



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

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

L.G. 36/2025

LOTTO N. 1

Curatore:

Dott. Giuseppe D'Angelo

VALUTAZIONE DI STIMA STRUTTURA COMMERCIALE

COMUNE: MERCATO SAN SEVERINO (SA)
INDIRIZZO: VIA PIZZONE
CATASTO: FOGLIO 12 PARTICELLA 932



Sant'Egidio del Monte Albino, 29 Giugno 2026



INDICE

• Premessa	3
• Identificazione dei Beni	3
• Beni Immobili	5
• CESPITE 1.1 – Complesso commerciale ubicato nel Comune di Mercato San Severino alla Via Pizzone	10
• Quadro riassuntivo dei Beni stimati	21
• Conclusioni	22

- **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. (vedi allegato 1).

- **Identificazione dei Beni**

Obiettivo della presente relazione è **valutare il valore alla data odierna** del compendio immobiliare individuato nel comune di Mercato San Severino alla Via Pizzone all'interno dell'area del Consorzio ASI di Salerno ed oggi intestato 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. 1), risultano essere:

➤ *STRUTTURA COMMERCIALE denominata "CASTELLO" composta da diversi locali commerciali e depositi, il tutto censito nel catasto fabbricati del Comune di Mercato San Severino al:*

- *foglio 12 particella 932*

nello specifico composta dai seguenti immobili:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Identificazione
12	932	3	T-1-2-1s	B.C.N.C.	
12	932	4	T	C/2	Deposito
12	932	6	T	C/1	Pub
12	932	8	1	D/8	OVS
12	932	10	1	D/8	Uffici [REDACTED]
12	932	11	T	A/10	Uffici
12	932	13	1	B.C.N.C.	Servizi igienici
12	932	14	T	C/2	Cabina elettrica
12	932	16	T	C/1	Profumeria
12	932	18	T	C/1	Gioielleria
12	932	19	T	C/1	Parrucchiere

12	932	20	T	C/1	Ludoteca sala eventi 1
12	932	21	T	C/1	Ludoteca sala eventi 2
12	932	22	T	C/1	Playground
12	932	23	T	C/1	Locale commerciale
12	932	24	1	C/1	Locale commerciale
12	932	25	1	C/1	Locale commerciale
12	932	26	1	C/1	Negozio bomboniere
12	932	27	1	C/1	Negozio bomboniere
12	932	28	1	C/1	Locale commerciale
12	932	29	1	C/1	Negozio abbigliamento
12	932	30	S1	D/8	Parcheggio interrato
12	932	31	T	C/1	Lavanderia
12	932	32	1-2	A/2	Abitazione
12	932	37	S1-T-1	B.C.N.C.	
12	932	41	T	C/1	Tabacchi
12	932	44	1	D/8	
12	932	45	T	D/8	Supermercato
12	932	47	S1	D/1	Locale commerciale
12	932	48	S1-T	B.C.N.C.	

Catasto terreni:

Foglio	Particella	Categoria	Superficie catastale [mq]
12	932	Ente urbano	7.772,00

- **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 1.1 – Complesso commerciale ubicato nel Comune di Mercato San Severino alla Via Pizzone***

- *Premessa*

Il sottoscritto Ing. Mario Cascone, in espletamento al mandato conferitogli, ha effettuato vari sopralluoghi presso il compendio immobiliare oggetto di stima (Vedi allegato 4).

- *Provenienza e Inquadramento Catastale*

Il compendio immobiliare è giunto alla società [REDACTED] mediante i seguenti atti:

- Con atto di compravendita del 06 dicembre 1984, rogato dal Notaio [REDACTED], registrato a Salerno il 20 dicembre 1984 ai numeri 31789/27014, la società acquisiva un primo nucleo immobiliare costituito dai terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Mercato San Severino, foglio 12, particelle nn. 932, 933 e 934, per una superficie complessiva di mq 4.682. A seguito dei successivi interventi edificatori e delle conseguenti variazioni catastali, le consistenze immobiliari realizzate risultano attualmente censite nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, con riferimento alla **particella 932**.
- Successivamente, con atto di compravendita del 18 febbraio 1993, rogato dal Notaio [REDACTED], trascritto presso i RR.II. di Salerno in data 24 febbraio 1993 ai numeri 5492/4647, la società ampliava il proprio patrimonio immobiliare mediante l'acquisizione dell'adiacente area identificata al Catasto Terreni al foglio 12, particelle nn. 448, 453 e 584, per una superficie complessiva di mq 3.000.
- Infine, con atto del 03 aprile 2006, rogato dal Notaio [REDACTED], trascritto presso i RR.II. di Salerno in data 12 aprile 2006 ai numeri 20802/12487, la società acquisiva un'ulteriore area marginale adiacente al complesso immobiliare esistente, individuata al Catasto Terreni al foglio 12, particelle nn. 1290, 1291 e 1292, finalizzata all'integrazione e al

completamento funzionale del lotto industriale. A seguito delle successive variazioni catastali, le particelle 1291 e 1292 risultano oggi parte integrante dell'attuale compendio immobiliare.

Pertanto, dalla ricostruzione storica dei titoli di provenienza emerge che l'attuale consistenza immobiliare è il risultato di una progressiva aggregazione di beni acquisiti mediante i sopra richiamati atti notarili, che ne attestano la legittima provenienza e la continuità dei trasferimenti di proprietà fino all'attuale intestazione catastale in capo alla società sottoposta alla presente procedura fallimentare.

- *Ubicazione ed inquadramento territoriale*

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è costituito dal Centro Commerciale "Il Castello", ubicato nel Comune di Mercato San Severino (SA), alla Via Pizzone. L'immobile ricade all'interno dell'Agglomerato Industriale di Mercato San Severino – Fisciano, compreso nell'ambito territoriale di competenza del Consorzio A.S.I. della Provincia di Salerno, ed è pertanto soggetto alle disposizioni urbanistiche e regolamentari previste dagli strumenti di pianificazione consortile vigenti.

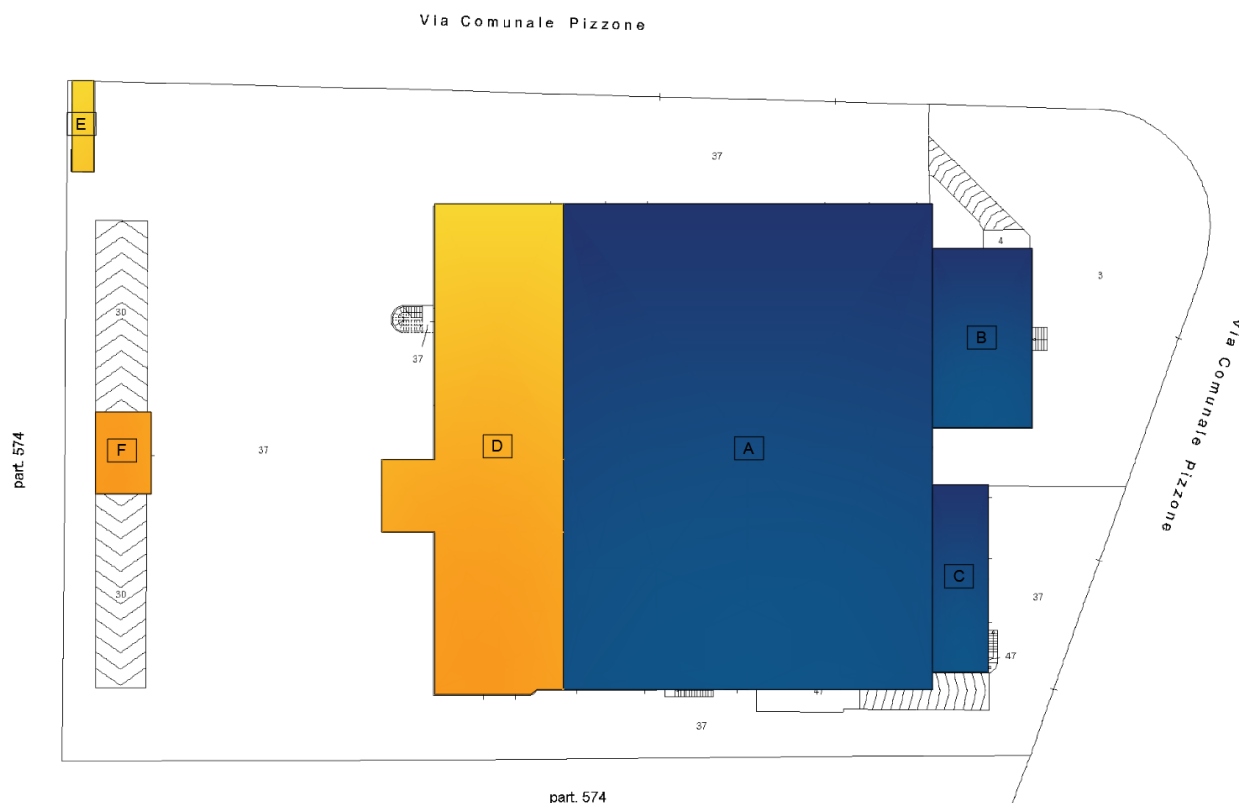
L'area in cui insiste il complesso è caratterizzata dalla presenza di insediamenti a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio, inseriti in un contesto urbanizzato dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria. Il bene risulta accessibile dalla viabilità locale attraverso Via Pizzone ed è collegato alla rete infrastrutturale territoriale mediante i principali assi viari della Valle dell'Irno, tra cui il raccordo autostradale Salerno–Avellino e l'Autostrada A30 Caserta–Salerno.

Il contesto territoriale di riferimento presenta una consolidata vocazione produttiva e commerciale, coerente con la pianificazione dell'agglomerato A.S.I., all'interno del quale il compendio immobiliare oggetto di stima risulta inserito.

- *Regolarità Urbanistica*

Dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia acquisita agli atti, è emerso che l'attuale configurazione del complesso immobiliare oggetto di stima è il risultato di una serie di interventi edilizi realizzati nel corso del tempo.

1. La realizzazione dell'originario organismo edilizio insistente sulle particelle 932, 933 e 934 del foglio 12 è avvenuta in forza della **Concessione Edilizia n. 3/G del 09.07.1985** e della successiva **variante n. 6/G del 12.05.1987**. Successivamente, mediante **Concessione Edilizia n. 3/G del 16.02.1989** e **Concessione Edilizia n. 1/G del 14.06.1991**, venivano autorizzate ulteriori opere consistenti nella realizzazione della recinzione del lotto e di un soppalco all'interno del capannone esistente.
2. Le modifiche apportate nel corso degli anni sono state regolarizzate ai sensi della Legge n. 724/1994, mediante il rilascio delle **Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 13/G, n. 14/G e n. 15/G del 08.08.2000**, concernenti il mutamento di destinazione d'uso degli immobili da opificio industriale ad attività commerciale.
3. Con **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 30563 del 08.10.2003** veniva autorizzata la realizzazione di un soppalco destinato a supporto dell'attività commerciale, mentre con **D.I.A. prot. n. 3833 del 10.02.2006** veniva assentita la completa funzionalizzazione della struttura commerciale.
4. A seguito del collaudo finale delle opere eseguite, il **Comune di Mercato San Severino** rilasciava il **certificato di abitabilità** relativo ai corpi di fabbrica individuati negli elaborati planimetrici allegati con le lettere **A, B, C ed E**.
5. Successivamente, mediante **D.I.A. prot. n. 13484 del 05.05.2011**, veniva autorizzato un intervento di ristrutturazione edilizia che ha comportato la realizzazione dell'attuale **Corpo D**, comprendente nuove unità commerciali e l'autorimessa posta al piano interrato.
6. Con ulteriore **D.I.A. prot. n. 3866 del 10.02.2012** veniva assentita la realizzazione del **Corpo F** ovvero del corpo destinato a lavanderia self-service, nonché ulteriori opere di completamento delle strutture precedentemente autorizzate.



Nel corso dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente, finalizzato alla verifica dello stato dei luoghi e al confronto con la documentazione urbanistico-edilizia acquisita, sono emerse **alcune difformità riconducibili principalmente a modifiche della distribuzione interna di taluni 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 evidenziate le modifiche distributive interne rilevate rispetto agli elaborati assentiti. Tali elaborati grafici costituiscono parte integrante della presente perizia e sono finalizzati ad una chiara identificazione delle difformità riscontrate e degli interventi eventualmente necessari ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia del compendio immobiliare. (vd. Allegato 6)

- *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 complesso edilizio adibito a centro commerciale, ai fini della rilevazione dei dati di mercato dell'Osservatorio del mercato immobiliare, è pari alla somma, estesa a tutti i piani (fuori o entro terra) del fabbricato:

- *della superficie dei locali aventi funzione principale (locali di vendita, spazi espositivi, ecc.);*
- *della superficie dei locali a servizio diretto di quelli principali (servizi igienici, depositi, corridoi, atri, ecc.);*
- *della superficie omogeneizzata dei locali o delle dotazioni accessorie (infermeria, aree ristoro, uffici, archivi, ecc.);*
- *della superficie omogeneizzata delle aree scoperte o a queste assimilabili costituenti pertinenze esclusive (corti, giardini, aree di parcheggio, ecc.);*
- *della superficie omogeneizzata dei vani scala e dei pianerottoli;*
- *della superficie omogeneizzata dei locali di guardiania, dei locali tecnici e di ogni altra dotazione accessoria, interna o esterna al fabbricato.*

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, è stato possibile ricostruire la metratura commerciale dell'immobile così come riportata nella seguente tabella:

Particella	Sub	Piano	Categoria	Identificazione	Sup. rilevata [mq]
932	4	T	C/2	Deposito	169
932	6	T	C/1	Pub	128
932	8	1	D/8	OVS	535
932	10	1	D/8	Uffici	310
932	11	T	A/10	Uffici	220
932	14	T	C/2	Cabina elettrica	22
932	16	T	C/1	Profumeria	83
932	18	T	C/1	Gioielleria	125
932	19	T	C/1	Parrucchiere	124
932	20	T	C/1	Ludoteca sala eventi 1	47
932	21	T	C/1	Ludoteca sala eventi 2	48
932	22	T	C/1	Playground	286
932	23	T	C/1	Locale commerciale	24
932	24	1	C/1	Locale commerciale	58

932	25	1	C/1	Locale commerciale	59
932	26	1	C/1	Negozi bomboniere	92
932	27	1	C/1	Negozi bomboniere	98
932	28	1	C/1	Locale commerciale	120
932	29	1	C/1	Negozi abbigliamento	169
932	30	S1	D/8	Parcheggio interrato	2650
932	31	T	C/1	Lavanderia	46
932	32	1-2	A/2	Abitazione	230
932	41	T	C/1	Tabacchi	32
932	44	1	D/8	XXXXXXXXXX	880
932	45	T	D/8	Supermercato	1440
932	47	S1	D/1	Locale commerciale	656

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

FABBRICATO PRINCIPALE:

- 1) Negozi piano terra: **2.500,00 mq**
Negozi piano primo: **2.321,00 mq**
Deposito piano interrato: **656,00 mq**
- 2) Cabina elettrica piano terra: **22,00 mq**
- 3) Lavanderia: **46,00 mq**
- 4) Uffici piano terra: **220,00 mq**
Abitazione piano primo: $230,00 \text{ mq} + 0,5 \cdot 200,00 \text{ mq} + 0,25 \cdot 70,00 \text{ mq} =$
348,00 mq

FABBRICATI PERTINENZIALI

- 5) Autorimessa piano seminterrato: **2650,00 mq**

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

Prima di procedere alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si ritiene opportuno evidenziare che il compendio immobiliare in esame risulta costituito da una pluralità di unità immobiliari aventi differenti destinazioni d'uso e categorie catastali. In particolare, il complesso comprende locali commerciali, superfici destinate alla grande distribuzione, uffici, depositi, parcheggi, locali tecnici ed una unità abitativa originariamente destinata a casa del custode.

Pur trattandosi di immobili appartenenti a categorie catastali differenti, la maggior parte delle unità risulta inserita all'interno di un unico organismo edilizio sviluppato per assolvere ad una funzione commerciale unitaria. Le diverse attività presenti all'interno della struttura condividono infatti spazi comuni, aree di parcheggio, percorsi di accesso e servizi, configurando un complesso immobiliare la cui appetibilità commerciale è strettamente connessa al funzionamento dell'intero insediamento piuttosto che alle singole unità considerate autonomamente.

Per tale ragione, ai fini della presente valutazione, si è ritenuto opportuno individuare un valore unitario medio riferito all'intero complesso commerciale, determinato tenendo conto delle caratteristiche complessive del bene, della sua localizzazione, dello stato manutentivo, delle quotazioni di mercato disponibili e delle peculiarità funzionali che contraddistinguono il centro commerciale nel suo insieme.

Diversa considerazione deve essere svolta per la palazzina destinata ad abitazione del custode e per le porzioni ad uso ufficio, le quali, pur risultando funzionalmente connesse al complesso commerciale, presentano caratteristiche tipologiche differenti rispetto alle superfici destinate alla vendita. Per tali unità si ritiene pertanto opportuno fare riferimento ai valori di mercato propri delle rispettive destinazioni d'uso, desunti dalle fonti di mercato disponibili. Tuttavia, poiché tali immobili risultano inseriti all'interno del compendio commerciale e ne condividono la funzionalità complessiva, la loro commerciabilità autonoma risulta più limitata rispetto a quella di analoghi immobili presenti sul libero mercato. Conseguentemente, i relativi valori unitari saranno opportunamente corretti mediante l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento volto a tenere conto della loro stretta dipendenza funzionale dal complesso immobiliare principale e della conseguente riduzione della platea dei potenziali acquirenti.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, la valutazione del compendio verrà pertanto sviluppata assumendo un valore unitario medio per le superfici commerciali e valori specifici per le unità aventi diversa destinazione d'uso, opportunamente omogeneizzati e corretti in funzione delle caratteristiche proprie del bene e del contesto in cui esso risulta inserito.

- *Valori unitari e valori di mercato*

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente stima sono stati analizzati i valori desumibili dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, dalle rilevazioni del Borsino Immobiliare e da alcune offerte di vendita reperite sul mercato immobiliare locale.

Con riferimento agli immobili a destinazione commerciale, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Mercato San Severino individua, **per la tipologia "negozi"**, valori compresi tra € 670,00/mq ed € 1.200,00/mq, mentre il Borsino Immobiliare riporta valori compresi tra € 651,00/mq ed € 1.085,00/mq, con un valore medio pari a circa € 868,00/mq.

Per le unità ad uso ufficio, il Borsino Immobiliare individua valori compresi tra € 740,00/mq ed € 1.079,00/mq, con un valore medio pari a circa € 910,00/mq, mentre **per le abitazioni** presenti nella medesima zona territoriale i valori OMI risultano compresi tra € 720,00/mq ed € 1.000,00/mq per le abitazioni di tipo economico e tra € 840,00/mq ed € 1.100,00/mq per le abitazioni civili.

Dall'analisi delle suddette fonti emerge pertanto una sostanziale convergenza dei valori di mercato nell'intorno di riferimento del bene oggetto di stima.

Il complesso immobiliare in esame presenta tuttavia caratteristiche peculiari che rendono difficoltoso individuare immobili realmente comparabili. Esso è infatti costituito da un articolato insieme di superfici commerciali, locali destinati alla grande distribuzione, uffici, depositi, parcheggi e locali accessori, oltre ad una unità abitativa originariamente destinata a casa del custode, tutti inseriti all'interno di un unico organismo edilizio funzionalmente integrato.

Le indagini effettuate non hanno consentito di reperire compravendite recenti riferibili a strutture aventi analoghe dimensioni, consistenza e organizzazione funzionale. Per tale motivo si è ritenuto opportuno assumere come riferimento i valori desunti dalle fonti specialistiche sopra richiamate,

integrandoli con le risultanze delle indagini di mercato effettuate e con l'esperienza professionale dello scrivente.

Nella determinazione del valore unitario sono stati considerati la localizzazione del bene all'interno dell'area A.S.I. di Mercato San Severino, la presenza di ampie aree destinate a parcheggio, lo stato manutentivo generale del complesso, la consistenza delle superfici commerciali e la presenza di attività tuttora operative all'interno della struttura.

Per quanto concerne l'unità abitativa e le porzioni destinate ad ufficio, pur appartenendo a categorie catastali differenti rispetto alle superfici commerciali, si è tenuto conto della loro stretta connessione funzionale con il complesso immobiliare e della limitata autonomia commerciale rispetto ad analoghi immobili presenti sul libero mercato, circostanza che comporta un sostanziale allineamento dei relativi valori a quelli assunti per il restante compendio.

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

$$V_u = € 1.000,00/mq$$

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 € 1.000,00/mq.

Di seguito i valori stimati:

MANUFATTI PRINCIPALI:

$$1) \text{ Negozi piano terra: } 2.500,00 \text{ mq} \times € 1.000 = € \mathbf{2.500.000,00}$$

Negozi piano primo: $2.321,00 \text{ mq} \times € 1.000 = € 2.321.000,00$

Deposito piano interrato: $656,00 \text{ mq} \times € 1.000 = € 656.600,00$

2) Cabina elettrica piano terra: $22,00 \text{ mq} \times € 500 = € 11.000,00$

3) Lavanderia: $46,00 \text{ mq} \times € 1.000 = € 46.000,00$

4) Uffici piano terra: $220,00 \text{ mq} \times € 1.000 = € 220.000,00$

Abitazione piano primo: $230,00 \text{ mq} + 0,5 \times 200,00 \text{ mq} + 0,25 \times 70,00 \text{ mq} =$
 $348,00 \text{ mq} \times € 1.000 = € 348.000,00$

MANUFATTI PERTINENZIALI

5) Autorimessa piano seminterrato: $2650,00 \text{ mq} \times € 500 = € 1.325.000,00$

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 € 1.000,00/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:

€ 7.427.000,00

- **Quadro riassuntivo dei Beni stimati**

Nel seguente quadro riepilogativo viene riportato il valore totale attribuito al compendio commerciale “CASTELLO” 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.

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 - Centro commerciale “CASTELLO” in cifra tonda e approssimata **€ 7.430.000,00**

Costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate **- € 10.000,00**

Totale Valore € 7.420.000,00
(euro settemilioniquattrocentoventimila/00)

- **Conclusioni**

La presente relazione si compone di 22 (ventidue pagine) dattilo scritte e di n.5 (cinque) 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. Visure storiche catastali;
3. Estratto di mappa;
4. Allegato fotografico;
5. Planimetrie catastali;
6. Grafici architettonici – rilievo:
 - Piano Terra;
 - Piano Primo



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 **932** Subalterno **6**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **12** Particella **932**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.401,87**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/1^a**, Classe **11**, Consistenza **117 m²**

Foglio **12** Particella **932** Subalterno **6**

Indirizzo: VIA PIZZONE n. 9 Piano T

Dati di superficie: Totale: **116 m²**

> Intestati catastali

> 1. [REDACTED]

sede in **MERCATO SAN SEVERINO (SA)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 23/06/2006

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Immobile predecessore

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

Foglio **12** Particella **932**

📅 dal 23/06/2006

Immobile attuale

VARIAZIONE del 23/06/2006 Pratica n. SA0215795 in
atti dal 23/06/2006 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n.
16363.1/2006)

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

Foglio **12** Particella **932** Subalterno **6**

> **Indirizzo**

📅 **dall'impianto al 23/08/2002**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Immobile predecessore

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

Foglio **12** Particella **932**

VIA CONSORTILE LOC.STARZA Piano II - T - 1
Partita: **5322**

📅 **dal 23/08/2002 al 23/06/2006**

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

Immobile predecessore

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

Foglio **12** Particella **932**

VIA STARZA Piano II - T - 1

📅 **dal 23/06/2006**

VARIAZIONE del 23/06/2006 Pratica n. SA0215795 in
atti dal 23/06/2006 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n.
16363.1/2006)

Immobile attuale

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

Foglio **12** Particella **932** Subalterno **6**

VIA PIZZONE n. 9 Piano T

> **Dati di classamento**

📅 **dall'impianto al 03/09/1992**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

Immobile predecessore

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

Foglio **12** Particella **932**

Partita: **5322**

📅 **dal 03/09/1992 al 23/08/2002**

CLASSAMENTO del 03/09/1992 in atti dal 28/09/1999
(n. 100.1/1992)

Immobile predecessore

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

Foglio **12** Particella **932**

Rendita: **Euro 10.639,01**

Rendita: **Lire 20.600.000**

Categoria **D/8^{b)}**

Partita: **5322**

 dal 23/08/2002 al 23/06/2006

Immobile predecessore

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

Foglio **12** Particella **932**

Rendita: **Euro 10.639,01**

Zona censuaria **1**

Categoria **D/8^{b)}**

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

 dal 23/06/2006 al 11/07/2006

Immobile attuale

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

Foglio **12** Particella **932** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 1.401,87**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/1^{a)}**, Classe **11**, Consistenza **117 m²**

VARIAZIONE del 23/06/2006 Pratica n. SA0215795 in
atti dal 23/06/2006 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n.
16363.1/2006)

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

 dal 11/07/2006

Immobile attuale

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

Foglio **12** Particella **932** Subalterno **6**

Rendita: **Euro 1.401,87**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/1^{a)}**, Classe **11**, Consistenza **117 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2006
Pratica n. SA0233613 in atti dal 11/07/2006
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17762.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

 dal 09/11/2015

Immobile attuale

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

Foglio **12** Particella **932** Subalterno **6**

Totale: **116 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
23/06/2006, prot. n. SA0215795

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138)(SA) Foglio 12 Particella 932

- 1. [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 01/01/1989
sede in MERCATO SAN SEVERINO (SA)
📅 dall'impianto al 23/06/2006
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- 2. [REDACTED] 5
[REDACTED] GDGDNC45D19B437B)
nato a [REDACTED]
📅 dall'impianto al 23/06/2006
Diritto di: amministratore (deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MERCATO SAN SEVERINO (F138)(SA) Foglio 12 Particella 932 Sub. 6

- 1. [REDACTED] 2. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
(CF [REDACTED]) 01/01/1989 - RETT.INTESTAZ.IST.419376/2012 Voltura
sede in MERCATO SAN SEVERINO (SA) n. 23730.1/2012 - Pratica n. SA0419665 in atti dal
📅 dal 01/01/1989 07/08/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)
- 1. [REDACTED] 3. VARIAZIONE del 23/06/2006 Pratica n. SA0215795
sede in MERCATO SAN SEVERINO (SA) in atti dal 23/06/2006 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n.
📅 dal 23/06/2006 al 01/01/1989 16363.1/2006)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)
- 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED]
📅 dal 23/06/2006 al 01/01/1989
Diritto di: amministratore (deriva dall'atto 3)

Visura telematica

Legenda

- a) C/1: Negozi e botteghe
b) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni



N=13300

E=-25300

1 Particella: 932

Comune: (SA) MERCATO SAN SEVERINO Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T335973/2026
Foglio: 12 22-Giu-2026 16:12:24



Giudice

Dott.ssa Longo

Dott. Velleca

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

FALLIMENTO [REDACTED]

Curatore;

Dott. Giuseppe D'Angelo

ALLEGATO FOTOGRAFICO

COMUNE:

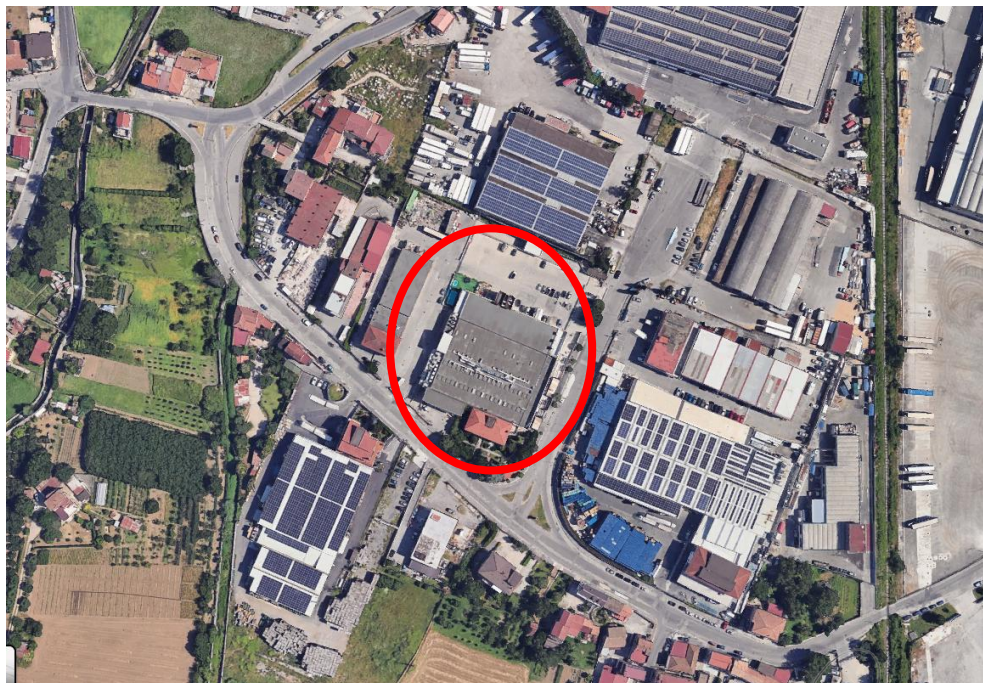
MERCATO SAN SEVERINO (SA)

INDIRIZZO:

VIA PIZZONE

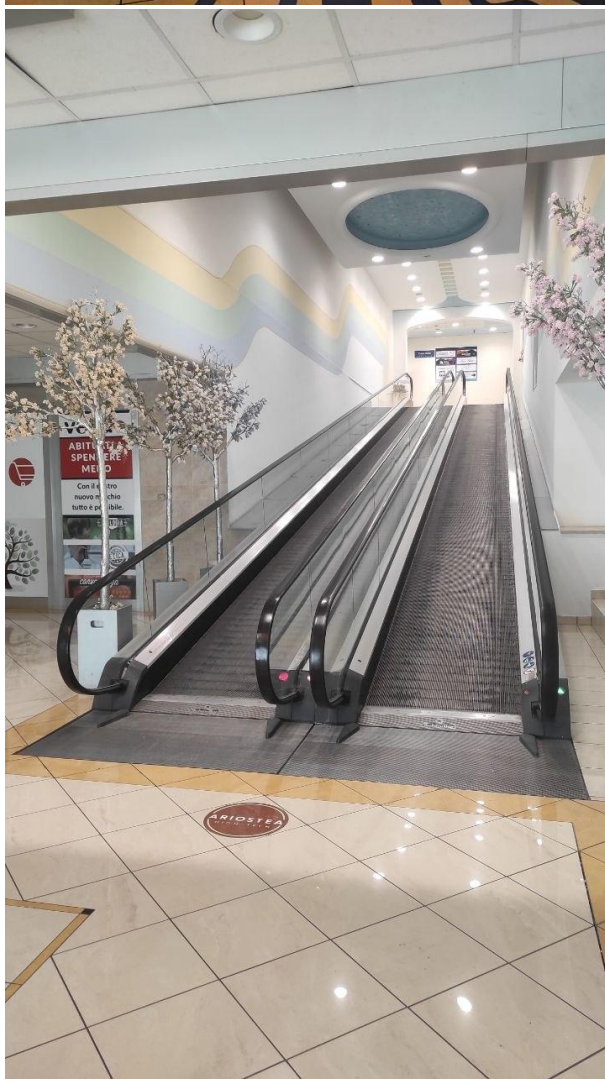
CATASTO:

FOGLIO 12 PARTICELLA 932

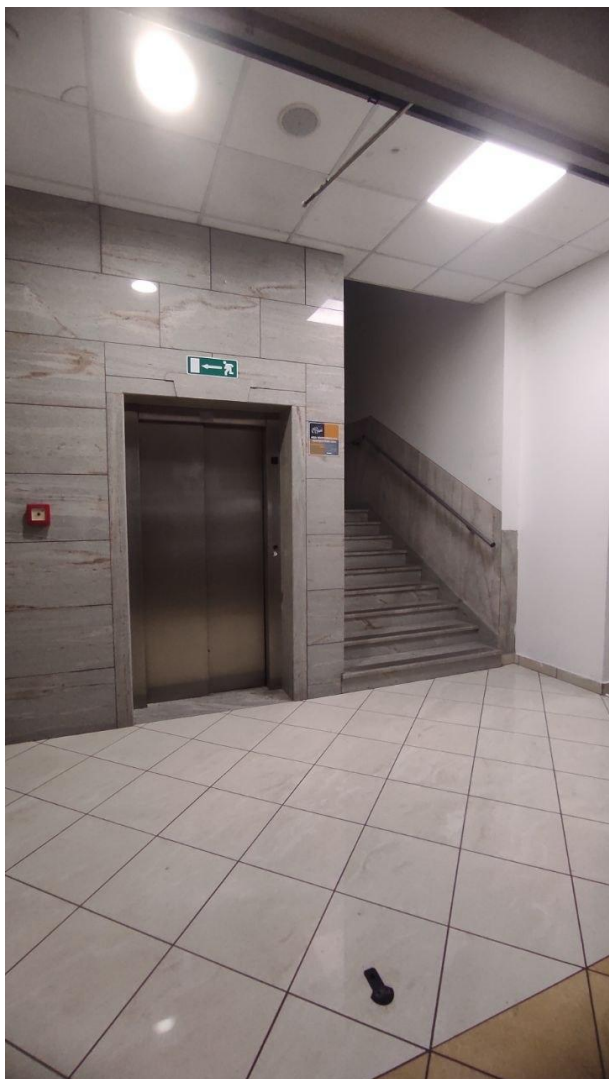


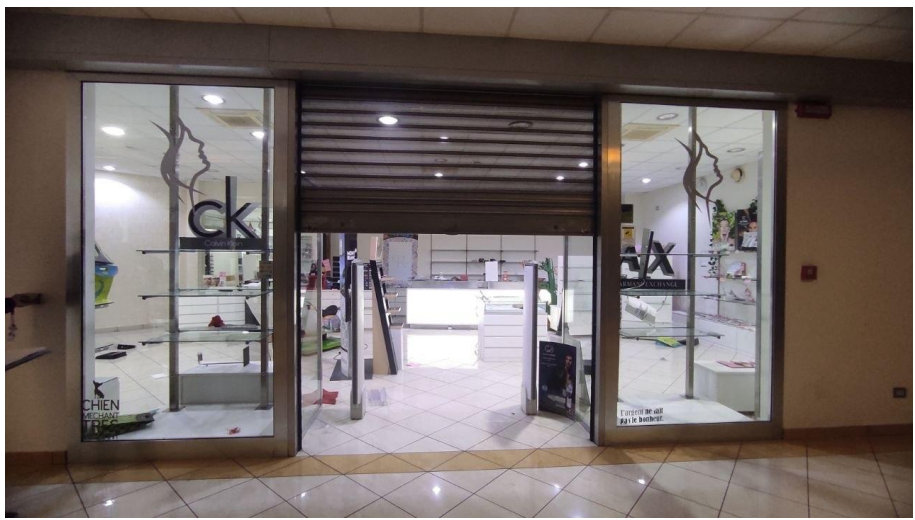
Sant'Egidio del Monte Albino, Giugno 2026





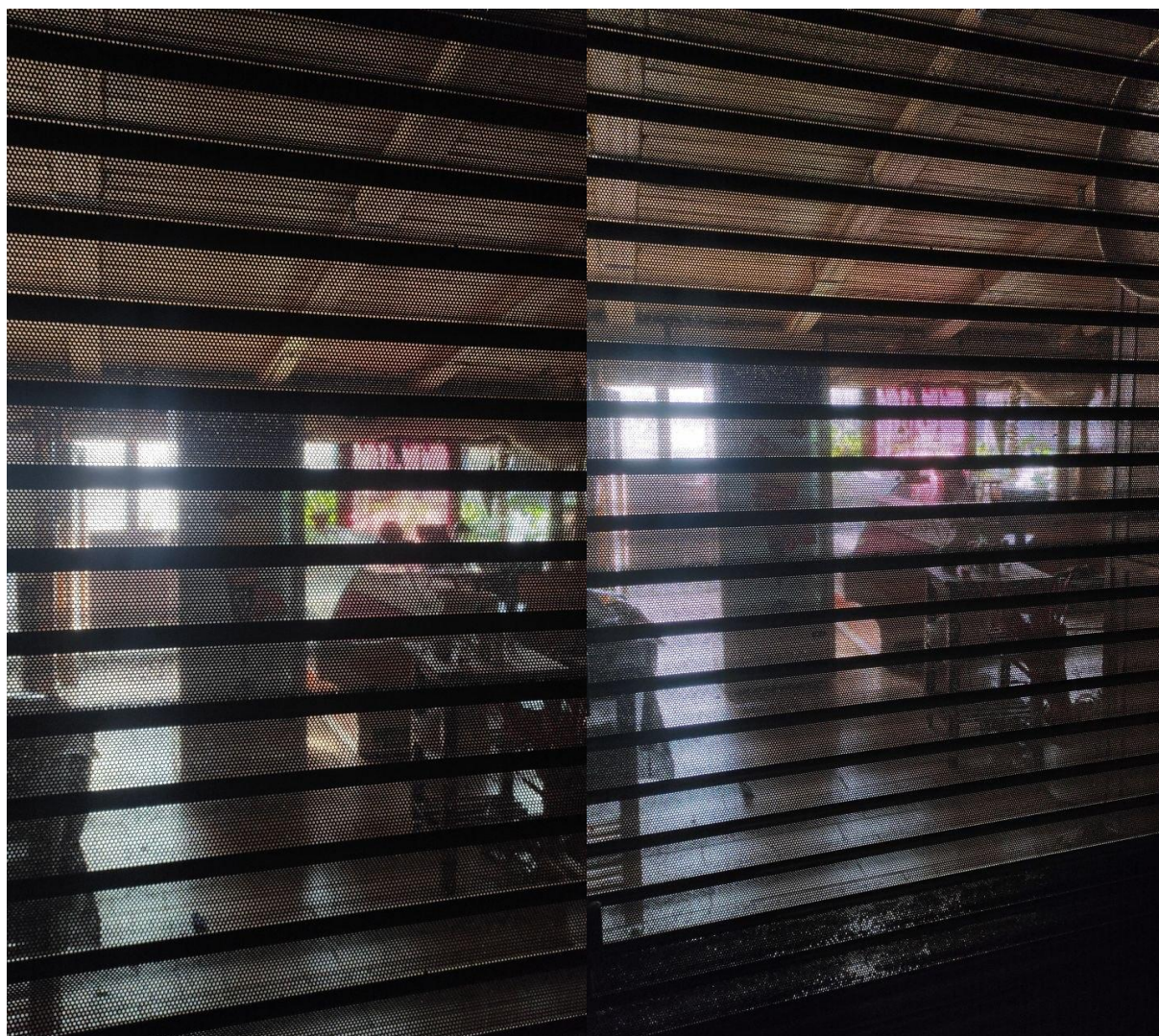














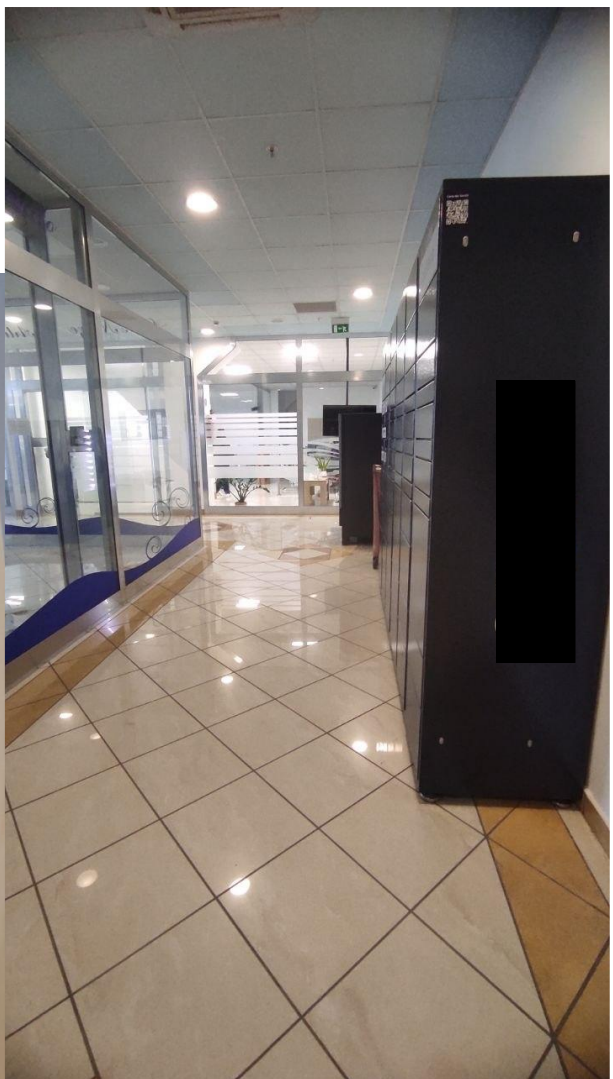










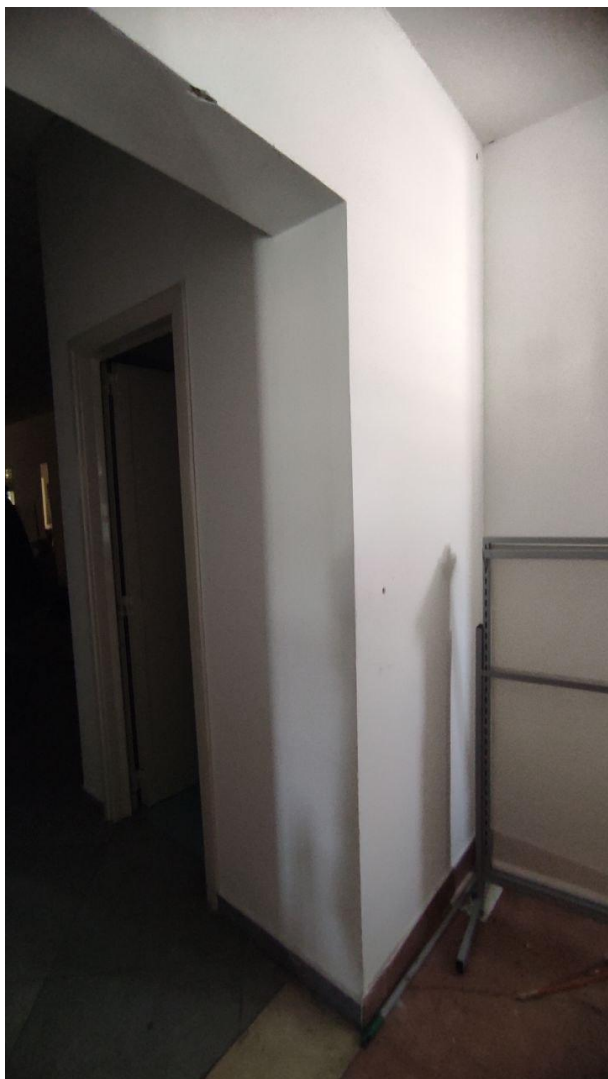






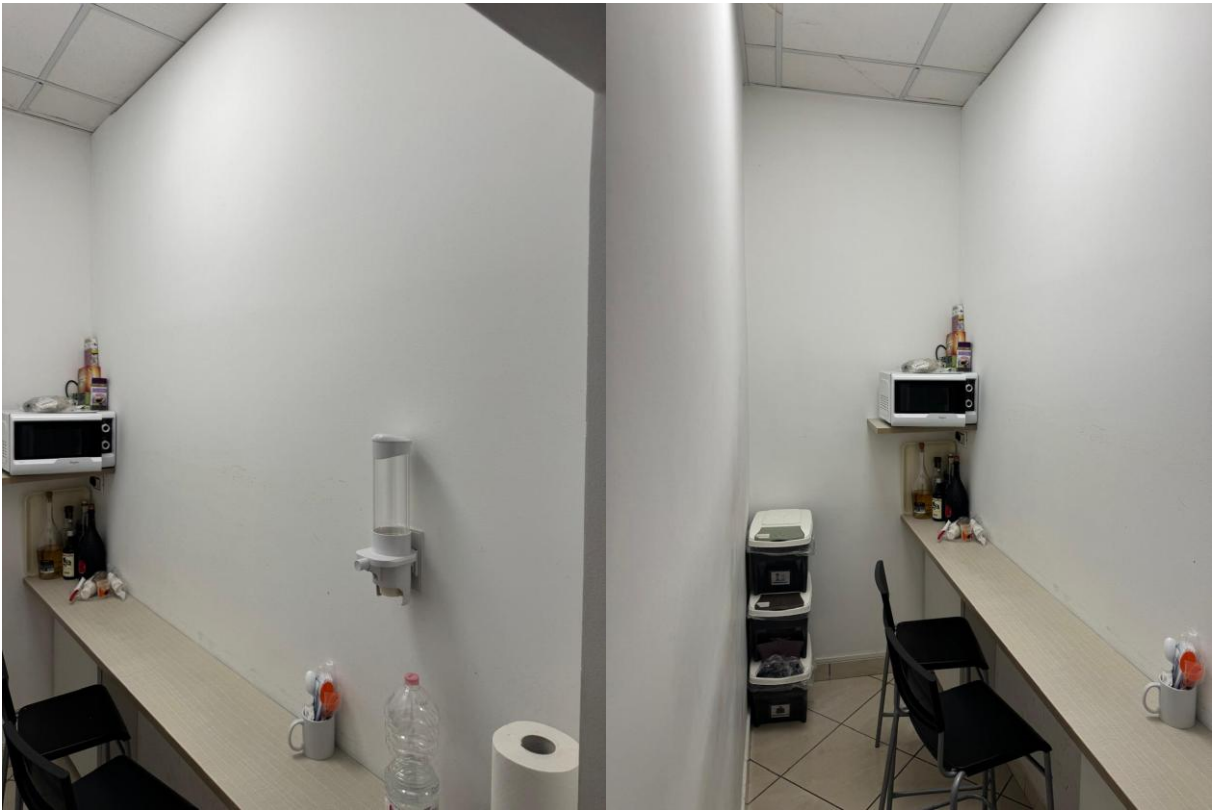




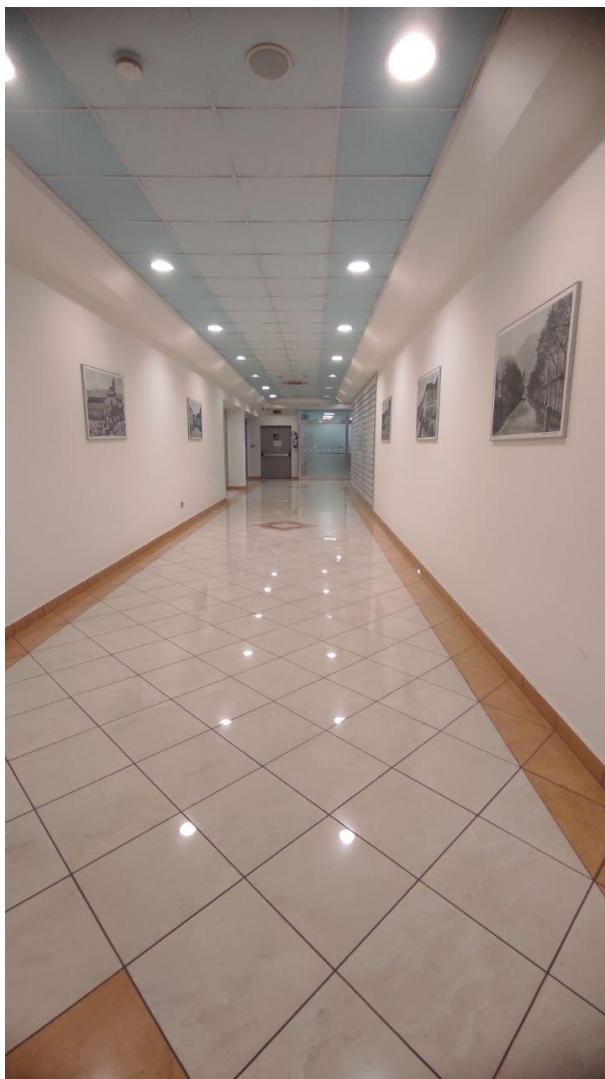


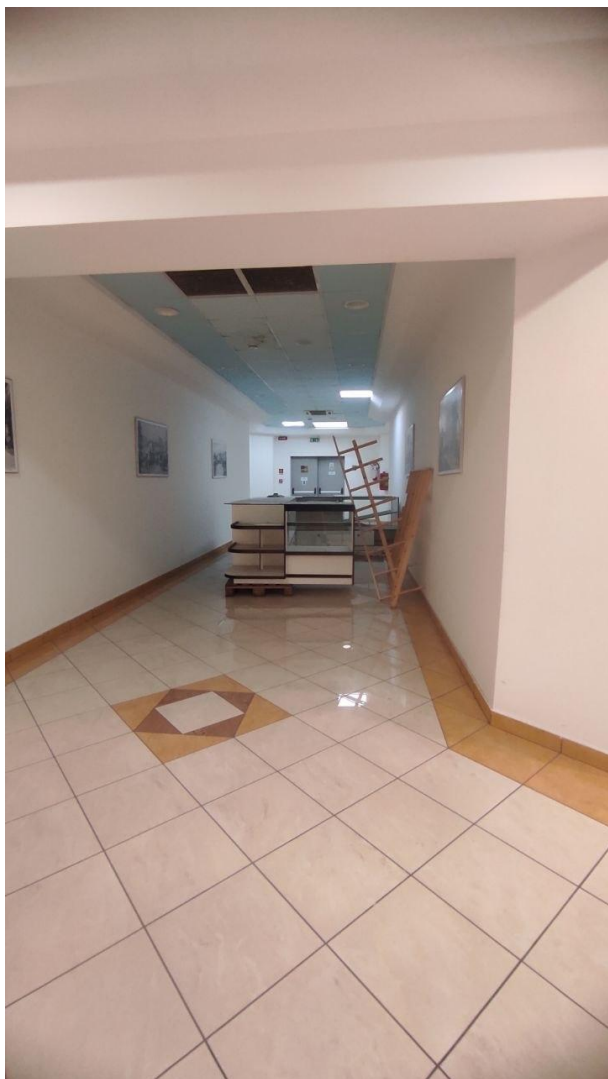






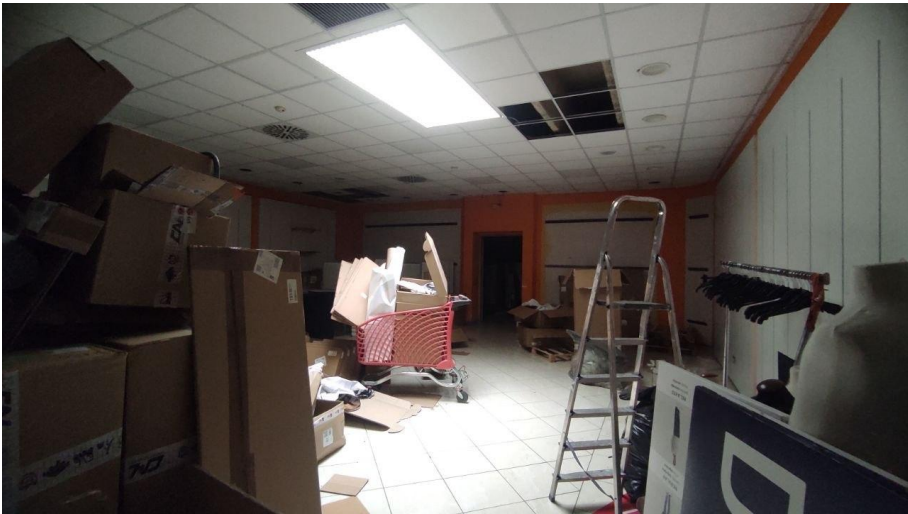












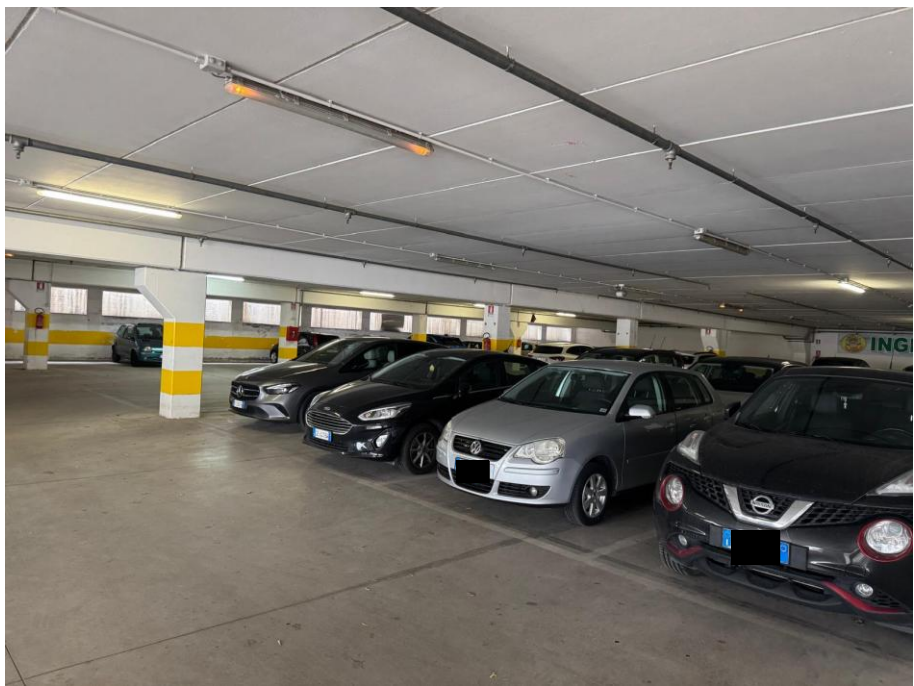














Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0178962 del 01/12/2022

Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 47

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Salerno

N. 4543

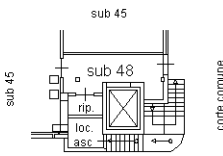
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:500

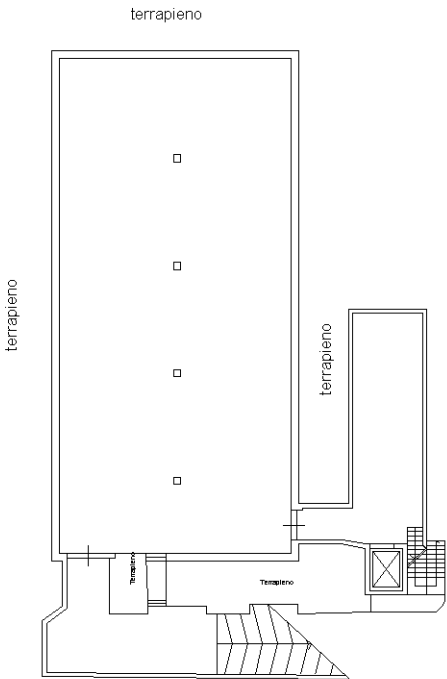
PIANO TERRA

H 3.30



PIANO S/1

H 3.15



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0215795 del 23/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 4

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Salerno

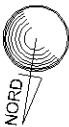
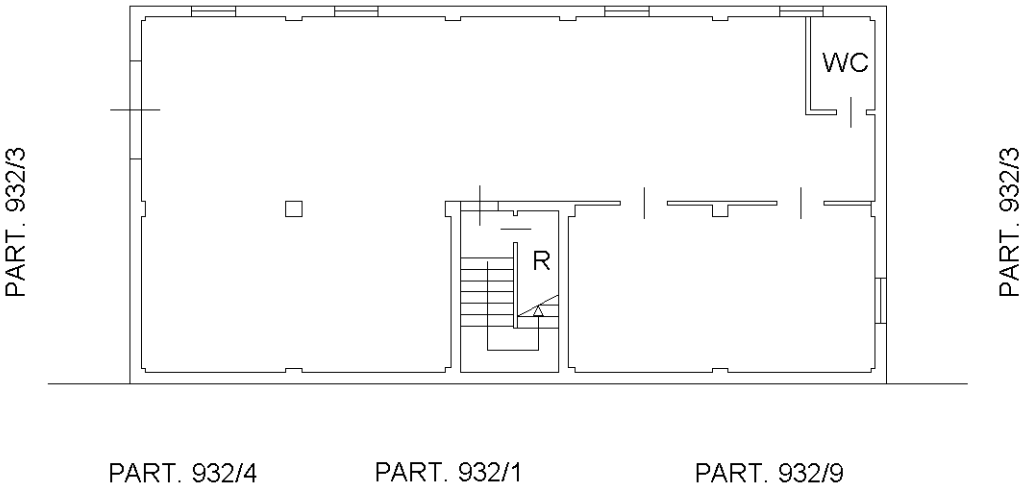
N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO S/1
H. 2.40

PART. 932/3



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0215795 del 23/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 6

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Salerno

N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

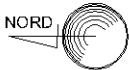
H. 3.30

PART. 932/1

PART. 932/5

PART. 932/1

PART. 932/1



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0215795 del 23/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 8

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

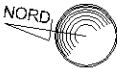
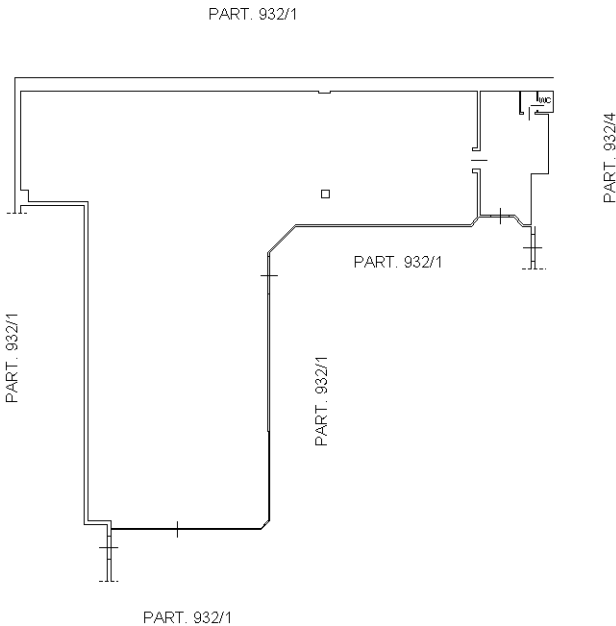
Prov. Salerno

N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANO PRIMO
h 3.15



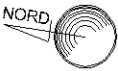
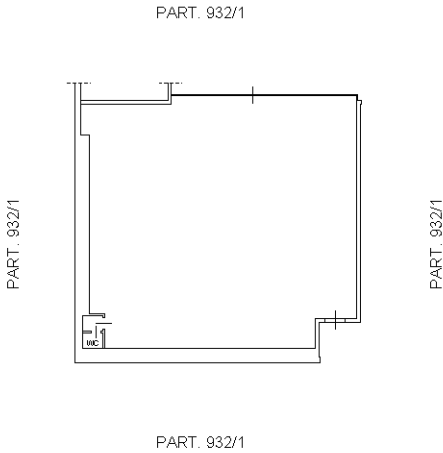
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0244697 del 19/07/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino	
Via Pizzone civ. 9	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	
Foglio: 12	Iscritto all'albo:
Particella: 932	Geometri
Subalterno: 10	Prov. Salerno N. 4543

Scheda n. 1 Scala 1:500

PIANO PRIMO
h 3.15



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0215795 del 23/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 11

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Salerno

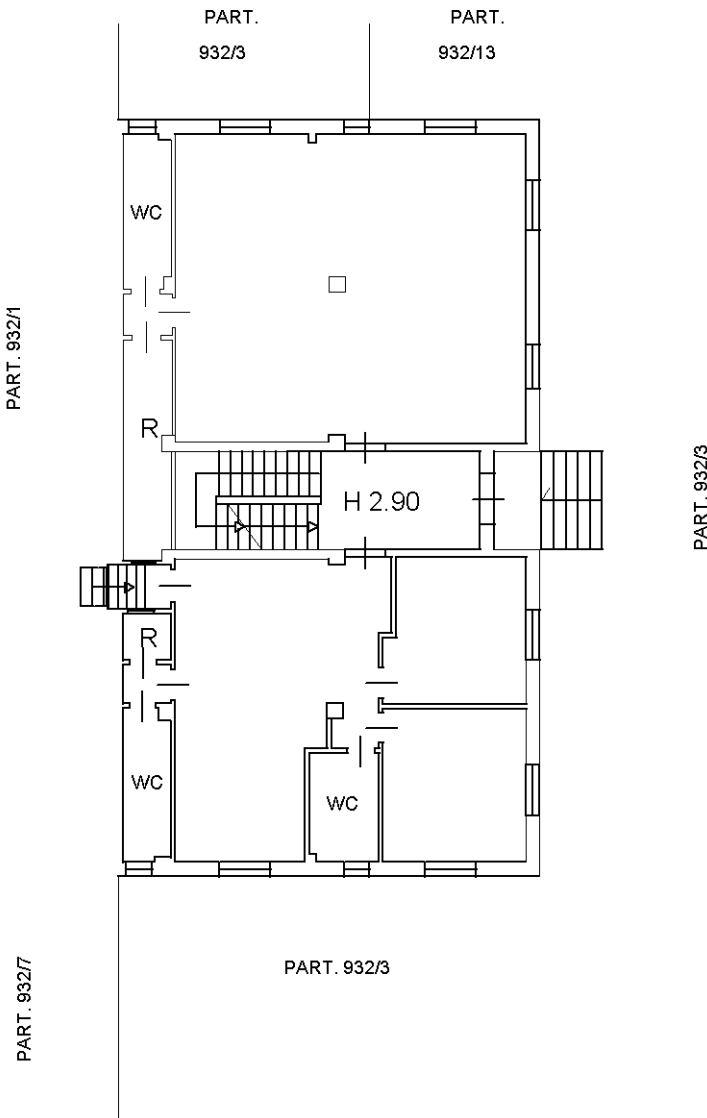
N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H. 2.90



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0213378 del 22/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 448

Subalterno: 2

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Salerno

N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
H 2.35

PART. 448

PART. 448

PART. 1292

VIA PIZZONE



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0432726 del 24/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone (pandola)

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 16

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Salerno

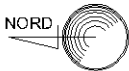
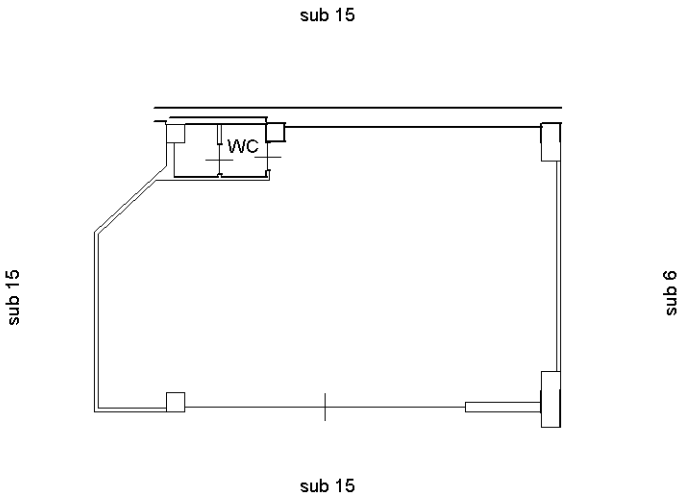
N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H. 3.30



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0432773 del 24/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone (pandola)

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 18

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

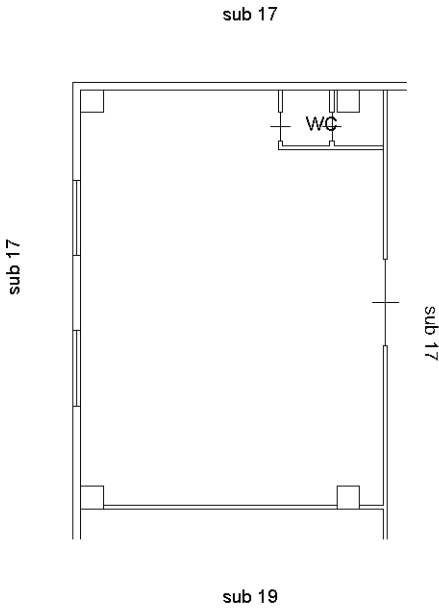
Prov. Salerno

N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
h 3.30



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0432773 del 24/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone (pandola)

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 19

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

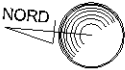
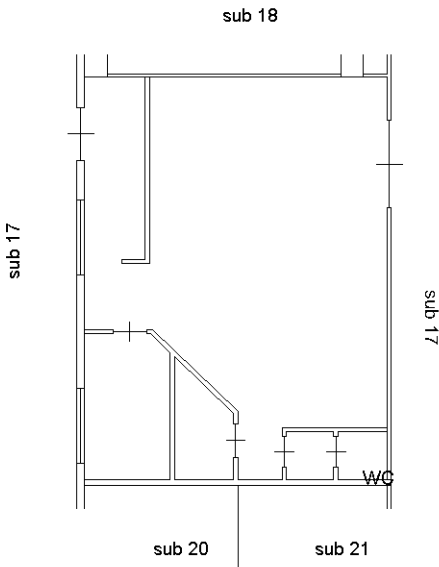
Prov. Salerno

N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
h 3.30



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0432773 del 24/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone (pandola)

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 20

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

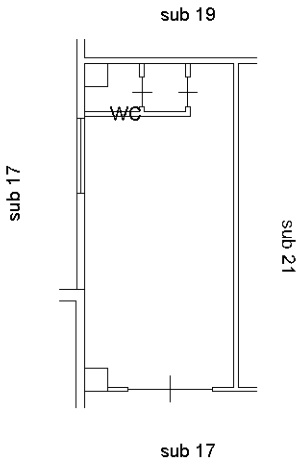
Prov. Salerno

N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
h 3.30



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0432773 del 24/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone (pandola)

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 21

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

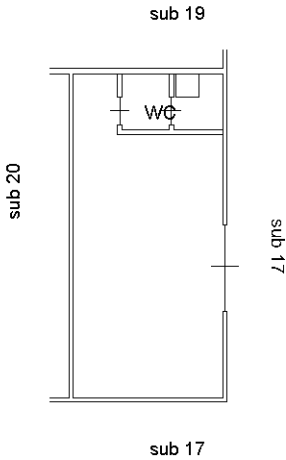
Prov. Salerno

N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
h 3.30



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0432773 del 24/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone (pandola)

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 22

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

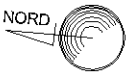
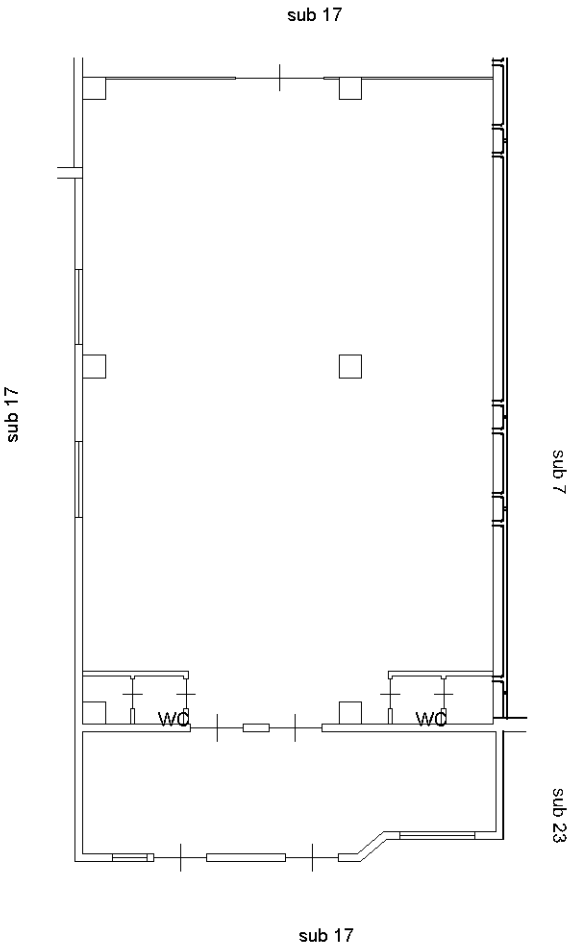
Prov. Salerno

N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
h 3.30



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0432773 del 24/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone (pandola)

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 23

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

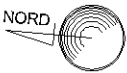
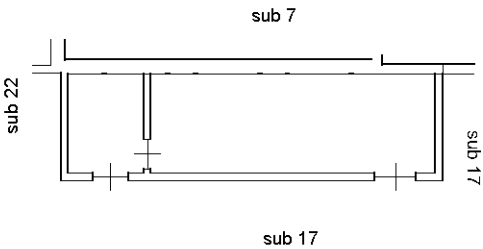
Prov. Salerno

N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
h 3.00



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0432773 del 24/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone (pandola)

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 24

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

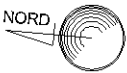
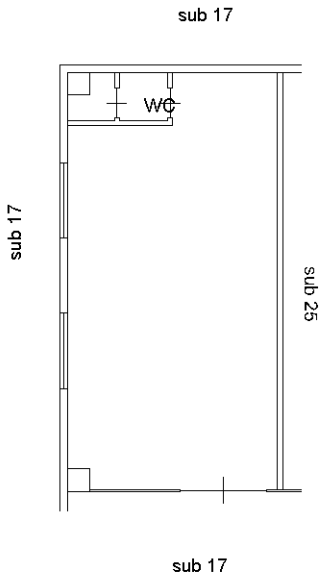
Prov. Salerno

N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO
h 3.00



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0432773 del 24/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone (pandola)

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 25

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

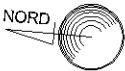
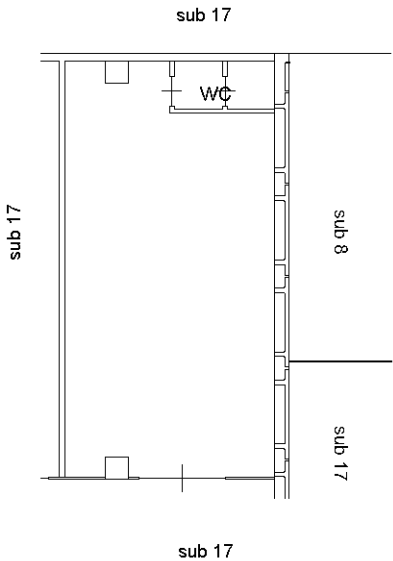
Prov. Salerno

N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO
h 3.00



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0432773 del 24/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone (pandola)

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 26

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

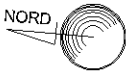
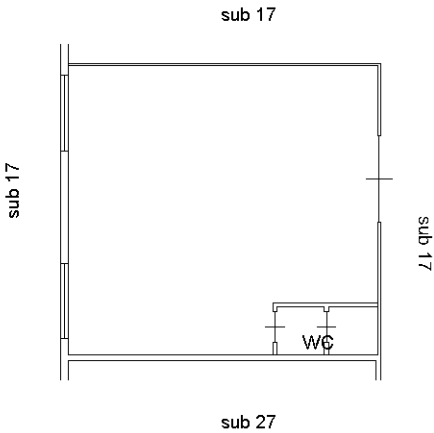
Prov. Salerno

N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO
h 3.00



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0432773 del 24/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone (pandola)

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 27

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

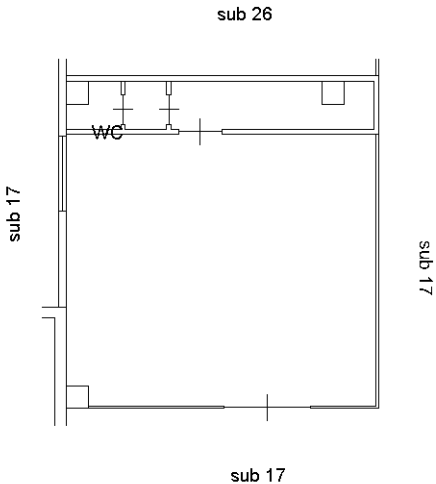
Prov. Salerno

N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO
h 3.00



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0432773 del 24/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone (pandola)

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 28

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

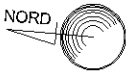
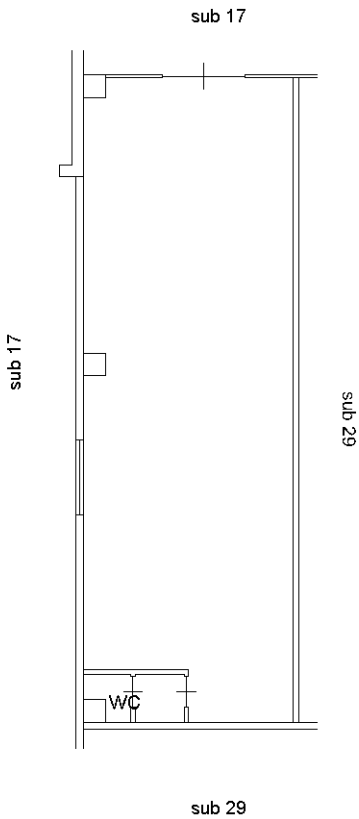
Prov. Salerno

N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO
h 3.00



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0432773 del 24/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone (pandola)

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 29

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

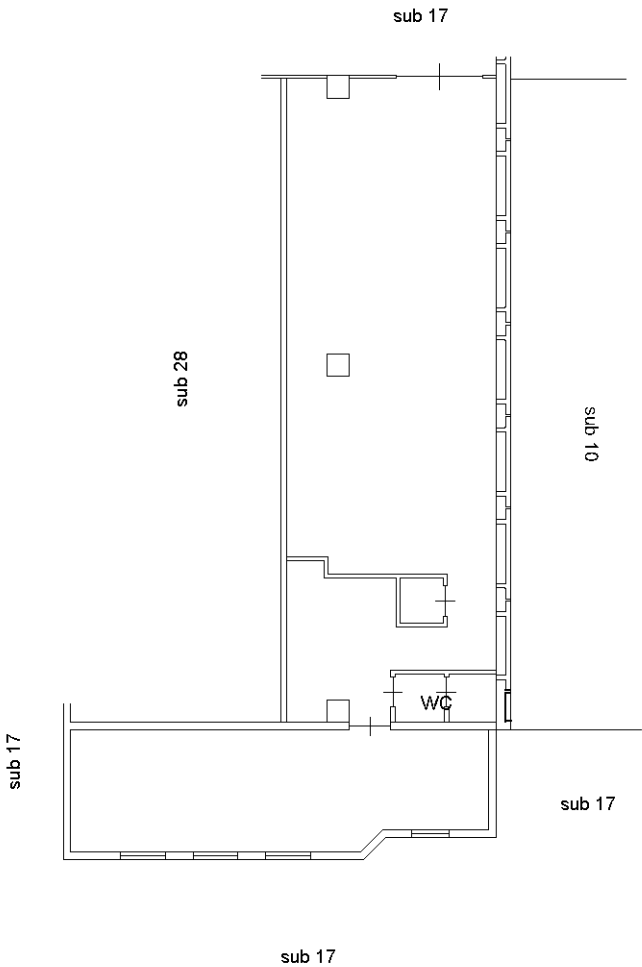
Prov. Salerno

N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO
h 3.00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2026 - Comune di MERCATO SAN SEVERINO(F138) - < Foglio 12 - Particella 932 - Subalterno 29 >
VIA PIZZONE n. 9 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0432773 del 24/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone (pandola)

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 30

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Salerno

N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANO 1/S
h 2.50

terrapieno

terrapieno

terrapieno

terrapieno



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0432773 del 24/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone (pandola)

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 31

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Salerno

N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200

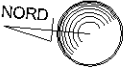
PIANO TERRA
h 3.30

sub 30

sub 17

sub 17

sub 30



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0432743 del 24/08/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone (pandola)

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 32

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

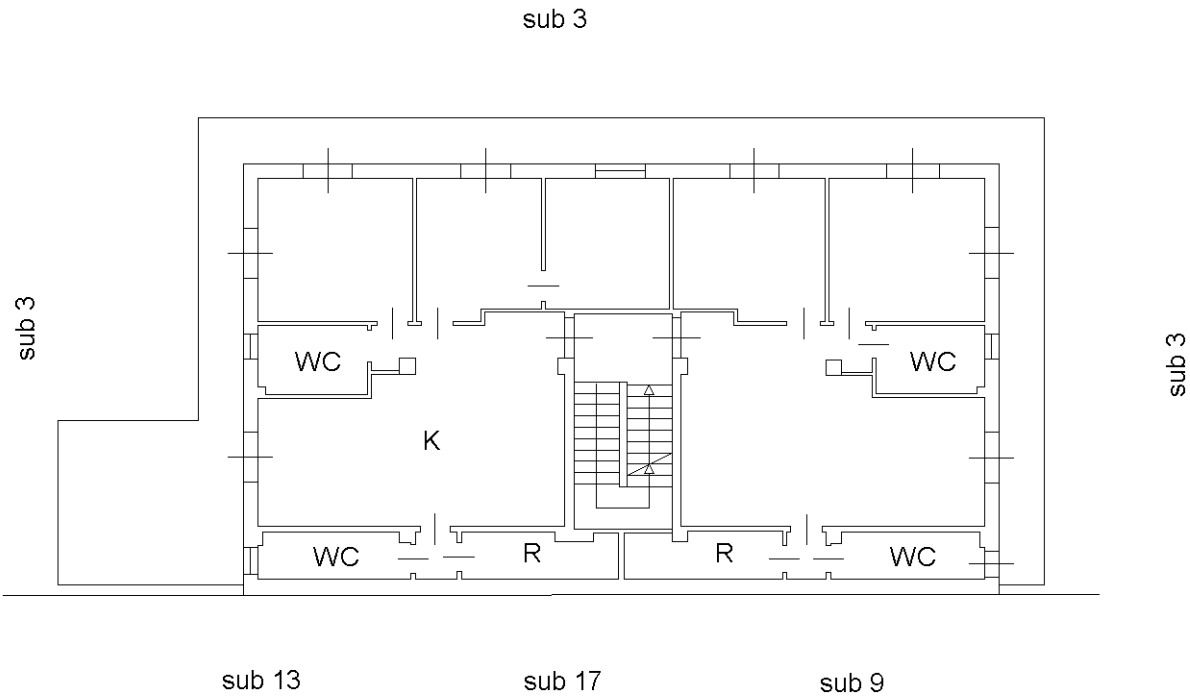
Prov. Salerno

N. 4543

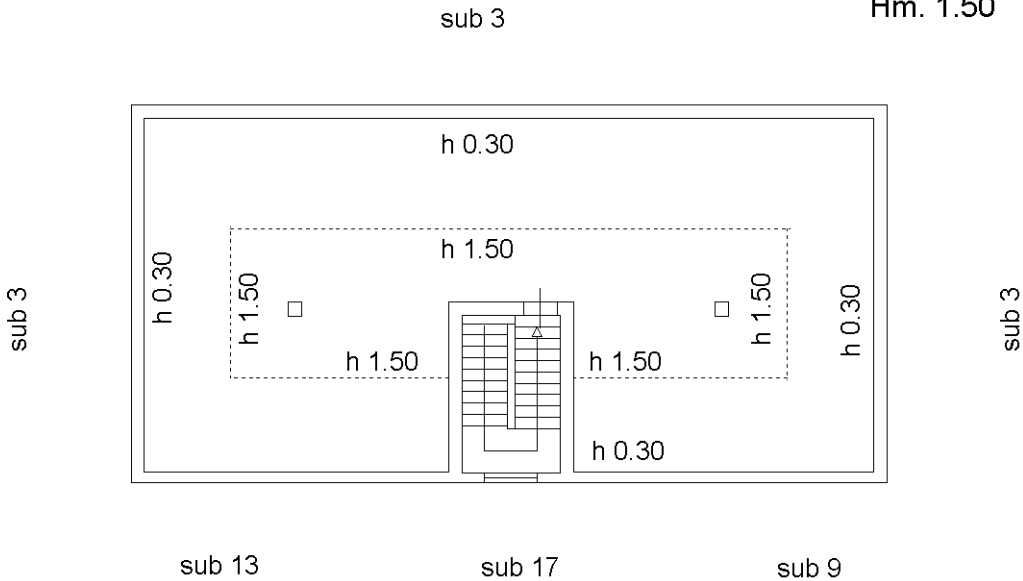
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO
H. 2.90



PIANO SECONDO
(sottotetto)
Hm. 1.50



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0032998 del 07/02/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone (pandola)

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 41

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Salerno

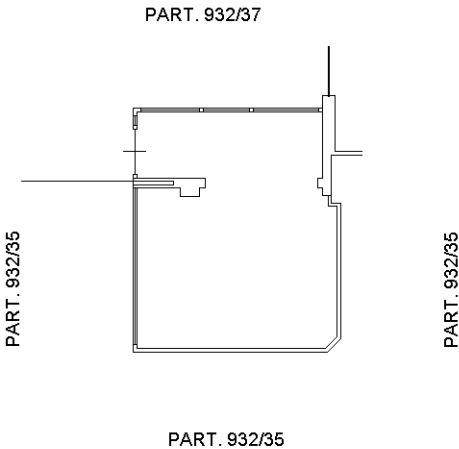
N. 4543

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H. 3.30



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0113301 del 10/09/2021

Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 44

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Salerno

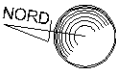
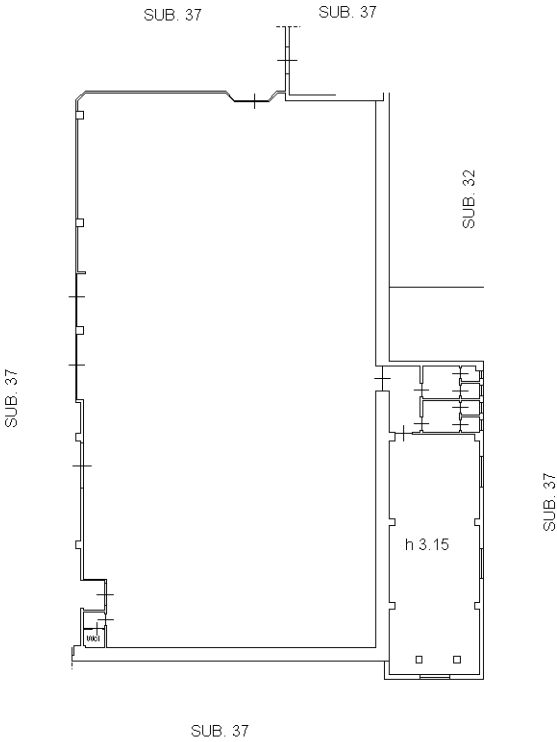
N. 4543

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANO PRIMO
h 3.15



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0178962 del 01/12/2022

Comune di Mercato San Severino

Via Pizzone

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 932

Subalterno: 45

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Salerno

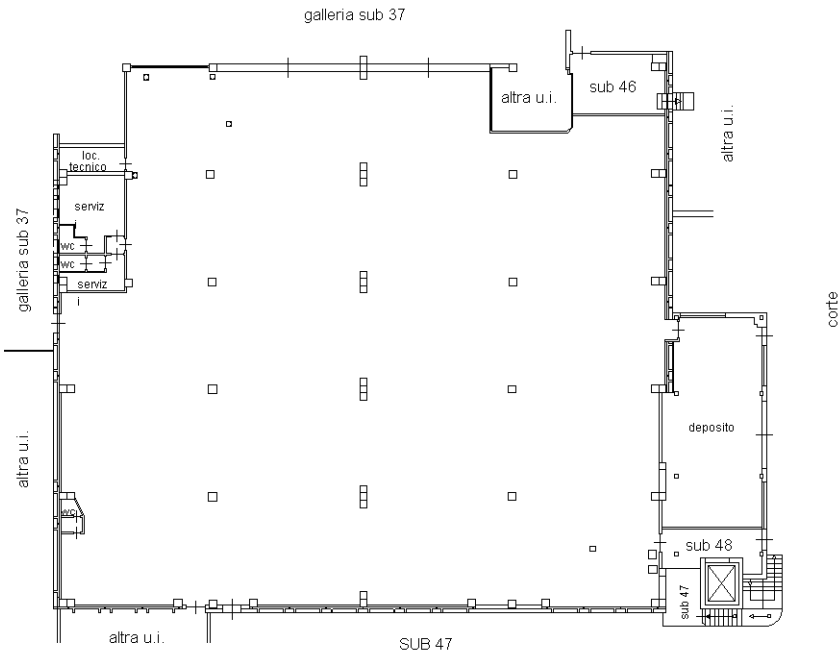
N. 4543

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:500

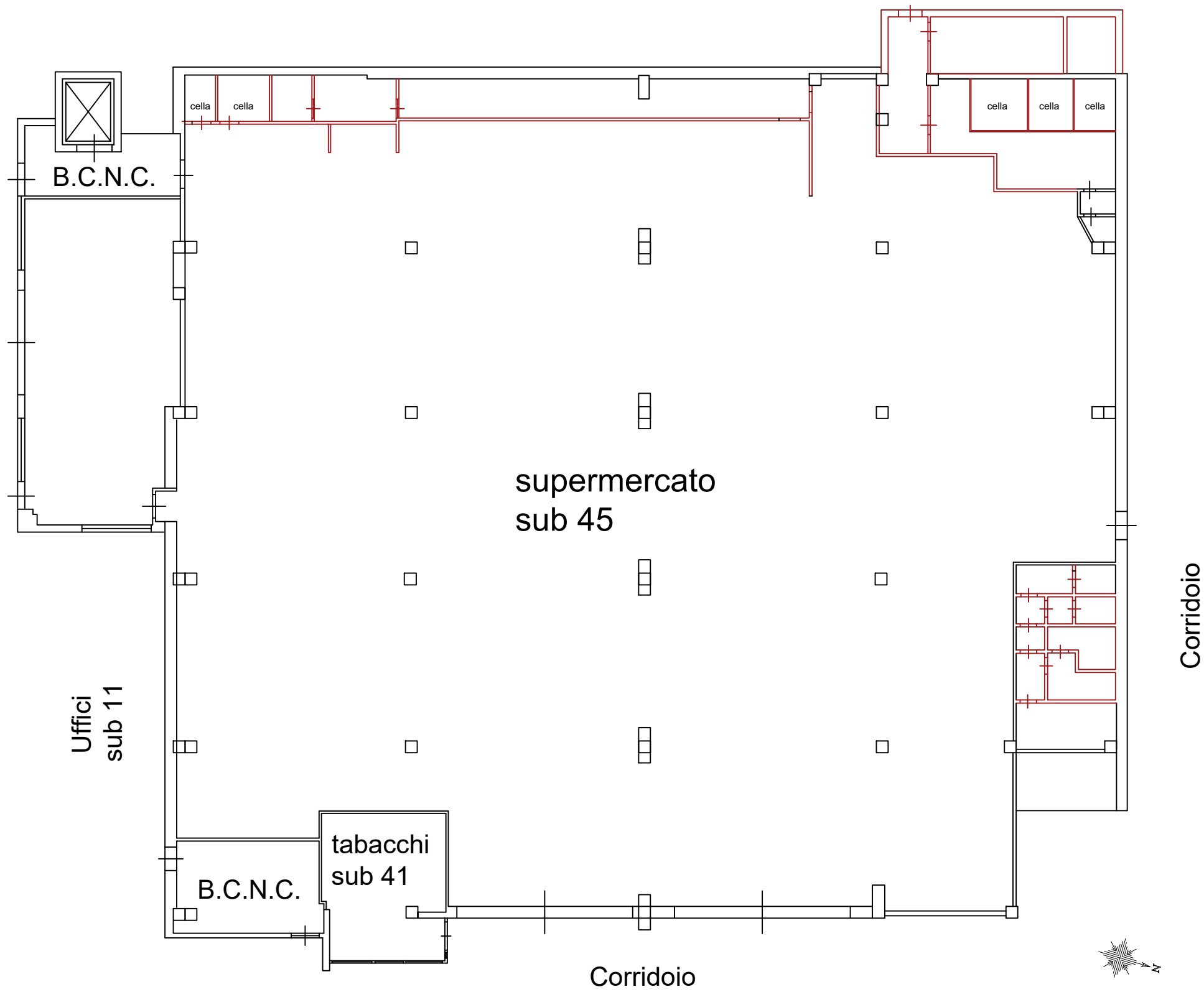
PIANO TERRA
H 3.30



Ultima planimetria in atti

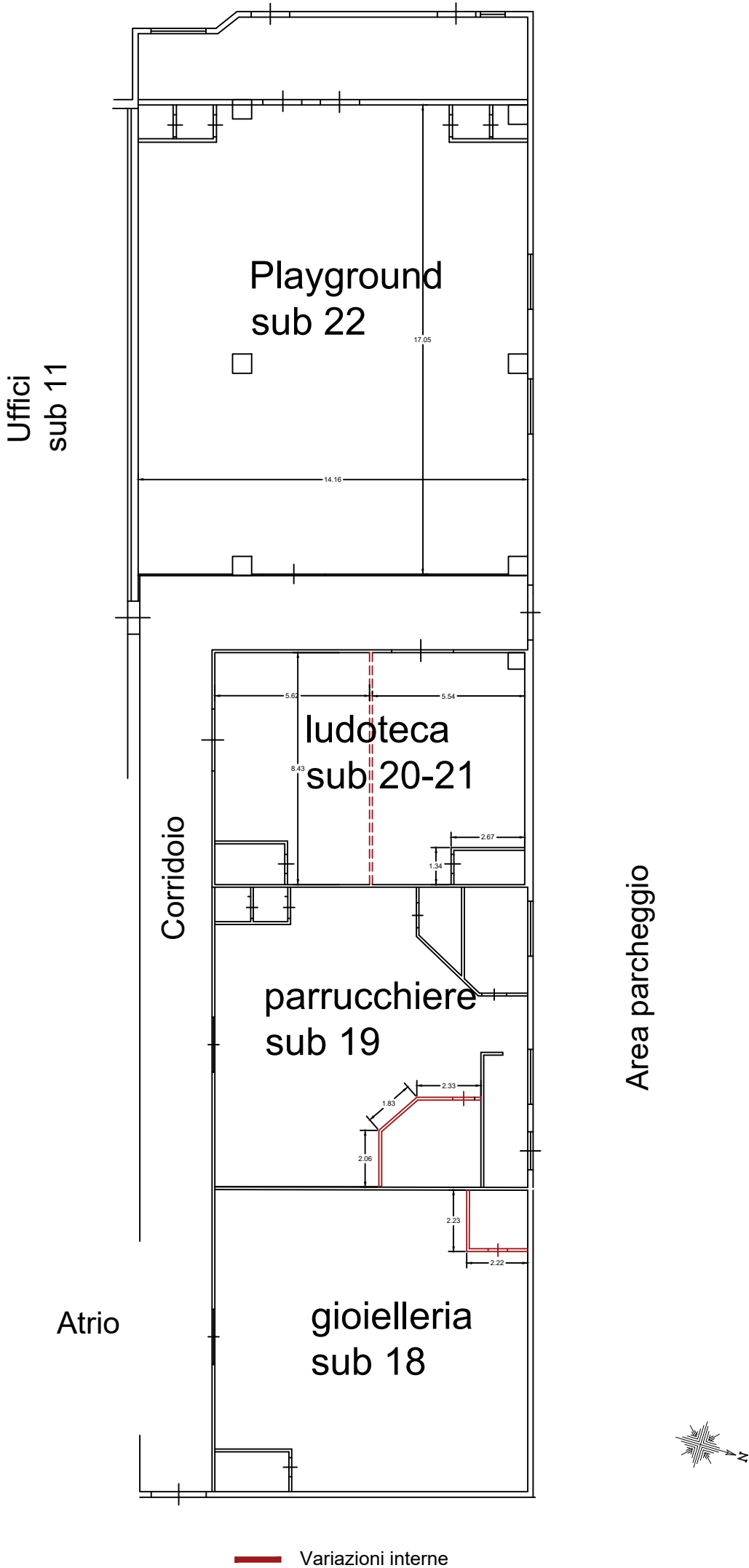
PIANO TERRA

SCALA 1:200



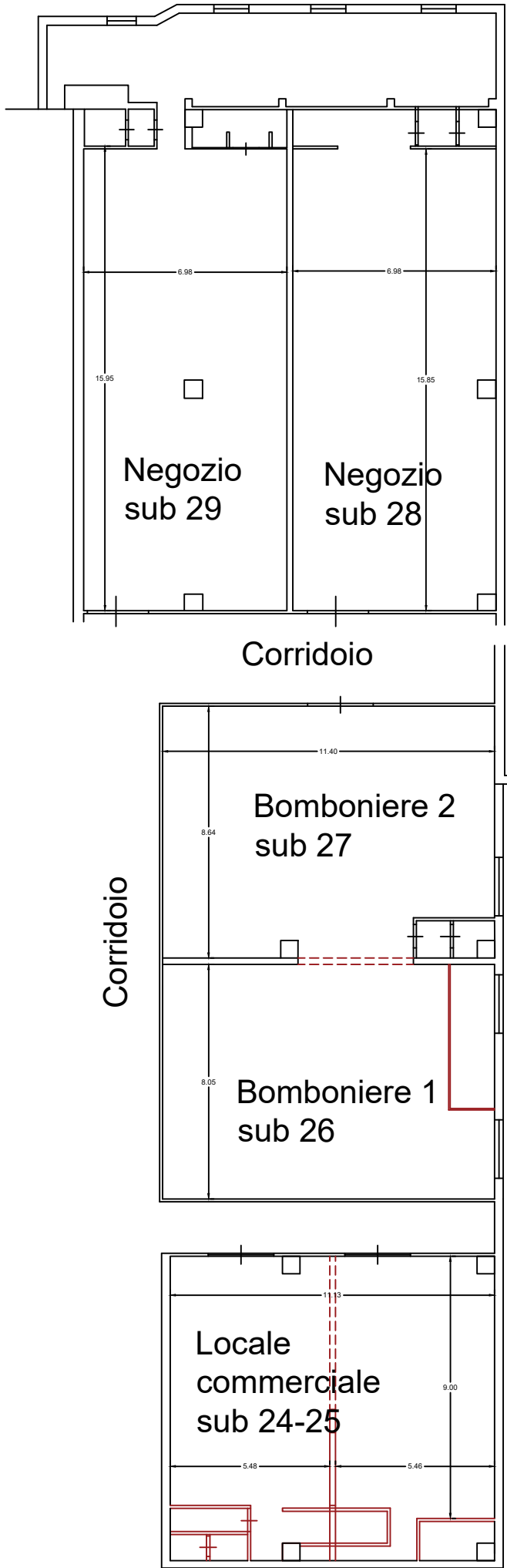
PIANO TERRA

SCALA 1:200



PIANO PRIMO

SCALA 1:200



Variazioni interne

