

# Tribunale Di Vallo Della Lucania (SA)

Tipo proced.: ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice Relatore: dott.ssa **Roberta Giglio**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 84/2024**

Procedura promossa da:

CREDITORE: [REDACTED]

DEBITORI: [REDACTED]

## RELAZIONE ESTIMATIVA

ANNO 2026

Ascea, Gennaio 2026

L'ESPERTO

Arch. Giancarmine CASTIELLO

*Giancarmine Castiello*



Arch. Giancarmine Castiello

Via [REDACTED]  
84046 Ascea (SA)

PEC: [giancarmine.castiello@architettisalernopec.it](mailto:giancarmine.castiello@architettisalernopec.it)

e-mail: [gia.castiello@tiscali.it](mailto:gia.castiello@tiscali.it) - [REDACTED]

Premessa.....	2
Quesito 1.....	3
Quesito 2.....	4
2.1 – Inquadramento Urbanistico e relativi vincoli.....	5
Quesito 3.....	10
Quesito 4.....	11
Quesito 5.....	11
Quesito 6.....	12
Quesito 7.....	12
Quesito 8.....	13
Quesito 9.....	13
Quesito 10.....	13
Quesito 11.....	14
Quesito 12.....	14
12.1 -LOTTO UNICO.....	15
12.1.a – Valore di mercato (€/mq) Osservatorio Mercato Immobiliare.....	15
12.1.b – Valore di mercato (€/mq) Agenzie Immobiliari.....	16
12.1.c – Valore di mercato (€/mq).....	16
12.1.d – Valore finale di mercato dell’immobile (fg 28 p.lla 262 sub 2).....	17
CONCLUSIONI.....	17



## Premessa

Il sottoscritto arch. Giancarmine Castiello, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno con il numero 1671, con studio in via [REDACTED] Ascea (SA) in data 16 Maggio 2025 è stato nominato, dalla dott.ssa Roberta Giglio, Giudice presso il Tribunale di Vallo della Lucania, quale Esperto per la stima dei beni oggetto di pignoramento nel procedimento con Numero di Ruolo Generale Esecuzioni Immobiliari **84/2024** relativo alla procedura esecutiva promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale:

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avvocato [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED]

Data notifica pignoramento: 17-10-2024.

In tale procedimento non sono intervenuti altri creditori.

Risulta oggetto del pignoramento il seguente bene immobile corrispondente ad un appartamento situato nel Comune di Cicerale via Casaletto n.6 (precedentemente n° 8), individuata catastalmente al **fg. 28, p.lla 262, sub 2, cat. A/3, classe 3 – consistenza 6 vani – piano T-1- rendita € 340,86 .**

Intestato a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

- [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Durante l'udienza del 11/06/2025 sono stati posti allo scrivente i quesiti a cui dar risposta che saranno analizzati nel dettaglio nei paragrafi successivi.

Al fine dell'espletamento dell'incarico il sottoscritto oltre ad esaminare la documentazione allegata alla procedura, ha provveduto ad eseguire qualsiasi tipo di controllo necessario per rispondere ai quesiti posti, effettuando controlli presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Salerno, presso l'UTC del Comune di Cicerale (SA), e presso i beni immobili oggetto della presente stima.

## Quesito 1

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

Dall'analisi degli atti presenti nel fascicolo (Certificato Notarile del 16 Dicembre 2024 redatto dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, in Perugia) si evince la **provenienza ultraventennale** dei beni oggetto del pignoramento secondo i seguenti passaggi:

- **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Dott.ssa Loffredo Paola, Notaio in Agropoli, del **15/05/2007** rep. 14218/2427, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 25/05/2007 al n.17725 di formalità; Favore: [REDACTED] e [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà ciascuno in separazione dei beni; Contro: [REDACTED], per la piena proprietà (vedi allegato n° 7);

- **Originariamente di proprietà di:** [REDACTED], per la piena proprietà, in virtù di Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pasquale Cammarano, Notaio in Torchiara, del 07/09/1994 rep. 50101, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 30/09/1994 al n. 19907 di formalità.

Il Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno nel suddetto certificato notarile dichiara inoltre che in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di:

- [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà;

- [REDACTED], per 1/2 della piena proprietà e che a tutto il 16/12/2024 risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- o **Ipoteca volontaria** n. 6993 del 25/05/2007 favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Bergamo, (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] [REDACTED] e contro: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]; per Euro 97.500,00 di cui Euro 65.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da scrittura privata autenticata a rogito Dott.ssa Loffredo Paola, Notaio in Agropoli, del 15/05/2007 rep. 14219/2428.
- o **Pignoramento Immobiliare** n. 42501 del 11/12/2024 favore: [REDACTED], con sede in [REDACTED]; [REDACTED], Perugia, [REDACTED] e contro: [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED], Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Vallo Della Lucania, in data 06/11/2024 rep. 1183.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

## Quesito 2

2) *descrivere previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

Il sottoscritto arch. Giancarmine Castiello, insieme al Custode Giudiziario avv. Pantaleo Sansone, ha effettuato n. 2 sopralluoghi sui beni oggetto di pignoramento ubicati nel Comune di Cicerale (SA), in via Casaletto n.8 (attualmente n.6), il primo sopralluogo in data 18/07/2025, il secondo in data 19/09/2025 (vedi allegato n° 5).

I dati catastali dell'immobile sono i seguenti:

Abitazione, individuata al **fg. 28, p.lla 262, sub 2, cat. A/3, classe 3 – consistenza 6 vani – piano T-1- rendita € 340,86 .**

Durante i sopralluoghi si è provveduto ad esaminare i beni, ad effettuare dei rilievi metrici e fotografici, necessari a poter eseguire un'attenta valutazione degli stessi.

## 2.1 – Inquadramento Urbanistico e relativi vincoli

L'immobile oggetto del pignoramento è situato nel Comune di Cicerale, precisamente in via Casaletto n.6. Dal punto di vista della posizione l'immobile si trova in una zona comoda e facilmente raggiungibile. Dista circa 600/700 m dalla piazza del paese, dal Municipio e dalle scuole e i servizi essenziali (ufficio postale, farmacia, negozi di generi alimentari). Inoltre il fabbricato dista 20 km dal centro di Agropoli, che rappresenta la cittadina di riferimento per tutto il circondario, sia per le scuole secondarie di secondo grado, che per la ferrovia, l'ospedale e la spiaggia.

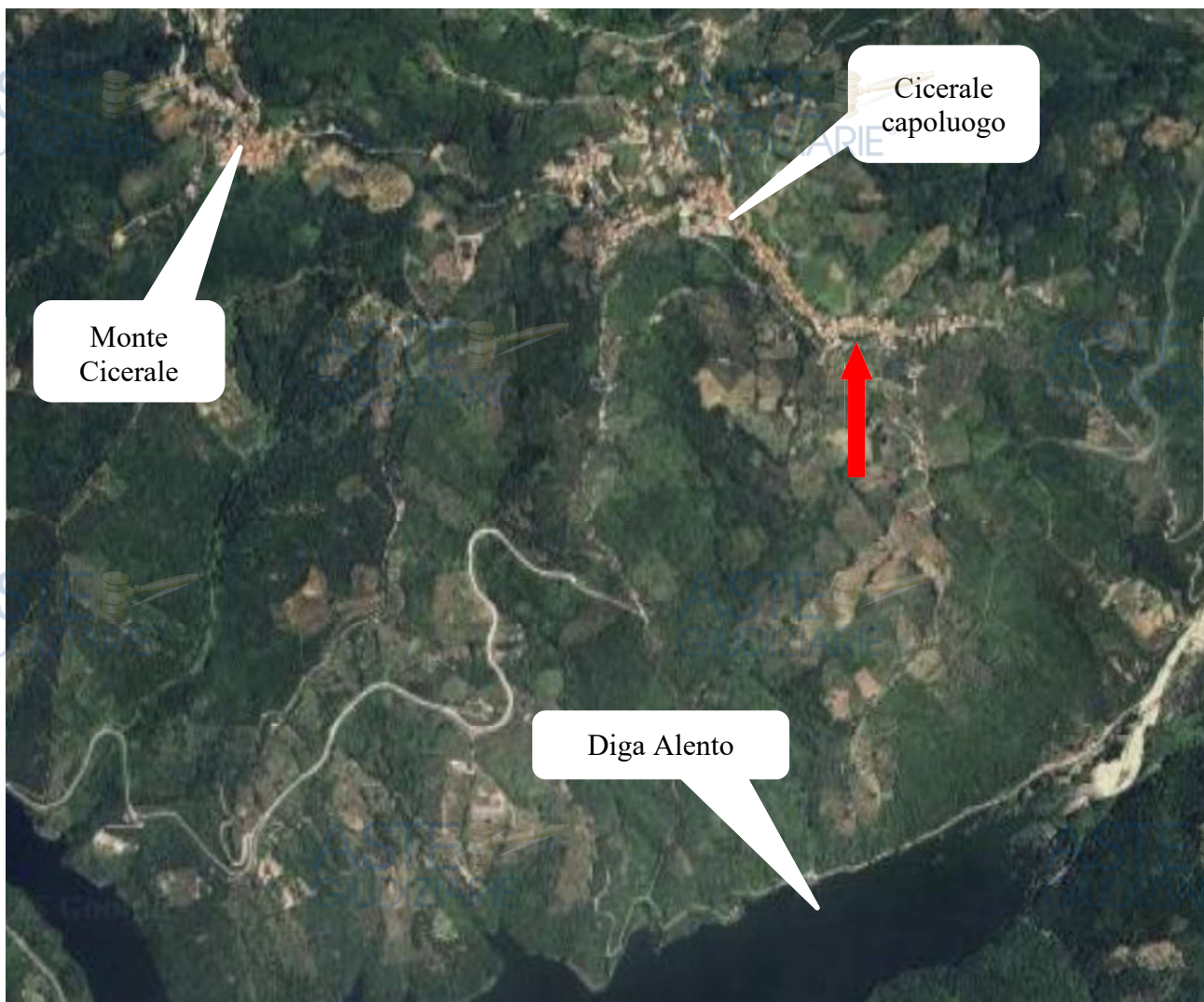


Figura 1– Individuazione dell'immobile rispetto alla Diga Alento



Figura 2 - individuazione del fabbricato rispetto al centro del paese

## 2.2 – Descrizione dell’immobile da stimare Abitazione foglio 28, p.lla 262, sub 2, – piano T-1

L’immobile oggetto di stima consiste in un appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato, accessibile con due rampe di scale esterne da via Casaletto n. 6.

L’appartamento è così composto:

- **piano terra** costituito da una piccola cantina di pertinenza all’appartamento, con altezza variabile, in parte 2,15 m e in parte 1,70 m, con poche rifiniture, accessibile solo dall’interno dell’abitazione tramite una piccola botola nel pavimento e priva di alcun tipo di apertura verso l’esterno. Tale ambiente non è riportato nei grafici del progetto assentito poiché non era oggetto di sanatoria, ma viene riportato in una scheda catastale del 1985 e menzionato come “piccolo locale sottoscala a piano terra” nell’atto di compravendita del 15/05/2007 rep. 14218 racc. 2427 (vedi allegato n°7);
- **piano primo** costituito da un appartamento per civile abitazione composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno e un piccolo disimpegno. Internamente

all'abitazione sono presenti alcuni gradini tra la zona giorno e la zona notte che comportano una variazione di quota nella zona giorno. Nella cucina è presente la botola che collega al piano terra e una botola che permette l'ispezione del sottotetto.

- **Un sottotetto molto basso** in condizioni molto fatiscenti, ispezionabile dalla suddetta botola mediante una scala removibile.
- **Un piccolo locale tecnico** sotto le scale esterne che presenta un'altezza media di 1,15 m.

Il fabbricato presenta inoltre una piccola corte esterna comprendente anche le scale di accesso e i pianerottoli.

Internamente le finiture del piano primo sono di modesta qualità, gli infissi esterni sono in legno con romane in alluminio compreso il portone d'ingresso, mentre quelli interni sono in legno. I pavimenti sono in parte in piastrelle di ceramica e in parte in piastrelle di marmette di vecchia fattura situate in corrispondenza della parte di fabbricato originaria. Non è presente alcun sistema di riscaldamento, fatta eccezione per un vecchio camino. L'immobile necessita di interventi di ristrutturazione.

L'appartamento a piano primo presenta una superficie utile totale di **68,6 mq** e una superficie non residenziale pari a **32,9 mq**.

Nelle seguenti immagini e tabelle verranno dettagliate le superfici e i grafici dei singoli piani.

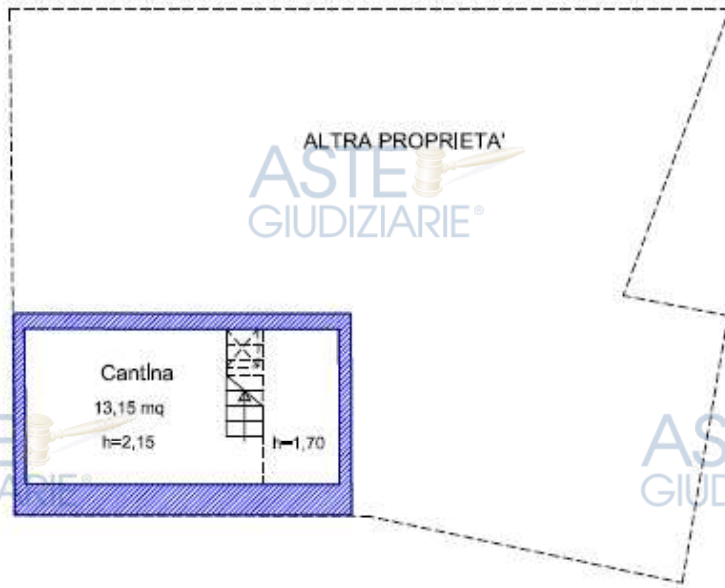
SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO foglio 28 p.lla 262 sub 2				
Piano	Descrizione	Superficie UTILE "mq"	SUPERFICIE UTILE TOTALE "mq"	SNR "mq"
1°	soggiorno	16,45	<b>68,6</b>	
1°	cucina	9,55		
1°	camera da letto 1	16,15		
1°	camera da letto 2	15,55		
1°	bagno	3,9		
1°	corridoio	7		
1°	scale e corte	19,75		
T	cantina	13,15		<b>32,9</b>

Figura 3 - Calcolo delle superfici utili piano terra e piano primo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

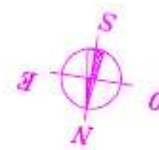
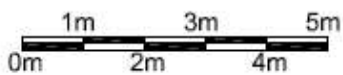
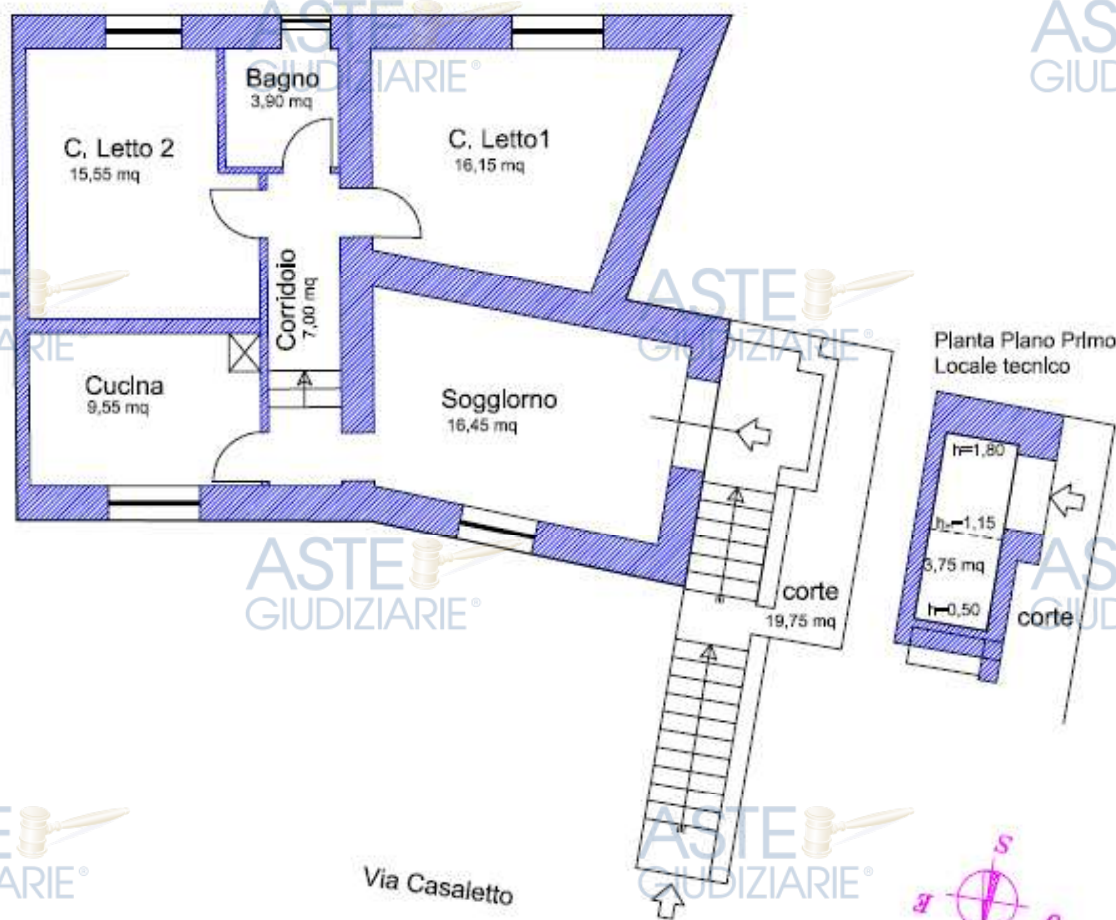


Figura 4 - Rilievo dello stato di fatto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato

Dal punto di vista costruttivo l'intero fabbricato, realizzato in parte prima del 1967 e in parte successivamente a tale data, presenta le seguenti caratteristiche:

- Muratura portante in pietra;
- Solai del tipo SAP e solaio in legno in corrispondenza della cucina;
- Intonaco del tipo civile liscio;
- Pavimenti in scaglie di marmo e pavimento in piastrelle di ceramica,
- Intonaco a spruzzo del tipo terranova sulle pareti esterne;
- impianti idrico ed elettrico sottotraccia;
- Copertura a falde in legno con tegole.

In linea generale il fabbricato si presenta in uno stato manutentivo carente e necessita di lavori di ristrutturazione, sia su elementi strutturali (solai e copertura) sia a livello delle finiture (impianti e bagno).



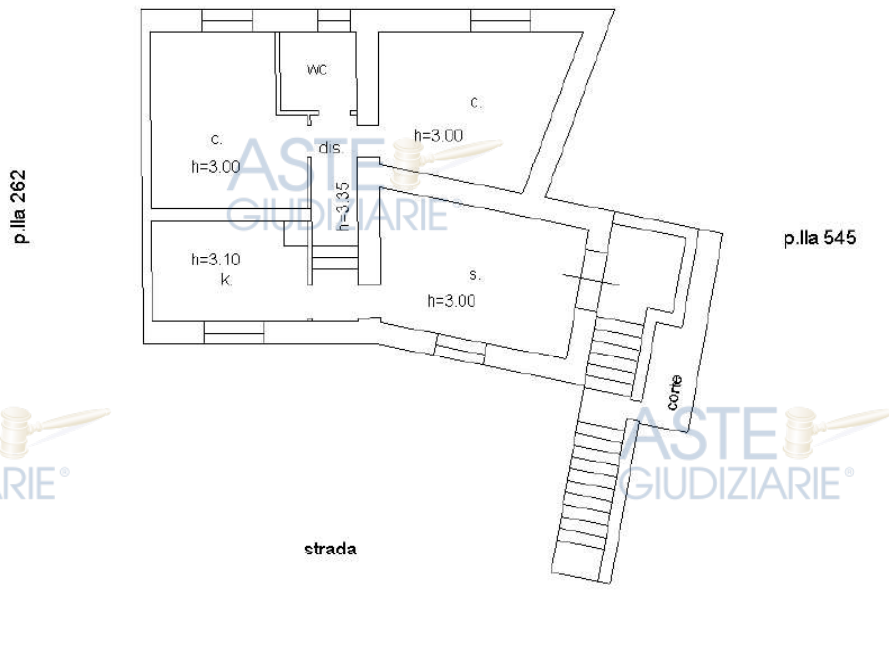
Figura 5 - foto dello stato manutentivo dell'immobile

I confini dell'immobile sono i seguenti:

- A Sud con la p.lla 455,
- A Nord con la strada Via Casaletto;
- A Ovest con la p.lla 545
- A Est con la p.lla 262.

## PIANTA PIANO PRIMO

p.lla 455



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Figura 6 - pianta catastale**

### Quesito 3

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Dagli accertamenti eseguiti presso il Catasto Urbano, attraverso il sopralluogo presso il bene e dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura si accerta che i dati del pignoramento risultano i seguenti:

**CATASTO URBANO**

**Comune di Cicerale (SA)**

**Immobilie foglio 28, p.lla 262, sub 2,**

**Cat. A/3, classe 3 – consistenza 6 vani – piano T-1- rendita € 340,86**

Il bene pignorato corrisponde a quello rappresentato nell'atto di pignoramento e corrisponde a quanto indicato nelle visure catastali.

#### Quesito 4

4) *provvedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Il bene oggetto del pignoramento, dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, risulta regolarmente accatastato e intestato a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED], C.F.: [REDACTED].  
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.
- [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED].  
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Non sono emerse discordanze tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale presente presso l'Agenzia del Territorio.

#### Quesito 5

5) *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Per indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento Urbanistico è stato richiesto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cicerale (SA) il Certificato di Attestazione dei vincoli prot. 5359 del 24/10/2025 (*allegato n.2*).

Dal certificato rilasciato dall'UTC emerge quanto segue:

- nell'area in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento foglio 28 particella 262 sub.2 non è presente nessun vincolo.

Si segnala inoltre che l'area ricade in zona A centro storico, del PUC di Cicerale.

## Quesito 6

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

Attraverso l'esame della documentazione allegata alla procedura e dalle indagini esperite presso l'UTC del Comune di Cicerale si è risalito ai titoli autorizzativi di provenienza del bene pignorato che sono i seguenti:

- **Concessione Edilizia 47/85 n.2/98 prot. n.3057 del 08/01/1998** con la quale veniva sanato un ampliamento del fabbricato originario di vecchia costruzione attraverso la realizzazione di un cucinino, un wc, due camere da letto e corridoio di disimpegno (vedi allegato n° 4).

Lo stato di fatto rilevato si presenta conforme ai grafici assentiti. La cantina non viene riportata nei grafici della concessione perché non era oggetto di sanatoria.

## Quesito 7

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Dalle indagini effettuate si ritiene che il bene pignorato sia vendibile.

Per la sua conformazione e consistenza, si è ritenuto opportuno individuare un **unico lotto di vendita** costituito dall'appartamento a piano primo e cantina al piano terra, il sottotetto non accessibile, la corte esterna con le scale e il piccolo locale tecnico sottoscala.

**LOTTO UNICO – Appartamento per civile abitazione con annessa cantina e piccola corte esterna**

**Immobile foglio 28, p.lla 262, sub 2,**

**Cat. A/3, classe 3 – consistenza 6 vani – piano T-1- rendita € 340,86**

## Quesito 8

8) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile pignorato risulta pignorato per le seguenti quote:

- 1/1 dell'intera proprietà di cui 1/2 a [REDACTED] e 1/2 a [REDACTED].

Trattandosi di un unico lotto di vendita non è stato necessario effettuare alcuna variazione catastale.

## Quesito 9

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

Il bene attualmente risulta libero e non risultano contratti di fitto registrati.

## Quesito 10

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separate o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] non sono separati pertanto l'immobile non risulta occupato da un coniuge separato, ne risultano assegnazioni della casa coniugale.

## Quesito 11

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ( segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sull'immobile oggetto di pignoramento non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Trattandosi di un bene singolo non risultano spese condominiali o oneri di altro tipo.

## Quesito 12

12) L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.: nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metroquadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizioni di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi da tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate etc;) in nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

Si procederà di seguito alla **stima del bene** precedentemente individuato:

- **LOTTO UNICO – Appartamento per civile abitazione**
- foglio 28, p.lla 262, sub 2,**
- Cat. A/3, classe 3 – consistenza 6 vani – piano T-1- rendita € 340,86.**

## 12.1 - LOTTO UNICO

Per la determinazione del valore dell'immobile costituente il **lotto unico di vendita** verrà calcolato il più probabile valore di mercato, una volta individuata la superficie commerciale del bene.

La consistenza complessiva dell'unità immobiliare **ragguagliata** risulta essere di circa **99,71 mq**, comprensiva dell'area esterna.

Com'è noto, in ambito immobiliare, per il calcolo del valore di mercato, viene utilizzata la superficie commerciale: in particolare, nel settore delle unità immobiliari urbane, detta consistenza si misura al lordo delle murature interne ed esterne e fino alla mezzeria delle stesse nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare per uno spessore massimo di 50 cm, con l'aggiunta, previa opportuna omogeneizzazione, della superficie delle pertinenze comuni e/o di uso esclusivo.

Prima di procedere alla stima, nella tabella seguente, (*figura n. 6*) si riporta il computo della superficie commerciale posta alla base del calcolo del valore di mercato dell'immobile:

Appartamento - Cicerale (SA) foglio 28 p.la 262 sub 2										
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA			
28	262	2	Abitazione	m2	93,16	100%	m2	93,16		
28	262	2	cantina	m2	18,31	25%	m2	4,58		
28	262	2	scala e corte esterna	m2	19,75	10%	m2	1,98		
<b>TOTALE</b>							<b>m2</b>	<b>99,71</b>		

**Figura 7 - tabella di calcolo superficie commerciale**

Ottenuta la superficie commerciale, si procede alla valutazione del valore di mercato con il metodo della stima sintetico-comparativa.

Per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto ad effettuare la media tra il valore di mercato ricavato dalle tabelle O.M.I. anno 2025 primo semestre, e il valore, ricavato dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari sul territorio, proveniente da compravendite avvenute su fabbricati simili e nella medesima zona.

Ottenuto il valore di mercato "€/mq" si potrà calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile, dato dal prodotto del valore "€/mq", ottenuto, per la superficie commerciale "mq" del bene da stimare.

### 12.1.a – Valore di mercato (€/mq) Osservatorio Mercato Immobiliare

Si riporta di seguito, dall'interrogazione effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate e relativa ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il valore venale al 2025, di unità immobiliari

aste GIUDIZIARIE® a destinazione residenziale ubicate nella zona limitrofa e con caratteristiche simili al cespite considerato: aste GIUDIZIARIE®

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: CICERALE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO CICERALE - MUNICIPIO - MONTE CICERALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	720	L	1,6	1,9	L
Box	NORMALE	430	495	L	1,9	2,2	L

Dall'analisi dei dati desunti dalla suddetta tabella OMI si fissa come valore di mercato del bene il prezzo di **€/mq 570,00** in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e alla necessità di dover eseguire lavori di ristrutturazione (rifacimento del tetto, alcuni solai, impianti etc).

#### 12.1.b – Valore di mercato (€/mq) Agenzie Immobiliari

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari presenti nella zona si è ricavato il valore di mercato dell'immobile "€/mq" pari a **€ 600,00/mq**.

#### 12.1.c – Valore di mercato (€/mq)

Per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto ad effettuare la media tra il valore di mercato ricavato dalle tabelle O.M.I. anno 2025 primo semestre (par. 12.1.a) e il valore, ricavato dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari sul territorio (par. 12.1.b):

Valore O.M.I. (A) €/mq	Valore Agenzie Immobiliari (B) €/mq	Valore medio di mercato €/mq (A+B)/2
€ 570,00	€ 600,00	<b>€ 585,00</b>

**12.1.d – Valore finale di mercato dell'immobile** (fg 28 p.lla 262 sub 2)

Avendo a disposizione tutti gli elementi per la stima dell'immobile:

- valore medio di mercato in € **585,00/mq**;
- superficie commerciale calcolata in **mq 99,71**

si è potuto calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile ottenuto dal prodotto del valore medio per la superficie commerciale così come riportato nella seguente tabella:

Valore €/mq	Superficie Commerciale mq	Valore Immobile Pignorato €
<b>585,00</b>	<b>99,71</b>	<b>58.330,35</b>

Si è così ottenuto un valore pari a € **58.330,35** (cinquantottomilatrecentotrenta/35).

**CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti per il lotto unico individuato si è ottenuto il seguente valore:

LOTTO	Foglio	Particella	SUB	DIRITTI	VALORE IMMOBILE
<b>UNICO</b>	<b>28</b>	<b>262</b>	<b>2</b>	<b>Proprietà</b>	<b>€ 58.330,35</b>

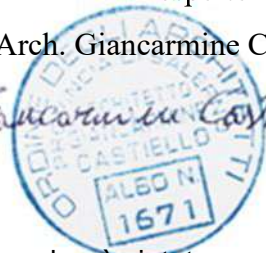
**CONGEDO ESPERTO**

Grato per la fiducia accordatami, ed avendo elaborato la presente relazione (composta da n. 17 pagine intestazione esclusa, e n. 7 allegati uniti in unico plico) auspicando di aver assolto l'incarico conferitomi, il sottoscritto rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, e osservazioni che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

ASCEA, Gennaio 2026

l'esperto

Arch. Giancarmine Castiello

*Giancarmine Castiello*  


17/17