effettuare comunicazioni al G.E., poiché non si sono verificate situazioni per le quali si rendeva opportuno interpellare il Giudice dell'Esecuzione.

19 Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.

Il sottoscritto Esperto resta a disposizione degli organi del Procedimento per ulteriori chiarimenti, riguardanti le problematiche concernenti il compendio pignorato, laddove fossero necessari, e dichiara quindi la propria disponibilità a collaborare col Custode Giudiziario ed il Delegato alla vendita, al fine di consentire il normale prosieguo del Procedimento stesso.

PARTE RIASSUNTIVA

LOTTO UNICO

Descrizione

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono:

- Negozio C1 sub 3, situato al piano terra di un fabbricato, con ingresso indipendente costituito da una ampia sala per ricevimento, dotata di servizi pubblici, una zona con forno per la preparazione di prodotti alimentari ed infine una zona cucina per la preparazione di cibi caldi, dotata di spogliatoio e servizi per il personale. Attualmente l'attività commerciale è cessata.

L'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U. dei Comune di Castelcivita in:

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	25	837	3	C/1	6	226 mq	Tot. 238 mq	€ 2.077,60
Indirizzo	Contrada Serra 1 n. snc Piano T							
Annotazioni								



- Deposito C2 sub 4, situato al piano terra di un fabbricato, con ingresso indipendente e facente parte dell'attività commerciale adiacente.

L'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U. dei Comune di Castelvita in:

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	25	837	4	C/2	6	67 mq	Tot. 78 mq	€ 100,35
Indirizzo		Contrada Serra 1 n. snc Piano T						
Annotazioni								

Ubicazione

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati Comune di Castelvita (SA), alla Contrada Serra I n. 16 al piano terra, facente parte di un edificio di due piani fuori terra.

Confini immobile sub 3

L'immobile come si evince dalla planimetria catastale generale confina, Nord/Est con Corte e plla 536 a Sud/Est con Corte a Sud/Ovest con Corte e altra unità immobiliare sub 4

Confini immobile sub 4

L'immobile come si evince dalla planimetria catastale generale confina, Nord/Est con altra unità immobiliare sub 3, Sud/Est con corte e altra unità immobiliare sub 3, Sud/Ovest con altra unità immobiliare sub 4, Nord/Ovest con strada comunale per Altavilla.

Calcolo superfici

Calcolo delle Superfici sub 3

Attività commerciale

COMPUTO SUPERFICI SENSI D.P.R. N. 138/98 ALLEGATO C		Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie commerciale
		SL [m ²]	C _D	SL x C [m ²]
	Loc. Commerciale	262,00	1,00	262,00
	Balconi/Terrazzo	00,00	0,30	0,00
	51,10 mq fino 25 mq 30%	00,10	0,10	0,00



	Parte eccedente10%			
TOTALE		262,00		262,00

Calcolo delle Superfici sub 4

Attività commerciale

COMPUTO SUPERFICI SENSI D.P.R. N. 138/98 ALLEGATO C		Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie commerciale
		SL [m ²]	CD	SL x C [m ²]
	Loc. Commerciale	74,30	1,00	74,30
	Balconi/Terrazzo	00,00	0,30	0,00
	51,10 mq fino 25 mq 30%	00,10	0,10	0,00
	Parte eccedente10%			
TOTALE		74,30		74,30

Visto che il cespite di proprietà dell'esecutato, consiste in un locale commerciale e deposito, uniti fisicamente tra di loro, nel Comune di Castelvita alla via Serra 1 n. 162. Il sottoscritto, per conseguire una maggiore opportunità di vendita, ritiene di formare un unico Lotto:

LOTTO UNICO

Gi immobili oggetto di stima è identificato al N.C.E.U. dei Comune di Castelvita in:

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	25	837	3	C/1	6	226 mq	Tot. 238 mq	€ 2.077,60
Indirizzo		Contrada Serra 1 n. snc Piano T						
Annotazioni								
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	25	837	4	C/2	6	67 mq	Tot. 78 mq	€ 100,35
Indirizzo		Contrada Serra 1 n. snc Piano T						
Annotazioni								



Titolo di provenienza

Gli immobili sono pervenuti al debitore in virtù:

- Atto di donazione del Notaio Salvati del 11/12/2007, rep. 46831 trascritto a Salerno 07/01/2008 ai nn. 649/385 riceveva i immobili in donazione unitamente al fratello Raffaele Tancredi per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$;
- Atto di compravendita del Notaio Campanella del 21/11/2012, rep. 23343 trascritto a Salerno 27/11/2012 ai nn. 47193/35586, acquistava da Raffaele Tancredi Raffaele la restante Quota astratta ed indivisa di $\frac{1}{2}$ delle unità immobiliari di stima.

TRASCRIZIONI

1 IPOTECA VOLONTARIA

ISCRIZIONE CONTRO del 27/11/2012 - Registro Particolare 3735 Registro Generale 47194 Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio 23344/7449 del 21/11/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CASTELCIVITA(SA)

2 VERBALE DI PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/2021 - Registro Particolare 31887 Registro Generale 40280 Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 5695 del 06/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CASTELCIVITA(SA)

COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA' LOTTO

€ 329,00

Stato di Occupazione

IL Lotto al momento del sopralluogo, risulta in possesso dell'esecutato e non risulta nessun contratto di locazione in essere, tale bene non risulta gravati da censo, livello o uso civico.

Regolarità Edilizia

Agli atti dei Comune di Castelvita risultano i seguenti documenti:



- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 35/1991**

Concessione Edilizia, rilasciata al Sig.ra Ghiello Rosaria per la realizzazione di un fabbricato rurale in Località Tempa del Ponte.

- **Concessione Edilizia in Variante n. 32/1994**

Concessione Edilizia in Variante alla C.E. 35/91.

- **Concessione Edilizia in Variante II n. 04/1996**

Concessione Edilizia in Variante II alla C.E. 35/91e prima Variante 32/94.

- **Concessione Edilizia in Variante III n. 15/1996**

Concessione Edilizia in Variante II alla C.E. 35/91e prima Variante 32/94, seconda variante 04/96.

Dal confronto dei grafici della Concessione Edilizia in Variante III n. 15/96, e lo stato di fatto al momento del sopralluogo si riscontrano delle difformità che riguardano la demolizione della parete divisoria del deposito agricolo per ampliamento del locale commerciale e di conseguenza la diversa destinazione d'uso. Realizzazione di una tettoia con struttura in ferro con sovrastate copertura in coppi. Tali difformità riscontrate sono sanabile, il sottoscritto ha recepito i parametri per l'eliminazione degli abusi. Per tale eliminazione bisogna prevedere un Permesso a Costruire in Sanatoria:

Sanatoria Cambio di Destinazione D'uso

Mc 230,19

Doppio oneri € 6,15 mc X 2 mc 230,19 x 6,15 = 1.415,60 X 2 = **€ 2.831,20**

Costo di Costruzione il 7% dei lavori per la trasformazione X 2 Previsione Costo lavori € 20.000,00
20.000,00 - 7% = 1.400,00 X 2 = **€ 2.800,00**

Sanatoria Tettoia

mq. 108,00 Hmed = 2,90

Costo di realizzazione al mq 287,67

Doppio oneri € 6,15 mc X 2 = **€ 3.852,30**

60% della sup. mq 64,80 mq X 287,67 = 18.641,00 x 7% = **€ 1.304,80**

A tali scosti bisogna aggiungere le spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia che si stimano di **€ 2.000,00**. In definitiva le difformità sono sanabili per un costo di € 2.831,20 + 2.800,00 + 3.852,30 + 1.304,80 + 2.000,00 per un totale di € 12.788,30. Durante il sopralluogo l'esecutato dichiara



che vi sono problemi per l'impianto di scarico delle acque nere e bianche, mostrando la diffida a rimuovere l'impianto ricevuta dalla Sig. Gigliello nel 2012.

In definitiva le difformità riscontrate sono sanabili per un costo di € 12.788,30

COSTO DIFFORMITA' € 12.788,00

Non vi sono certificati di agibilità/abitabilità dell'edificio.

Valore di Stima

Il valore a base d'asta del LOTTO è pari a € 167.000,00 (centosessantasettemila/00)

VALORE BASE D'ASTA LOTTO: € 167.000,00

CONGEDO C.T.U

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di aver espletato il mandato ricevuto con la presente relazione che si compone di n. 42 pagine incluso il frontespizio e di n. 20 allegati, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per ulteriori chiarimenti che l'Ill.mo e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza,

L'Esperto
Arch. Marco Onesti



ALLEGATI

1. Ricevuta invio Dott. Noschese;
2. Ricevuta invio avv. Cennamo;
3. Ricevuta invio avv. Vincenzo;

Allegato n.1 – Verbale del 05/08/2025;

Allegato n.2 – Verbale del 04/09/2025;

Allegato n.3– Visura + planimetria sub 3;

Allegato n.4 – Rilievo immobile sub 3;

Allegato n.5 – Pianta calcolo superfice Lorda sub 3;

Allegato n.6 Pianta calcolo superfice Utile sub 3;

Allegato n.7– Visura + planimetria sub 3;

Allegato n.8 – Rilievo immobile sub 3;

Allegato n.9 – Pianta calcolo superfice Lorda sub 3;

Allegato n.10 Pianta calcolo superfice Utile sub 3;

Allegato n.11 – Allegato fotografico sub 3, sub 4;

Allegato n.12 – Atto di Donazione;

Allegato n.13 – Atto di compravendita;

Allegato n.14 – Estratto di matrimonio;

Allegato n.15 – Ispezione ipotecaria;

Allegato n.16 – Concessione Edilizia n. 35/91;

Allegato n.17 - Variante alla Concessione edilizia n. 32/94;

Allegato n.18 - II Variante alla Concessione edilizia n. 04/96.;

Allegato n.19 - III Variante alla Concessione edilizia n. 15/96;

Allegato n. 20 – Certificato di Destinazione Urbanistica;

