



**Giudice
Delegato**
*Dott. Pasquale
Velleca*

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

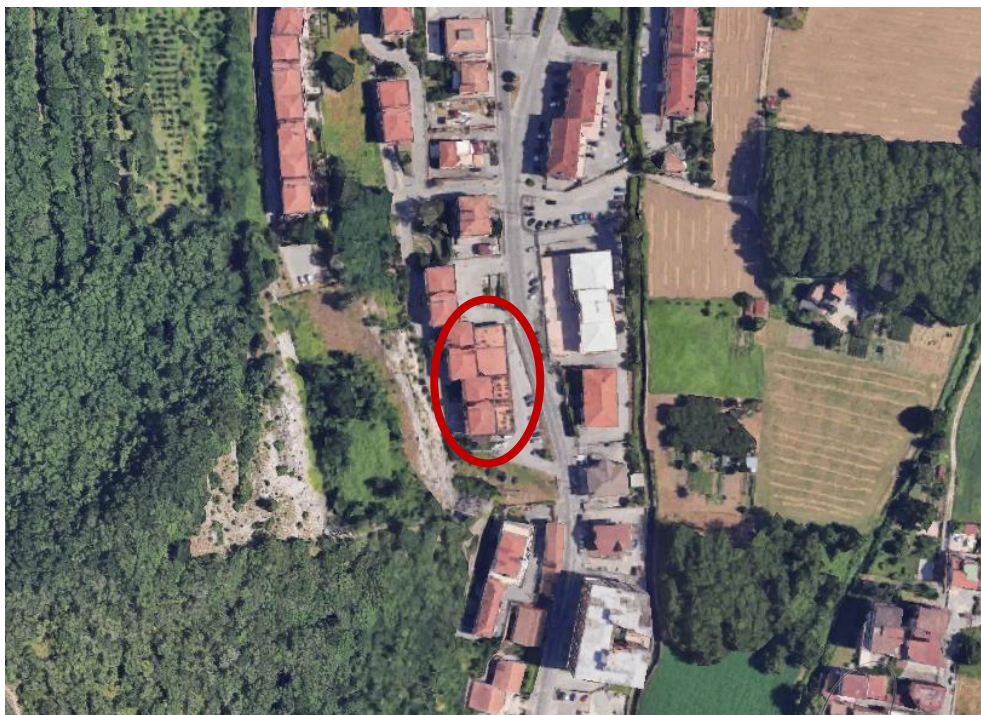
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

LOTTO N. 2

Curatore: Dott. Giuseppe D'Angelo

VALUTAZIONE DI STIMA STRUTTURA COMMERCIALE

COMUNE: MERCATO SAN SEVERINO (SA)
INDIRIZZO: VIA DELLE PUGLIE
CATASTO: FOGLIO 12 PARTICELLA 194



Sant'Egidio del Monte Albino, 29 Giugno 2026



INDICE

• Premessa	3
• Identificazione dei Beni	3
• Beni Immobili	4
• CESPITE 2.1 – Consistenza immobiliare ubicata nel Comune di Mercato San Severino alla Via delle Puglie	9
• Quadro riassuntivo dei Beni stimati	16
• Conclusioni	17
• Elenco Allegati	18

- **Premessa**

Il sottoscritto dott. Ing. Mario Cascone, con studio in Sant'Egidio del Monte Albino in via Orazio n15 iscritto all'albo degli Ingegneri di Salerno con n. 6410 nonché all'albo dei CTU e dei Periti del Tribunale Civile e Penale di Nocera Inferiore, con provvedimento reso dal G.D., dott. Pasquale Velleca in data 24.10.2025, veniva nominato stimatore della procedura.
(Vd. Allegato 1).

- **Identificazione dei Beni**

Obiettivo della presente relazione è **valutare il valore alla data odierna** del bene immobile costituito da una struttura commerciale individuata alla località Pandola nel comune di Mercato San Severino con accesso da Via delle Puglie e facente parte del complesso immobiliare denominato "Parco del Castello". La struttura commerciale suddetta è intestata alla società [REDACTED] s.r.l. con sede legale in Mercato San Severino alla Via Pizzone, civ.9.

I beni da valutare, ricompresi nel presente lotto (n. 2), risultano essere:

- *STRUTTURA COMMERCIALE composta da un locale commerciale principale con deposito, cabina elettrica e garage al piano seminterrato, il tutto censito nel catasto fabbricati del Comune di Mercato San Severino al:*

- *foglio 12 particella 194*

nello specifico composta dai seguenti immobili:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Identificazione
12	194	2	S1-T	D/8	Locale commerciale
12	194	53	S1	D/1	Cabina elettrica
12	194	54	S1	B.C.N.C.	Striscia terreno scannafosso

(Vd.allegato 2)

- ***Beni Immobili***

Considerazioni preliminari sulla stima degli immobili nelle procedure esecutive e di liquidazione giudiziale

Prima di illustrare i procedimenti di stima utilizzati nel caso di specie, ritengo opportuno evidenziare alcuni aspetti che possono incidere anche sensibilmente sul valore commerciale di un bene immobile.

Stato del possesso del bene

Lo stato di occupazione dell'immobile è importante, in quanto è noto che gli immobili locati ricevono sul mercato un apprezzamento normalmente inferiore, con una riduzione variabile a seconda dei contesti socioeconomici, ma comunque sensibili. La verifica dello stato di occupazione di fatto dell'immobile, dell'opportunità del titolo aggiudicatario e della misura del canone pattuito è peraltro un'operazione preparatoria necessaria ai fini della corretta stima dell'immobile.

L'accertamento dello stato di possesso condiziona fortemente la validità o la perfezione della successiva aggiudicazione; l'esistenza di una detenzione opponibile e non dichiarata, né altrimenti conosciuta, dà luogo ad una limitazione del godimento del bene regolata sulla falsariga dell'art. 1489 c.c. e potrebbe consentire all'aggiudicatario dell'*actio quanti minoris* (Cass. 4/11/05 n. 21384).

Regolarità urbanistica ed edilizia

Relativamente ai terreni e all'accertamento della loro destinazione urbanistica è indispensabile che l'esperto acquisisca in primo luogo notizie in tal senso presso i competenti uffici, per decidere se acquisire formalmente documentazioni o certificazioni da allegare alla perizia da trattenere ai suoi atti, a sostegno della valutazione; oppure limitarsi ad acquisire i dati relativi senza alcun'altra attività formale in merito alla documentazione. Quanto, poi, alla regolarità edilizia e agibilità dei manufatti le verifiche sono necessarie perché l'irregolarità edilizia si traduce in un onere incidente sul libero godimento dell'immobile rilevante ai sensi dell'art. 1489 c.c.

A tal riguardo, va evidenziato che l'assenza di un titolo edilizio o di una domanda di condono- a meno che la costruzione sia iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967- dà luogo alla norma dell'assoluta incommerciabilità del manufatto ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 380/2001. Peraltro poiché queste norme non si applicano dichiaratamente alle procedure esecutive, individuali o concorsuali, l'abusività dell'immobile per carenza del titolo non osta alla vendita forzata, purché però l'aggiudicatario presenti domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di aggiudicazione. Rientra di certo, nella verifica dell'incarico, la verifica dell'esistenza di vizi del titolo a costruire che possono provocarne l'annullamento anche in via di autotutela, da parte del Comune e/o di abusi minori, consistenti nella difformità tra il progetto assentito e l'opera realizzata, in quanto tutto ciò può portare a sanzioni pecuniarie o nuovi costi che l'acquirente dovrà sostenere per regolare la situazione edilizia dell'immobile.

Corrispondenza Catastale- Allineamento Catastale

Qualora l'esperto riscontri discordanze tra le caratteristiche dell'immobile e la sua identificazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, provvede a redigere i necessari aggiornamenti catastali per assicurare il compiuto allineamento catastale dell'immobile pignorato.

In verità al riguardo, secondo alcuni, non avendo il catasto valore probatorio, potrebbe essere sufficiente il solo rilievo di siffatte carenze o difformità, con la previsione a carico dell'aggiudicatario di eventuali adempimenti catastali e conseguente riduzione del prezzo a base d'asta.

Stima degli immobili nelle Liquidazioni Giudiziali

Nella consulenza tecnica nelle procedure esecutive e di liquidazione giudiziale la stima dell'immobile è solo una delle incombenze dell'esperto, in quanto, come dinnanzi detto, risulta necessaria un'adequata risposta ad una serie di quesiti afferenti alla situazione giuridica del bene con particolare riferimento alla sua commerciabilità. Ciò, nondimeno, la stima dell'immobile pignorato, resta comunque una parte importante della relazione, da eseguire con riferimento ai principi fondamentali dell'estimo. Evidentemente il valore del bene da stimare è quello commerciale di mercato che sarà posto dal Giudice a base d'asta; tale valore potrà essere oggetto sia di aumento in sede di asta sia di riduzione in caso di mancata aggiudicazione al prezzo a base d'asta fissato.

La determinazione del valore venale del mercato va eseguito con professionalità e nel pieno rispetto dei principi dell'estimo anche in considerazione delle possibili osservazioni dei creditori e dell'esecutato o del fallito, relativamente al prezzo a base d'asta fissato dall'esperto.

Con riferimento alla stima degli immobili vanno tenuti presenti i seguenti principi dell'estimo:

- Il valore dipende dallo scopo della stima;
- Il metodo estimativo è unico e basato sulla comparazione;
- Il prezzo è il fondamento di ogni stima;
- È fondamentale la previsione delle condizioni del bene all'attualità e della permanenza di tali condizioni nel tempo;
- Le condizioni che determinano il valore devono comunque avere il carattere dell'ordinarietà.

In sintesi, il principio fondamentale dell'estimo nella valutazione degli immobili indica che ogni metodo di stima deve utilizzare comunque parametri fissati mediante comparazione di dati.

Da tale principio deriva che il procedimento di stima ottimale nella valutazione di un bene è quello della comparazione diretta, vale a dire un procedimento di stima che, sulla base di valori noti di beni simili a quello da valutare, assegna il prezzo al bene oggetto di valutazione.

Procedimento di stima per comparazione diretta

Tale procedimento di stima richiede la raccolta dei dati che va eseguita in primo luogo, ricercando atti di compravendita, vendite giudiziarie e sentenze che abbiano riguardato la valutazione di beni simili; in secondo luogo, acquisendo accertamenti dell'Agenzia delle Entrate ed eventualmente sentenze delle Commissioni tributarie; infine si fa ricorso a valutazione OMI, offerte di vendita di agenzie immobiliari o di privati o altre notizie acquisite dall'esperto. Esaurita la fase di raccolta dei dati nella quale lo stimatore sarà portato ad acquisire ogni dato che riguarda immobili comparabili con quello da valutare, occorre procedere alla selezione di quelli che possono essere ritenuti veritieri e significativi. Siffatta selezione può essere svolta dall'esperto in base alla sua esperienza, qualora il campione di dati raccolto sia limitato, oppure ricorrendo ad elaborazioni di tipo statistico in grado di individuare i dati che portino ad uno scostamento statisticamente non accettabile.

Nella seconda ipotesi (di elaborazione statistica), un primo calcolo di agevole applicazione può essere quello di selezionare i dati in modo da pervenire ad un valore accettabile della deviazione Standard dei dati (scarto quadratico medio) che misura la dispersione dei dati intorno al valore atteso e quindi può essere assunta come errore da associare al valore medio.

Altro indice di riferimento è il coefficiente di variazione, pari al rapporto tra la deviazione standard ed il valore medio dei dati.

Nelle stime immobiliari è opportuno che la deviazione standard dei dati di riferimento prescelti sia almeno minore del 15% e che il coefficiente di variazione sia almeno minore del 25%, per far ritenere affidabile il valore medio derivante dal campione di dati.

Evidentemente non è sempre possibile un'applicazione ottimale del procedimento di stima per comparazione diretta in quanto possono essere disponibili atti di comparazione di immobili simili, o gli stessi possono riguardare immobili con caratteristiche non esattamente corrispondenti a quello da valutare.

Procedimento di stima per comparazione indiretta

In mancanza di dati diretti e certi desunti dal mercato si può ricorrere ad altri procedimenti di stima cosiddetti indiretti. Tra questi si rileva l'utilizzo frequente del procedimento di capitalizzazione dei redditi, del procedimento di stima per trasformazione edilizia e del procedimento di stima con riferimento ad una ipotetica permuta.

Quello a cui si fa più spesso riferimento, in mancanza di dati di confronto, risulta essere il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito, che richiede la determinazione del canone locativo del bene, al quale vanno detratte le spese generalmente comprese tra il 20 ed il 25% pervenendo così al reddito annuo. La capitalizzazione del reddito ad un opportuno saggio, consente così il calcolo del valore del bene. In siffatto procedimento di stima risulta determinante la fissazione del saggio di capitalizzazione, che è inversamente proporzionale alla certezza del reddito. Generalmente tale saggio varia da un minimo del 2% ad un massimo del 3% per immobili ad uso abitativo, dal 3% al 4% per immobili ad uso commerciale, superiore al 4% per immobili di tipo industriale.

Considerazioni finali con riferimento agli immobili da valutare

Dal punto di vista estimativo l'esperto dovrebbe privilegiare il prezzo determinato con l'eventuale procedimento di stima per comparazione diretta (se possibile) ed effettuare quindi la stima con altri procedimenti solo per una verifica del prezzo fissato con la comparazione diretta. Inoltre, di volta in volta, in base al bene da stimare ed all'oggetto della stima, l'esperto provvederà ad individuare i

procedimenti di stima più idonei per determinare il valore di mercato dell'immobile. Nel caso di specie, gli immobili vanno valutati in primo luogo con procedimento di stima per comparazione diretta e in secondo luogo, per quelli locati, va verificata la stima anche con procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

Per gli immobili non liberi, o comunque soggetti a vincoli, oneri e formalità che incidono sulla loro commerciabilità, vanno stimati i relativi coefficienti di deprezzamento rispetto al valore di un bene analogo libero all'aggiudicazione.

- **CESPITE 2.1 – Consistenza immobiliare ubicata nel Comune di Mercato San Severino alla Via delle Puglie**

- *Premessa*

Il sottoscritto Ing. Mario Cascone, in espletamento al mandato conferitogli, ha effettuato un sopralluogo su detto immobile (Vedi allegato 4). Il sopralluogo era stato concordato con il Curatore Dott. Giuseppe D'Angelo e con il legale rappresentante della debitrice, sig. [REDACTED].

- *Provenienza e Inquadramento Catastale*

La società [REDACTED] S.r.l. ha acquisito la proprietà degli immobili mediante:

- atto di compravendita del 24 gennaio 2002, a rogito del Notaio [REDACTED], repertorio n. 34372, raccolta n. 5716, registrato a Eboli in data 04 febbraio 2002 al n. 365. Con tale atto la società [REDACTED] S.p.A., quale parte venditrice, ha venduto e trasferito alla società [REDACTED] S.r.l., quale parte acquirente, la piena proprietà dei beni immobili facenti parte del fabbricato "A" del complesso "Parco del Castello", siti in Mercato San Severino, località Pendola, prospicienti la S.S. 88 - via Nazionale delle Puglie. Gli immobili trasferiti consistevano, in particolare, in locali ad uso supermercato alimentare con annesse infrastrutture a uso deposito, parcheggio, servizi tecnici e autorimessa, ubicati al piano terra e al piano seminterrato, con relative pertinenze, accessi, ragioni, diritti condominiali e servitù.

La società [REDACTED] S.r.l., prima del definitivo acquisto, aveva già la disponibilità degli immobili in qualità di utilizzatrice nell'ambito di un rapporto di locazione finanziaria con [REDACTED] S.p.A.

- *Ubicazione ed inquadramento territoriale*

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Mercato San Severino, in provincia di Salerno, alla località Pandola, lungo via delle Puglie, indicata anche negli atti come via Nazionale delle Puglie, in posizione prospiciente la S.S. 88 dei Due Principati, all'altezza del km 144+700 circa. Il compendio immobiliare è inserito all'interno del complesso edilizio denominato "Parco del

Castello” e, più precisamente, fa parte del fabbricato “A”, posto in un contesto a prevalente destinazione residenziale, con presenza di funzioni commerciali e servizi di prossimità.

La posizione risulta servita dalla viabilità principale di collegamento tra il centro di Mercato San Severino e la frazione Pandola, con accessibilità diretta dalla strada pubblica mediante varco carrabile e aree pertinenziali destinate ad accesso, manovra, parcheggio e carico/scarico merci.

La consistenza è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino al foglio 12, particella 194, (Vd. Allegato 3), comprendente il locale commerciale al piano terra con locali pertinenziali al piano seminterrato, oltre alla cabina elettrica e alla relativa striscia scannafosso/bene comune non censibile.

- *Regolarità Urbanistica*

Per quanto riguarda la realizzazione degli immobili, il compendio fa parte del complesso edilizio denominato “Parco del Castello”, realizzato dalla società [REDACTED] S.r.l. - [REDACTED] nell’ambito di una lottizzazione convenzionata, con atto di convenzione di lottizzazione del 22 gennaio 1987, approvata dal [REDACTED] di Salerno in data 04 febbraio 1987 e trascritta in data 04 marzo 1987 ai nn. 6569/5417.

Gli immobili risultano realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 2/L del 16 ottobre 1987 e della successiva Concessione Edilizia in variante n. 3/L del 30 novembre 1988, entrambe rilasciate dal Comune di Mercato San Severino.

A seguito del collaudo da parte dei tecnici comunali e del parere favorevole dei Vigili del Fuoco, prot. n. 27022/2 del 15 ottobre 1988, il Comune di Mercato San Severino ha rilasciato, in data 09 novembre 1989, il certificato di agibilità dei locali al piano terra da adibire a supermercato, del locale seminterrato destinato ad autorimessa e degli appartamenti soprastanti.

Nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente, finalizzato alla verifica dello stato dei luoghi e al confronto con la documentazione urbanistico-edilizia acquisita (Vd. Allegato 6), sono emerse alcune difformità riconducibili principalmente a modifiche della distribuzione interna di alcuni ambienti, consistenti nella diversa configurazione di partizioni interne e nella differente organizzazione degli spazi rispetto agli elaborati progettuali assentiti. Tali difformità, non comportando incrementi di superficie utile, di volumetria, né modifiche della sagoma o della destinazione d'uso assentita dei singoli corpi di fabbrica, risultano urbanisticamente sanabili previa

verifica da parte dei competenti uffici comunali e presentazione del relativo titolo abilitativo in sanatoria. I relativi oneri amministrativi e tecnici necessari per il perfezionamento della procedura di regolarizzazione saranno opportunamente considerati nelle valutazioni estimative del compendio immobiliare.

A tal riguardo, si evidenzia che alla presente relazione sono allegate apposite planimetrie rappresentative dello stato di fatto attuale, nelle quali risultano riportate le modifiche distributive interne rilevate rispetto agli elaborati assentiti. (Vd. Allegato 5)

- *Consistenza e superficie commerciale vendibile*

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata seguendo il manuale dell'osservatorio immobiliare fornito dall'agenzia delle entrate riferito agli immobili di tipo commerciale, così come di seguito riportato:

Generalmente le unità immobiliari a destinazione commerciale possono essere:

1. **negozi, laboratori artigianali e assimilabili:** *unità immobiliari destinate ad attività commerciale ovvero dove si esercitano attività di tipo artigianale ovvero utilizzate per l'esercizio di una professione o di un'arte o per l'erogazione di servizi, generalmente dotate di accesso e spazi espositivi sulla via pubblica e ubicate in fabbricati in zone a vocazione commerciale;*
2. **centri commerciali:** *medie o grandi strutture di vendita, generalmente facenti parte di un complesso edilizio e caratterizzate da una pluralità di esercizi commerciali, di varie dimensioni, che usufruiscono di infrastrutture e spazi di servizio comuni.*

La superficie commerciale di un'unità con destinazione negozio, laboratorio artigianale e assimilabile è pari alla somma:

- *della superficie dei locali principali*
- *della superficie omogeneizzata degli accessori diretti (retro-negozi, bagni, corridoi, ecc.);*
- *della superficie omogeneizzata degli accessori indiretti (cantine, soffitte, locali di deposito, ecc.);*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, giardini, ecc.).*

La superficie dei locali accessori diretti viene computata nella misura del 50 per cento.

La superficie dei locali accessori indiretti viene computata nella misura del 50 per cento qualora questi siano comunicanti con i locali principali e i relativi accessori diretti, del 25 per cento qualora non comunicanti.

La superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare viene computata nella misura del 10 per cento.

La superficie di aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare viene computata nella misura del 20 per cento.

Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computate, in misura pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero di piani collegati.

Nel Prospetto 3 sono sintetizzati i criteri di calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari con destinazione negozio, laboratorio artigianale e assimilabile e indicati i diversi coefficienti di omogeneizzazione delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Prospetto 3 – Criteri di calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari con destinazione negozio, laboratorio artigianale e assimilabile

Tipologia di superficie	Coefficiente di omogeneizzazione
Locali con funzione principale	1,00
Locali accessori diretti	0,50
Locali accessori indiretti, qualora comunicanti	0,50
Locali accessori indiretti, qualora non comunicanti	0,25
Balconi, terrazzi e simili comunicanti, anche attraverso scale, pertinenze esclusive della unità immobiliare	0,10
Aree scoperte o simili, pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare	0,20

Secondo il rilievo metrico effettuato durante la fase di sopralluogo (Vd. Allegato 4), è stato possibile ricostruire la metratura commerciale dell'immobile così come riportata nella seguente tabella:

Particella	Sub	Piano	Categoria	Identificazione	Sup. rilevata [mq]
194	2	T	C/2	Locale commerciale	1.655
194	53	T	C/1	Cabina elettrica	

Secondo i rilievi effettuati, il sottoscritto CTU ha evidenziato la presenza di una consistenza commerciabile totale pari a circa;

FABBRICATI PRINCIPALI:

- 1) Locale commerciale piano terra: **785,00 mq**
- 2) Deposito e garage piano seminterrato: **857,00 mq**
- 3) Cabina elettrica: **13 mq**

- *Criteri di determinazione del valore unitario del compendio immobiliare*

Per la determinazione del valore del compendio immobiliare si ritiene opportuno procedere con l'individuazione di un valore unitario complessivo, riferito all'intero bene e non alle singole porzioni che lo compongono. Tale scelta deriva dal fatto che l'immobile si presenta come una struttura commerciale unica, nella quale ogni parte contribuisce alla funzionalità generale del bene. I locali destinati alla vendita, i locali pertinenziali al piano seminterrato, gli spazi di servizio, le aree di accesso, manovra e parcheggio, nonché le dotazioni tecniche e impiantistiche, non hanno lo stesso valore se considerati singolarmente, ma assumono importanza perché rendono il compendio completo e utilizzabile per l'attività commerciale.

Per questo motivo la stima non viene effettuata attribuendo un valore separato a ciascun ambiente o pertinenza, ma individuando un valore medio unitario, espresso in €/mq, capace di rappresentare il valore complessivo dell'immobile.

Nella determinazione di tale valore si terrà conto della destinazione commerciale del bene, della posizione lungo una viabilità di collegamento, della presenza di spazi accessori e parcheggi, dello stato di conservazione, della consistenza complessiva e della possibilità di utilizzare l'immobile come un'unica struttura commerciale.

Il valore unitario così determinato rappresenta quindi una valutazione complessiva del compendio, nella quale ogni parte concorre alla formazione del valore finale dell'immobile.

- *Valori unitari e valori di mercato*

Per la determinazione del valore unitario del compendio immobiliare sono stati presi in esame i valori di mercato disponibili per immobili a destinazione commerciale ricadenti nel Comune di Mercato San Severino.

In particolare, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare individua, per la tipologia "negozi", valori compresi tra € 670,00/mq ed € 1.200,00/mq. Il Borsino Immobiliare, per la medesima tipologia, riporta invece valori compresi tra € 651,00/mq ed € 1.085,00/mq, con un valore medio pari a circa € 868,00/mq.

Nel caso specifico, non sono stati individuati immobili di confronto realmente adeguati, aventi caratteristiche simili per consistenza, destinazione, posizione, presenza di aree pertinenziali e organizzazione funzionale del compendio. Pertanto, non risulta possibile procedere con un confronto diretto con beni analoghi presenti sul mercato. La valutazione viene quindi condotta facendo riferimento ai valori unitari sopra indicati, opportunamente considerati alla luce delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima e dell'esperienza professionale dello stimatore.

In particolare, nella scelta del valore unitario da applicare si tiene conto della destinazione commerciale del bene, della sua ubicazione lungo una viabilità di collegamento, della consistenza complessiva, della presenza di superfici accessorie e pertinenziali, nonché dello stato di conservazione e della funzionalità generale del compendio.

Nella determinazione del valore unitario sono stati considerati la localizzazione del bene lungo la viabilità principale e la presenza di un'ampia area antistante il locale destinata a parcheggio, lo stato manutentivo generale del complesso e la consistenza delle superfici commerciali.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene congruo assumere per l'intero compendio immobiliare un valore unitario medio pari ad:

$$Vu = € 900,00/mq$$

valore che risulta pienamente coerente con le quotazioni rilevate e rappresentativo dell'attuale valore di mercato del bene considerato nella sua globalità.

Pertanto, il valore complessivo del compendio sarà determinato mediante la seguente espressione:

$$V = S_c \times V_u$$

dove:

V = valore di mercato del compendio immobiliare;

S_c = superficie commerciale complessiva;

V_u = valore unitario pari ad € 900,00/mq.

Di seguito i valori stimati:

FABBRICATI PRINCIPALI:

1) Locale commerciale piano terra: 785,00 mq x € 900 = **€ 706.500,00**

2) Deposito, garage e cabina elettrica piano seminterrato:

870,00 mq x € 450 = **€ 391.500,00**

Sulla base delle risultanze delle indagini di mercato effettuate, delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), delle rilevazioni del Borsino Immobiliare e delle specifiche caratteristiche del bene, è stato assunto un valore unitario medio pari ad € 900,00/mq per le superfici principali ed un valore pari al 50% di tale importo per le superfici pertinenziali non direttamente produttive di reddito. Pertanto, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura viene determinato in complessivi:

€ 1.098.000,00

- **Quadro riassuntivo dei Beni stimati**

Nel seguente quadro riepilogativo viene riportato il valore totale attribuito al compendio commerciale determinato secondo i criteri illustrati nei paragrafi precedenti.

Per alcune unità commerciali sono state inoltre riscontrate modeste difformità relative alla distribuzione interna degli spazi, le quali, alla luce della normativa urbanistico-edilizia vigente e delle verifiche effettuate, risultano suscettibili di regolarizzazione mediante apposita pratica edilizia in sanatoria. (Vd. Allegato 5)

Pertanto, per le unità interessate, sono stati considerati i relativi costi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensivi degli oneri amministrativi, delle spese tecniche e di ogni altro adempimento necessario, che verranno detratti dal valore lordo del bene al fine di determinare il valore finale di stima.;

- | | | |
|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| • Immobile – Locale commerciale | in cifra tonda e approssimata | € 1.100.000,00 |
| Costi di regolarizzazione | | - € 10.000,00 |

Totale Valore € 1.090.000,00
(euro unmilionenovantamila/00)

- **Conclusioni**

La presente relazione si compone di 18 (diciotto pagine) dattilo scritte e di n.6 (sei) allegati in plico a parte.

Tanto si doveva, si rimane a disposizione del G.D. e del Curatore per qualsiasi chiarimento o precisazione si renderanno necessari.

Sant'Egidio del Monte Albino, 29.06.2026



• ***Elenco Allegati***

1. Nomina CTU;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Estratto di mappa;
4. Allegato fotografico;
5. Grafici architettonici – rilievo:
 - Piano Terra;
 - Piano Primo.
6. Planimetrie catastali.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE

36/2025 N.R. Liquidaz. giudiz.

V° il g.d., dr. Pasquale Velleca;

letta l'istanza del curatore, con la quale quest'ultimo ha chiesto di essere autorizzato a nominare l'ing. Mario Cascone, c.f. CSCMRA86T09F912K per la stima dei beni immobili indicati in premessa e dei beni mobili acquisiti all'attivo,

ritenuto potersi accogliere l'istanza,

P. Q. M.

autorizza il curatore a nominare l'ing. Mario Cascone, c.f. CSCMRA86T09F912K per la stima dei beni immobili indicati in premessa e dei beni mobili acquisiti all'attivo.

Si comunichi al curatore.

Nocera Inferiore, 24/10/2025

Il giudice del.
dr. Pasquale Velleca



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/06/2026

Dati identificativi: Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)

Foglio 12 Particella 194 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138)
(SA)

Foglio 12 Particella 194

Classamento:

Rendita: Euro 11.103,82

Zona censuaria 1,

Categoria D/8^a)

Foglio 12 Particella 194 Subalterno 2

Indirizzo: VIA DELLE PUGLIE Piano S1 - T

> Intestati catastali

> 1.

sede in MERCATO SAN SEVERINO (SA)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 28/02/1991

COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 114/1989)

Immobile attuale

Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138)
(SA)

Foglio 12 Particella 194 Subalterno 2

> **Indirizzo**

 **dal 21/10/1989 al 23/08/2002**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **194** Subalterno **2**

VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE Piano T1
Partita: **5658**

CLASSAMENTO del 21/10/1989 in atti dal 07/01/1997
(n. 114.1/1989)

 **dal 23/08/2002 al 11/09/2013**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **194** Subalterno **2**

VIA DELLE PUGLIE Piano T1

VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002
VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE
NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 11325.1/2002)

 **dal 11/09/2013 al 16/07/2014**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **194** Subalterno **2**

VIA DELLE PUGLIE Piano T - 1

VARIAZIONE del 11/09/2013 Pratica n. SA0302810 in
atti dal 11/09/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 80988.1/2013)

 **dal 16/07/2014**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **194** Subalterno **2**

VIA DELLE PUGLIE Piano S1 - T

VARIAZIONE del 16/07/2014 Pratica n. SA0204386 in
atti dal 16/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 53642.1/2014)

> **Dati di classamento**

 **dal 21/10/1989 al 28/02/1991**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **194** Subalterno **2**

Rendita: **Lire 21.500.000**

Categoria **D/8^a**

Partita: **5658**

CLASSAMENTO del 21/10/1989 in atti dal 07/01/1997
(n. 114.1/1989)

 **dal 28/02/1991 al 25/10/1991**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 114/1989)

Foglio 12 Particella 194 Subalterno 2
Partita: 5658

dal 25/10/1991 al 23/08/2002

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio 12 Particella 194 Subalterno 2

Rendita: **Euro 11.103,82**

Rendita: **Lire 21.500.000**

Categoria **D/8^a**

Partita: **1002154**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/10/1991 in
atti dal 20/02/1997 INCORPORAZIONE DI SOCIETA'
(n. 8195.1/1993)

Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare

dal 23/08/2002

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio 12 Particella 194 Subalterno 2

Rendita: **Euro 11.103,82**

Zona censuaria **1**

Categoria **D/8^a**

VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002
VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE
NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 11325.1/2002)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)(SA)** Foglio 12
Particella 194 Sub. 2

- 1. **[REDACTED] S R L**
sede in CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
dal 28/02/1991 al 25/10/1991
Diritto di: Proprieta' per 100/1000 (deriva dall'atto
1)

1. COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 114/1989)

- 2. **[REDACTED]**
Delle Puglie C Mare Di Stabia Na
dal 28/02/1991 al 25/10/1991
Diritto di: Proprieta' per 100/1000 (deriva dall'atto
1)

- 1. **[REDACTED]**
A. **[REDACTED]**
(CF [REDACTED])
sede in BOLOGNA (BO)
dal 25/10/1991 al 25/06/1993
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
2)

2. Atto del 25/10/1991 Pubblico ufficiale NOT.R.
VETROMILE Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n.
51700 - INCORPORAZIONE DI SOCIETA' Voltura n.
8195.1/1993 in atti dal 20/02/1997

- 1. **[REDACTED]**
A. **[REDACTED]**
(CF [REDACTED])
sede in TORINO (TO)

3. Atto del 25/06/1993 Pubblico ufficiale GIBBONI Sede
BATTIPAGLIA (SA) Repertorio n. 14111 - UR Sede
EBOLI (SA) Registrazione n. 2080 registrato in data
08/07/1993 - VENDITA Voltura n. 11230.1/1993 - Pratica
n. 201780 in atti dal 28/05/2001

Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **29/06/2026**
Ora: **10:07:48**
Numero Pratica: **T86618/2026**
Pag: **4 - Fine**

📅 dal 25/06/1993 al 11/05/1998
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

➤ 1. [REDACTED]
sede in BOLOGNA (BO)

📅 dal 11/05/1998 al 24/01/2002
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)

➤ 1. [REDACTED]
[REDACTED]
sede in MERCATO SAN SEVERINO (SA)

📅 dal 24/01/2002
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

4. Atto del 11/05/1998 Pubblico ufficiale VICO C. Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 80744 - UR Sede BOLOGNA (BO) Registrazione n. 1339 registrato in data 14/05/1998 - ATTO INTEG. DI ATTO DI FUSIONE Voltura n. 1597.1/1998 - Pratica n. 365063 in atti dal 31/10/2002

5. Atto del 24/01/2002 Pubblico ufficiale GIBBONI FRANCESCO Sede BATTIPAGLIA (SA) Repertorio n. 34372 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 2480.1/2002 Reparto PI di SALERNO in atti dal 29/07/2002

Visura telematica

Legenda

a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/06/2026

Dati identificativi: Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138) (SA)

Foglio 12 Particella 194 Subalterno 53

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138)
(SA)

Foglio 12 Particella 194

Classamento:

Rendita: Euro 48,00

Zona censuaria 1,

Categoria D/1^a)

Foglio 12 Particella 194 Subalterno 53

Indirizzo: VIA DELLE PUGLIE n. SNC Piano T

> Intestati catastali

> 1. SOCIETA' [REDACTED]

sede in MERCATO SAN SEVERINO (SA)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 28/02/1991

COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 114/1989)

Immobile attuale

Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138)
(SA)

Foglio 12 Particella 194 Subalterno 53

> **Indirizzo**

 **dal 21/10/1989 al 23/08/2002**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **194** Subalterno **53**

VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE Piano 1

Partita: **5658**

Busta mod.58: **162**

CLASSAMENTO del 21/10/1989 in atti dal 03/12/1997
CLASSAMENTO (n. 114.11/1989)

 **dal 23/08/2002 al 23/01/2008**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **194** Subalterno **53**

VIA DELLE PUGLIE Piano 1

Busta mod.58: **162**

VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002
VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE
NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 11325.1/2002)

 **dal 23/01/2008 al 17/07/2014**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **194** Subalterno **53**

VIA DELLE PUGLIE n. SNC Piano S1

VARIAZIONE del 23/01/2008 Pratica n. SA0032870 in
atti dal 23/01/2008 VARIAZIONE CAT. DA E/3 A D/1 (n.
1740.1/2008)

 **dal 17/07/2014**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **194** Subalterno **53**

VIA DELLE PUGLIE n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 17/07/2014 Pratica n. SA0204707 in
atti dal 17/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 53749.1/2014)

> **Dati di classamento**

 **dal 21/10/1989 al 28/02/1991**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **194** Subalterno **53**

Rendita: **Lire 24.300**

Categoria **E/3^{b)}**

Partita: **5658**

Busta mod.58: **162**

CLASSAMENTO del 21/10/1989 in atti dal 03/12/1997
CLASSAMENTO (n. 114.11/1989)

 dal **28/02/1991** al **11/03/2002**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **194** Subalterno **53**

Partita: **5658**

COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 114/1989)

 dal **11/03/2002** al **23/08/2002**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **194** Subalterno **53**

Rendita: **Euro 11.294,91**

Categoria **E/3^{b)}**

Busta mod.58: **162**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2002
Pratica n. 90961 in atti dal 11/03/2002 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO (n. 90232.1/2002)

 dal **23/08/2002** al **23/01/2008**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **194** Subalterno **53**

Rendita: **Euro 11.294,91**

Zona censuaria **1**

Categoria **E/3^{b)}**

Busta mod.58: **162**

VARIAZIONE del 13/08/2002 in atti dal 23/08/2002
VARIAZIONE CLASSAMENTO PER INTRODUZIONE
NUOVA ZONA CENSUARIA (n. 11325.1/2002)

 dal **23/01/2008** al **19/05/2008**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **194** Subalterno **53**

Rendita: **Euro 48,00**

Zona censuaria **1**

Categoria **D/1^{a)}**

VARIAZIONE del 23/01/2008 Pratica n. SA0032870 in
atti dal 23/01/2008 VARIAZIONE CAT. DA E/3 A D/1 (n.
1740.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

 dal **19/05/2008**

Immobile attuale

Comune di **MERCATO SAN SEVERINO (F138)**
(SA)

Foglio **12** Particella **194** Subalterno **53**

Rendita: **Euro 48,00**

Zona censuaria **1**

Categoria **D/1^{a)}**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2008
Pratica n. SA0235972 in atti dal 19/05/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10976.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138)(SA) Foglio 12
Particella 194 Sub. 53

- | | |
|--|---|
| <p>➤ 1. [REDACTED]
sede in CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
📅 dal 28/02/1991 al 31/01/1992
Diritto di: Proprieta' per 100/1000 (deriva dall'atto 1)</p> <p>➤ 2. [REDACTED]
Delle Puglie C Mare Di Stabia Na
📅 dal 28/02/1991 al 31/01/1992
Diritto di: Proprieta' per 100/1000 (deriva dall'atto 1)</p> <p>➤ 1. [REDACTED]
[REDACTED]
sede in BOLOGNA (BO)
📅 dal 31/01/1992 al 25/06/1993
Diritto di: Proprieta' intero (deriva dall'atto 2)</p> <p>➤ 1. [REDACTED]
[REDACTED]
sede in TORINO (TO)
📅 dal 25/06/1993 al 11/05/1998
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)</p> <p>➤ 1. [REDACTED]
sede in BOLOGNA (BO)
📅 dal 11/05/1998 al 24/01/2002
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)</p> <p>➤ 1. [REDACTED]
[REDACTED]
sede in MERCATO SAN SEVERINO (SA)
📅 dal 24/01/2002
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)</p> | <p>1. COSTITUZIONE in atti dal 28/02/1991 (n. 114/1989)</p> <p>2. Atto del 31/01/1992 Pubblico ufficiale ROSA VETROMILE Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 52558 - UR Sede BOLOGNA (BO) Registrazione n. 1850 registrato in data 17/02/1992 - PRECISAZIONE CATASTALE MANCA PASS. INTE. Voltura n. 8296.1/1993 - Pratica n. 122049 in atti dal 29/03/2001</p> <p>3. Atto del 25/06/1993 Pubblico ufficiale GIBBONI Sede BATTIPAGLIA (SA) Repertorio n. 14111 - UR Sede EBOLI (SA) Registrazione n. 2080 registrato in data 08/07/1993 - VENDITA Voltura n. 11230.1/1993 - Pratica n. 201780 in atti dal 28/05/2001</p> <p>4. Atto del 11/05/1998 Pubblico ufficiale VICO C. Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 80744 - UR Sede BOLOGNA (BO) Registrazione n. 1339 registrato in data 14/05/1998 - ATTO INTEG. DI ATTO DI FUSIONE Voltura n. 1597.1/1998 - Pratica n. 365063 in atti dal 31/10/2002</p> <p>5. Atto del 24/01/2002 Pubblico ufficiale GIBBONI FRANCESCO Sede BATTIPAGLIA (SA) Repertorio n. 34372 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 2480.1/2002 Reparto PI di SALERNO in atti dal 29/07/2002</p> |
|--|---|

Visura telematica

Legenda

- a) D/1: Opifici
b) E/3: Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche

N=13400

1 Particella: 194

RINO Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 37

29-Giu-2026 19:9:34
m.Protocollo pratica T359345/2026

Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore MATTIA MARIA MARGHERITA ANNA

Vis. tel



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Giudice

Dott.ssa Longo

Dott. Velleca

Curatore;

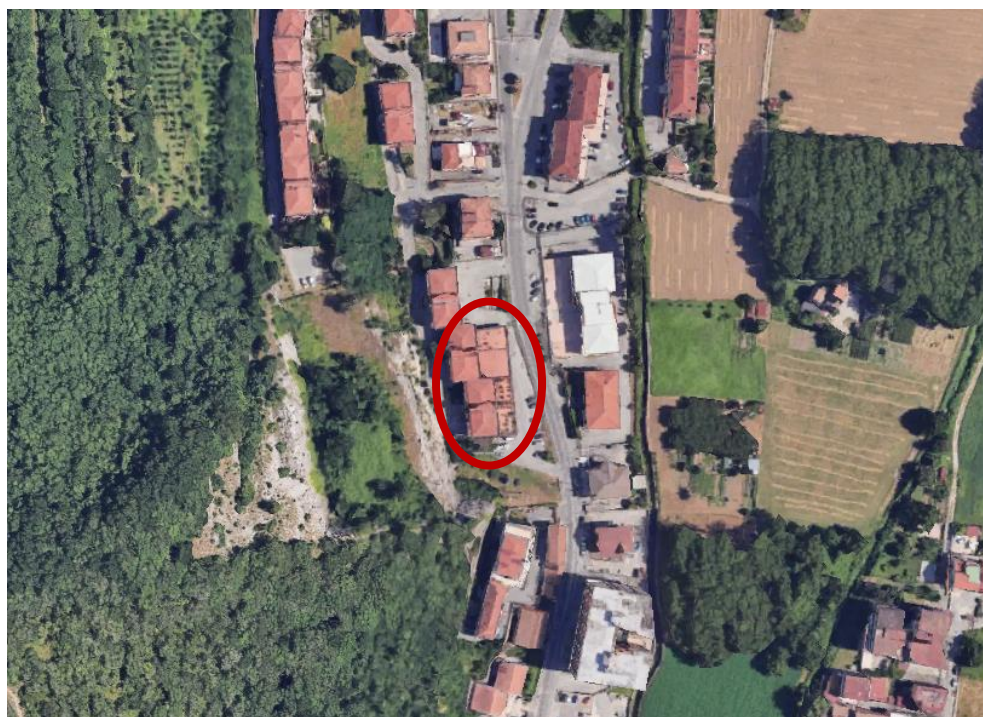
Dott. Giuseppe D'Angelo

ALLEGATO FOTOGRAFICO

COMUNE: MERCATO SAN SEVERINO (SA)

INDIRIZZO: VIA DELLE PUGLIE

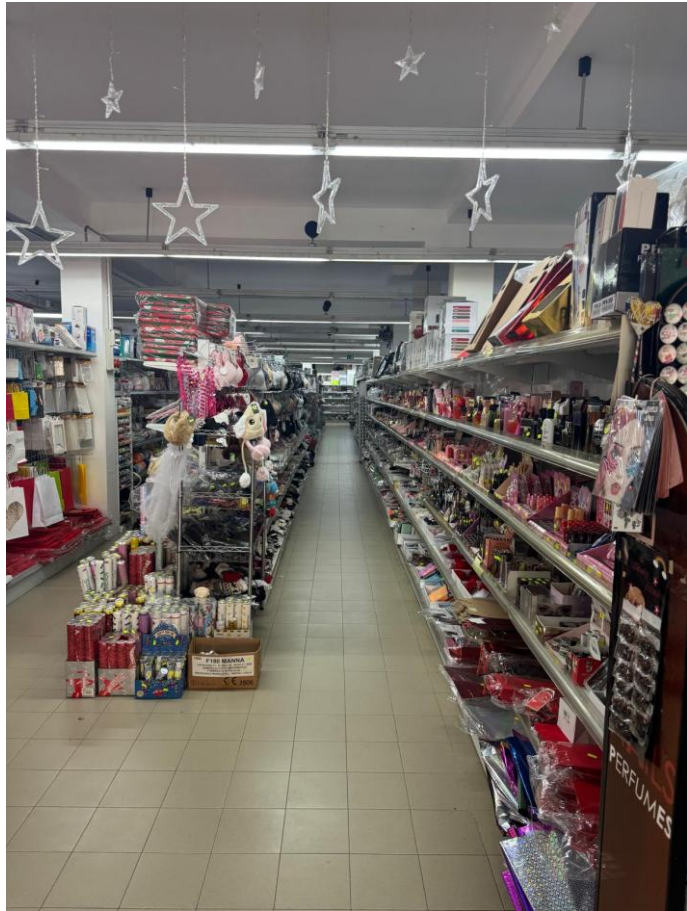
CATASTO: FOGLIO 12 PARTICELLA 194

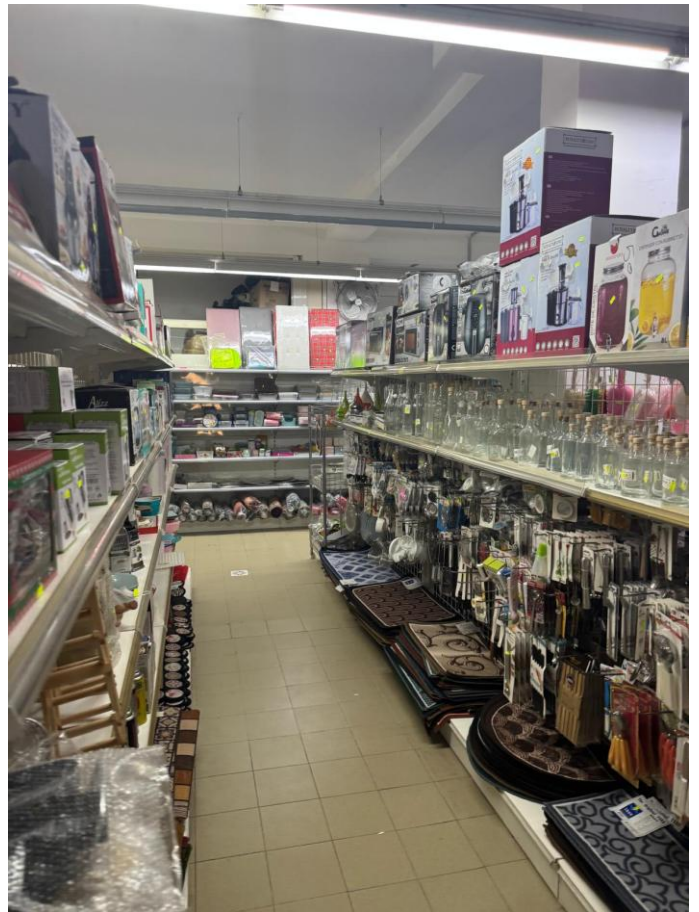
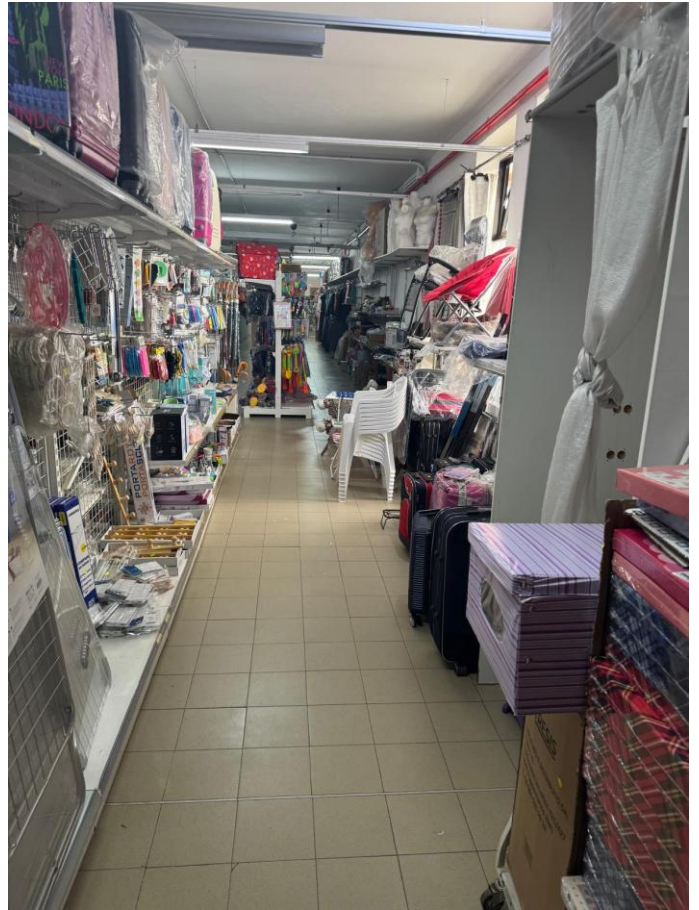


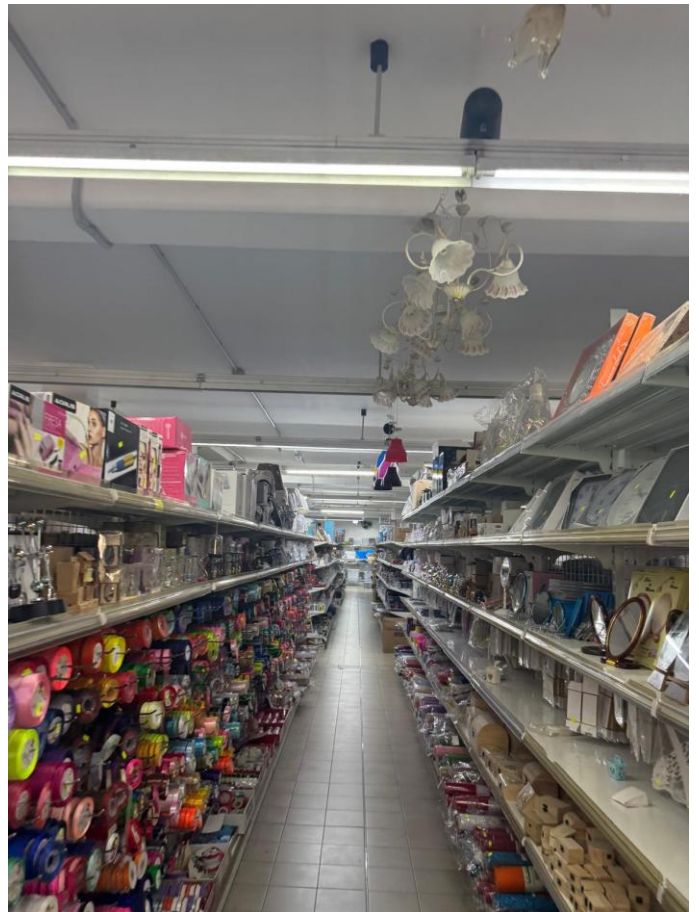
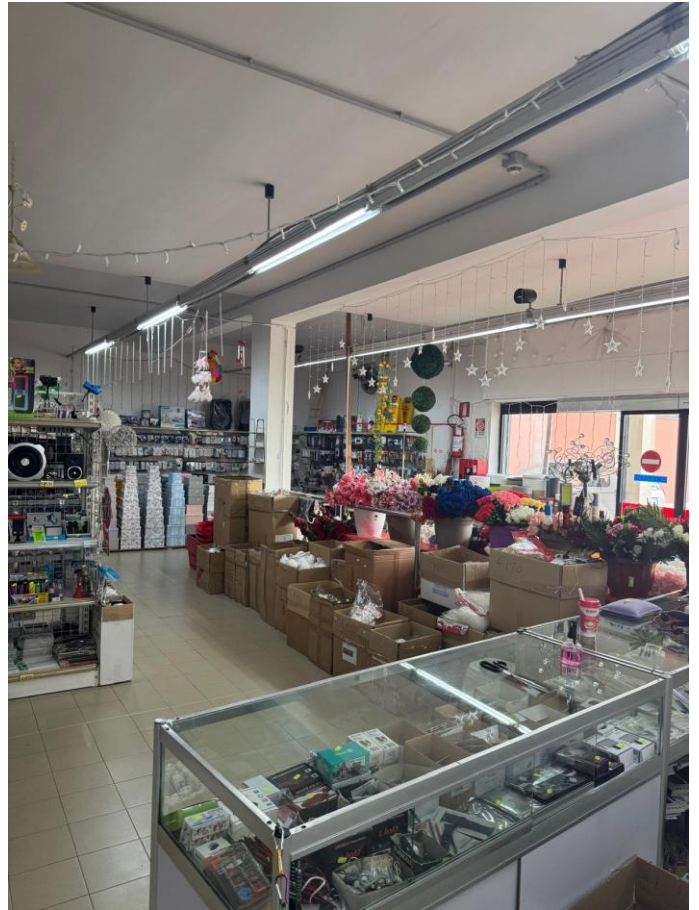
Sant'Egidio del Monte Albino, Giugno 2026

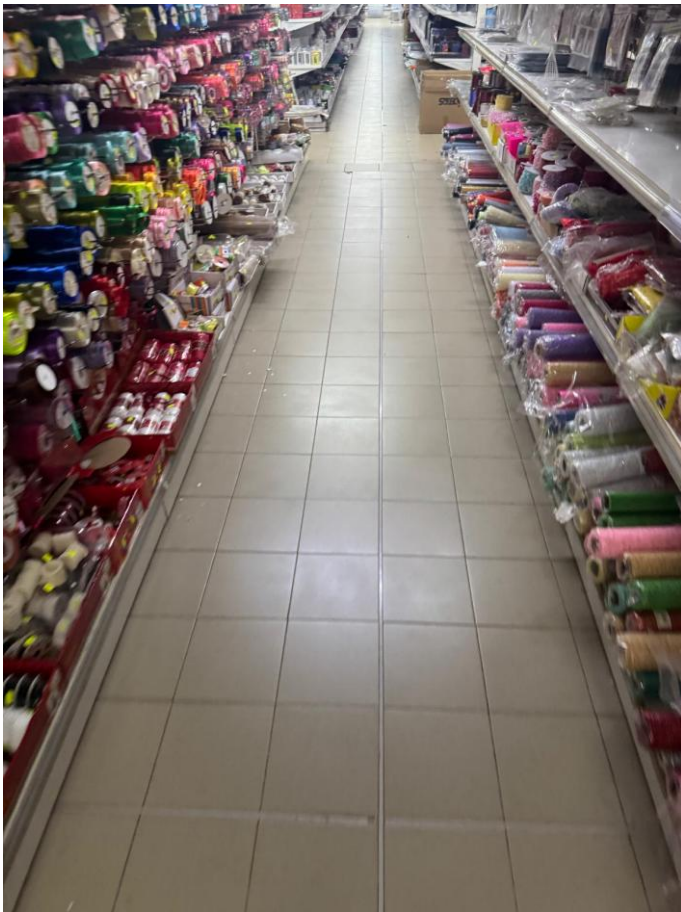
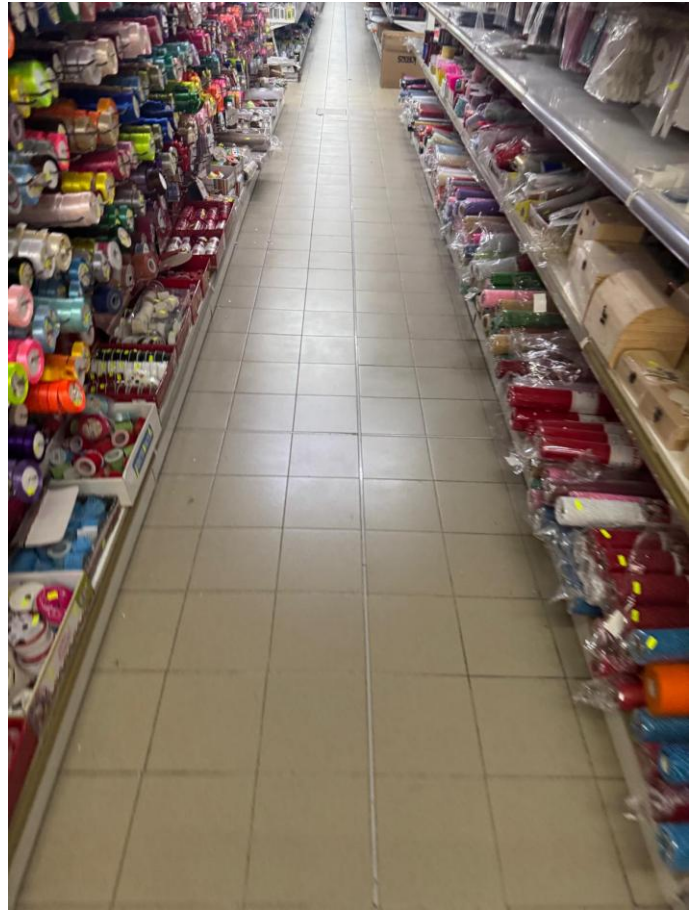
IL CTU
Dott. Ing. Mario Cascone

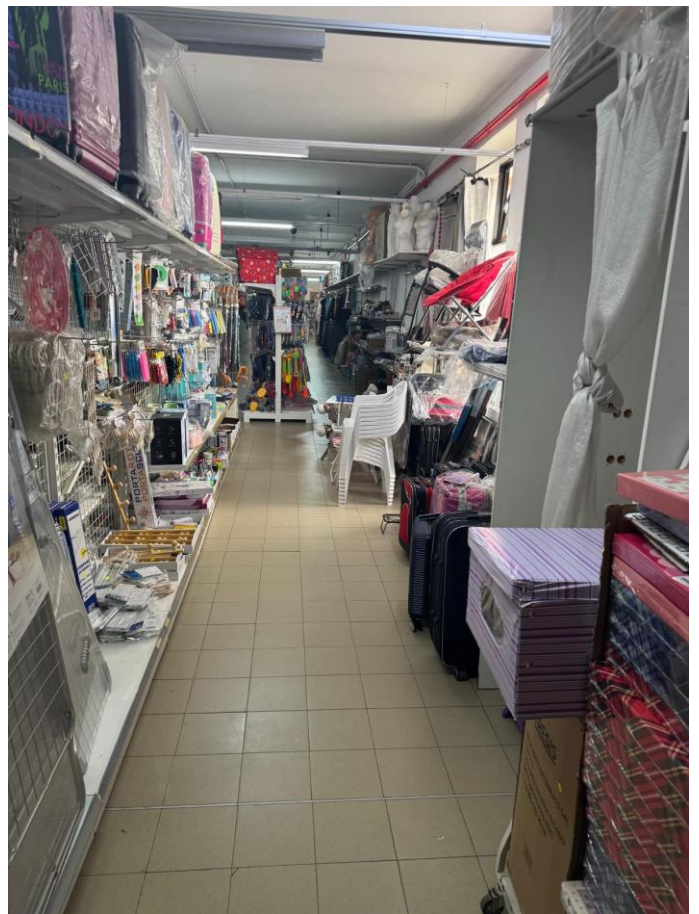
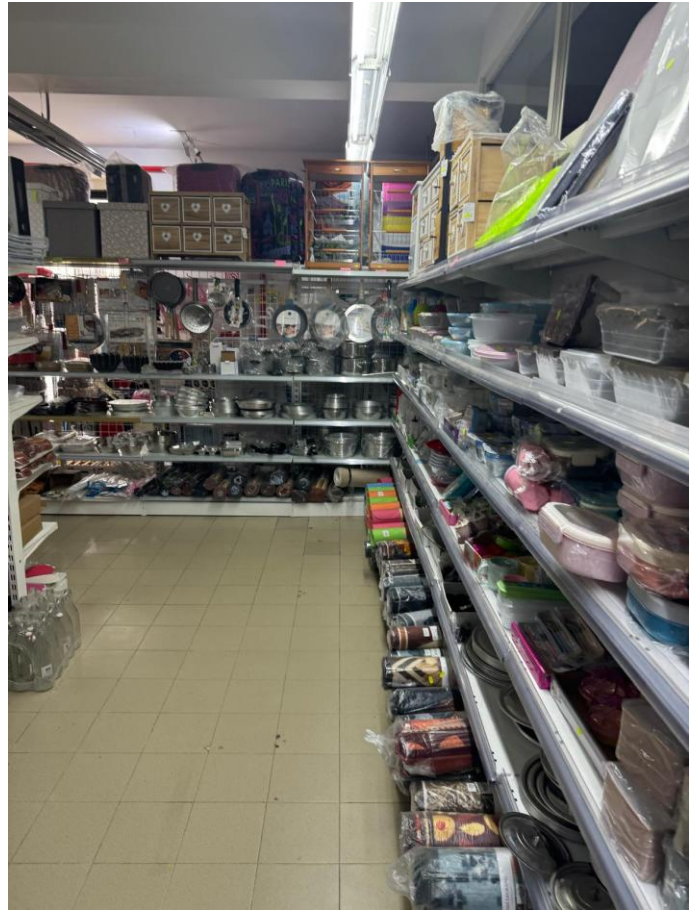


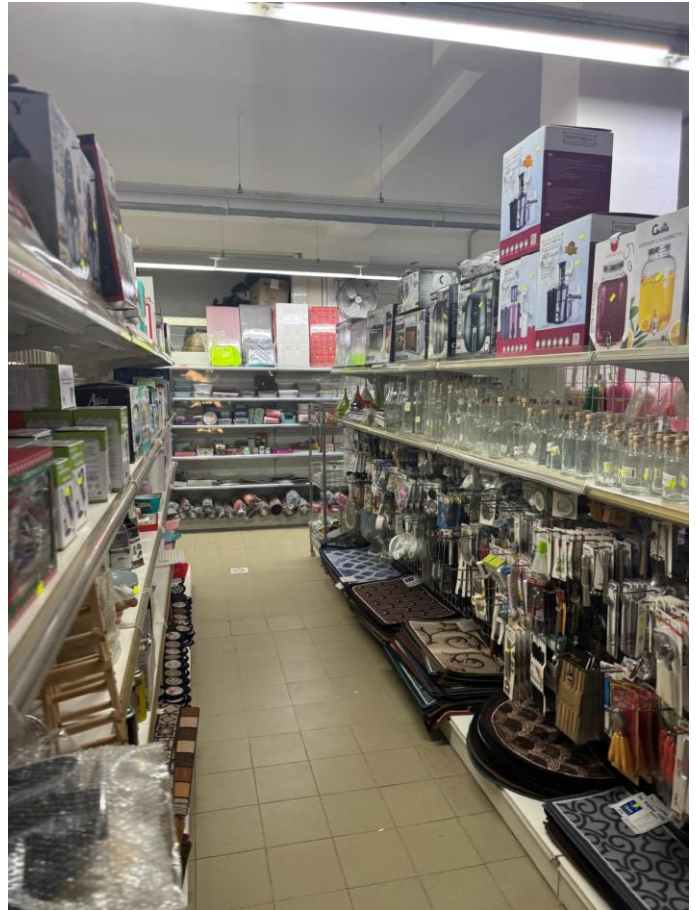


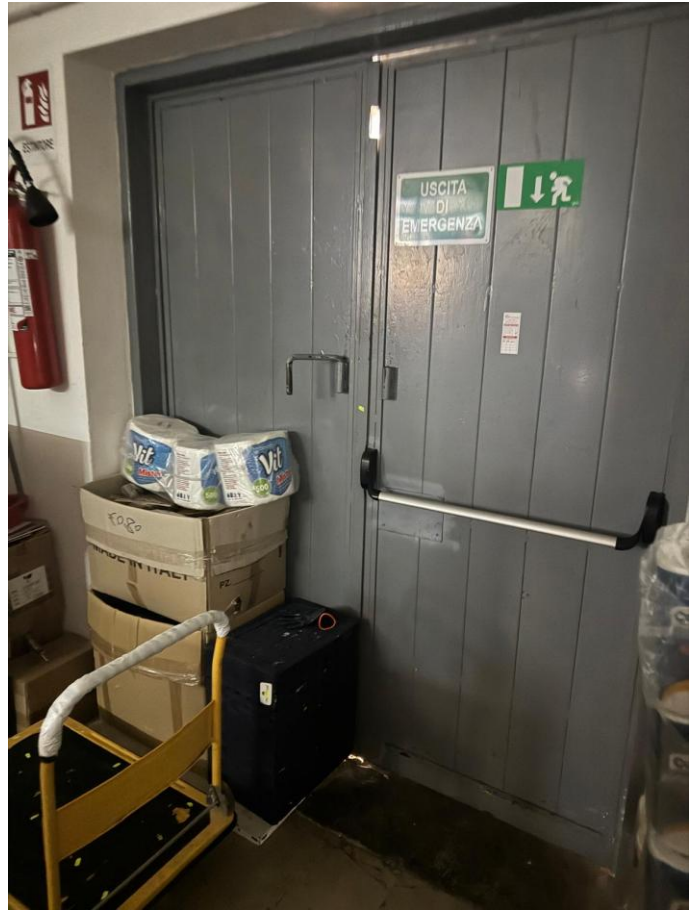






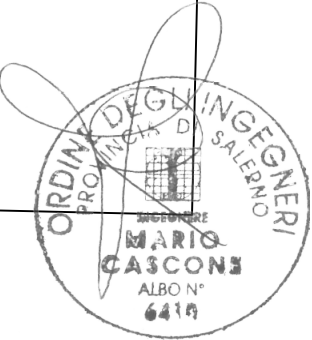
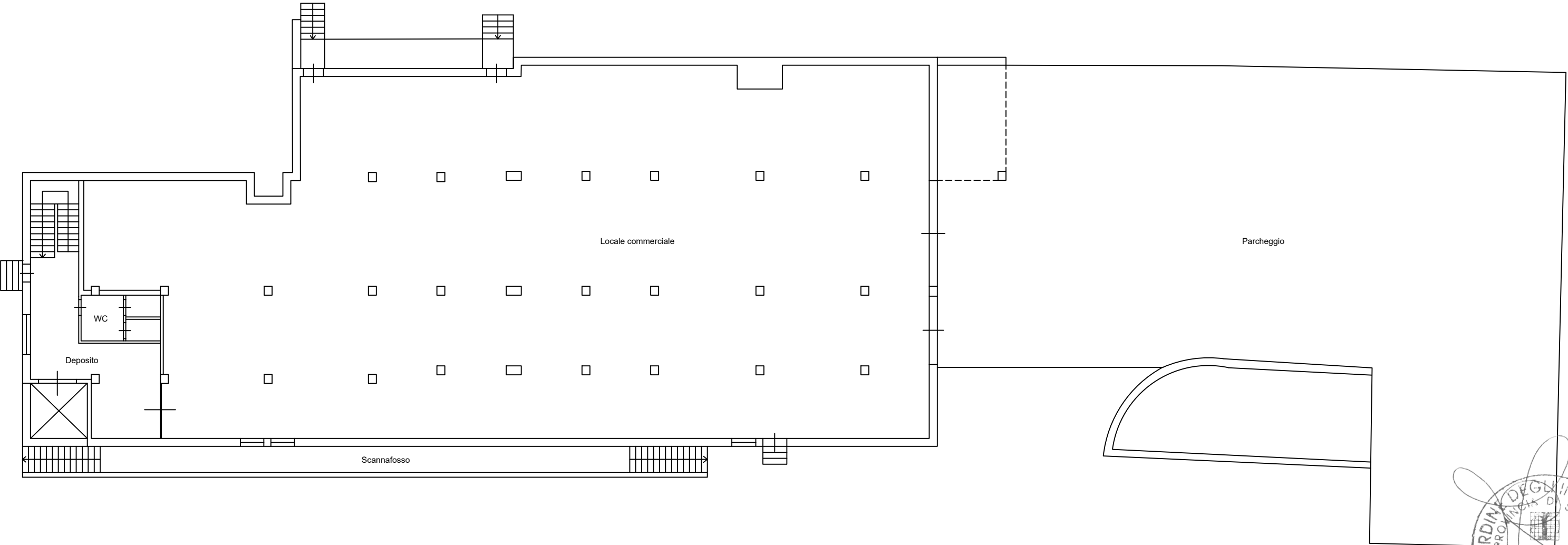






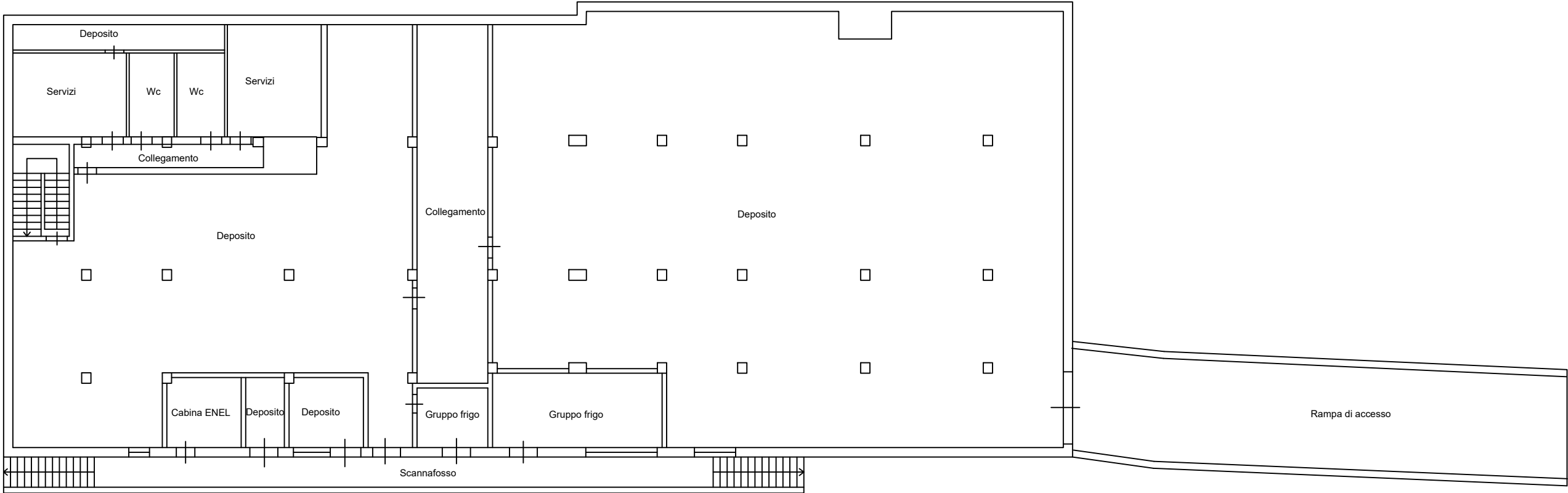
Piano Terra

scala 1:200



Piano Seminterrato

scala 1:200



Data presentazione: 21/10/1989 - Data: 23/06/2026 - n. T166184 - Richiedente: CSCMRA86T09F912K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. 498



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1998, N. 135)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MERCATO SAN SEVERINO Via NAZIONALE DELLE PUGLIE

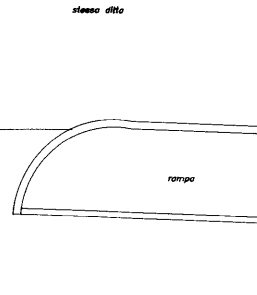
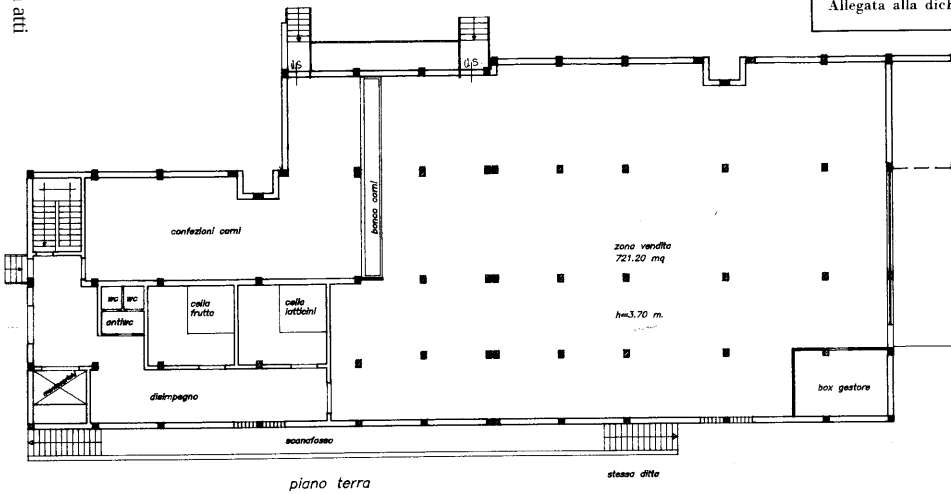
Ditta LAVORI EDILI STRADALI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SALERNO

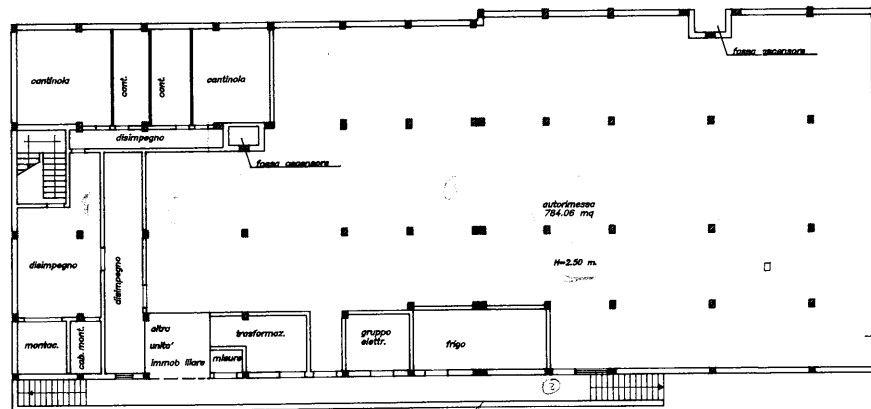
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
300

MOZZARINO PER VENDITA PRODOTTI ALIMENTARI - SUB 2



via Nazionale delle Puglie



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

21.011.1989

12 194/2

Compilata dall'

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di MARSA al n° 7008

DATA

Firma:

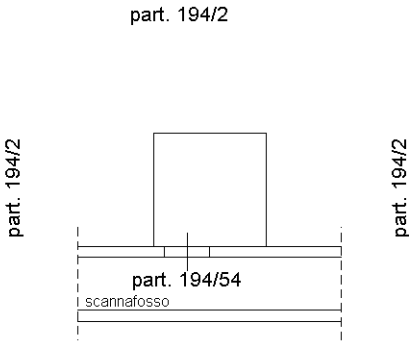
10 metri

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0032870 del 23/01/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino	
Via Delle Puglie civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	
Foglio: 12	Iscritto all'albo:
Particella: 194	Geometri
Subalterno: 53	Prov. Salerno N. 4543

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
h. 2.50



Ultima planimetria in atti