

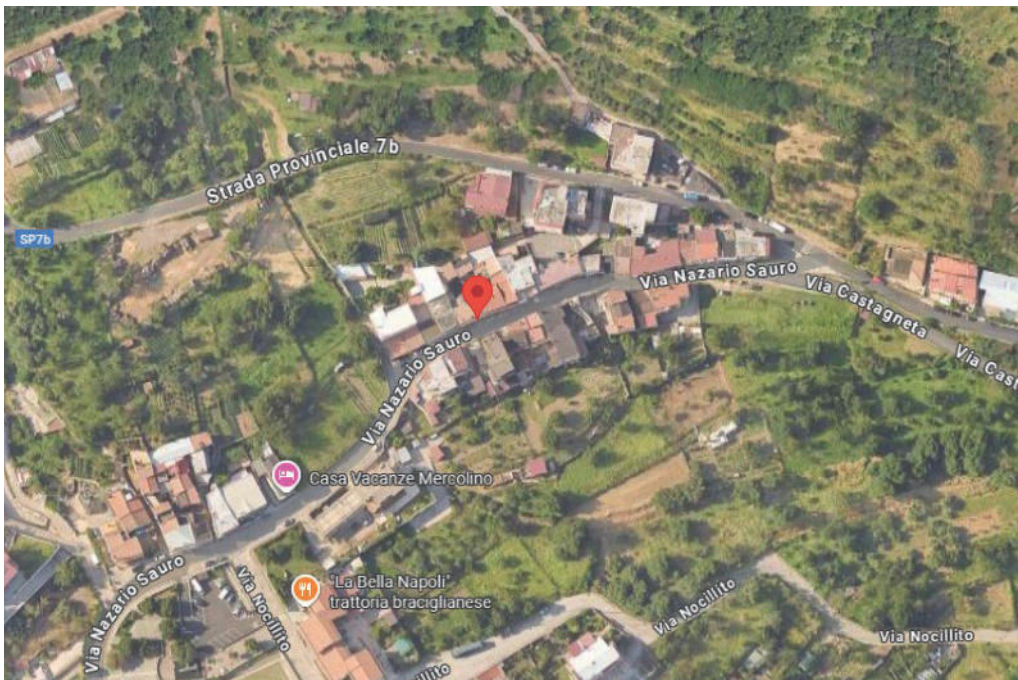
**TRIBUNALE DI  
NOCERA INFERIORE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima  
immobiliare  
Esecuzione immobiliare n° 114/2024  
R.G.E.**

-----  
**Contro**  
-----

G.E: Dott.P.Velleca

Esperto stimatore: Arch. Maria Grazia Agovino  
Prossima Udienza: 21 aprile 2026



**BRACIGLIANO – VIA NAZARIO SAURO 101**

***L'Esperto incaricato: Arch. Maria Grazia Agovino***  
Studio in Sarno 84087 – Via San Valentino 76  
**[mariagrazia.agovino@architettisalernopec.it](mailto:mariagrazia.agovino@architettisalernopec.it)**



**1.INCARICO** : Io sottoscritta Arch. Maria Grazia Agovino , nata il 2 ottobre 1967 a Salerno (SA), con studio in Sarno in Via San Valentino 76, - PEC [mariagrazia.agovino@architettisalernopec.it](mailto:mariagrazia.agovino@architettisalernopec.it) iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Salerno con il n° 1578 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore, essendo stata nominata con provvedimento reso in data 08/09/2025 dal giudice delle esecuzioni immobiliari, dott.ssa Maria Troisi, nella causa di cui all'oggetto e prestato giuramento di rito in modalità telematica 10/09/2025, ricevevo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

## PREMESSA

La sottoscritta, al fine di assolvere all'incarico, ha eseguito sopralluogo nei siti oggetto di perizia, per prendere conoscenza dei dati necessari mediante misurazioni, rilievi e acquisizioni di informazioni relative allo stato dei beni pignorati.

- Il giorno 24 settembre 2025, avvertite le parti, congiuntamente all' Avv. Giovanni Calvanese in qualità di Custode Giudiziario incaricato, è stato effettuato il primo accesso presso i luoghi di causa;

Sono state così eseguite misurazioni e rilievo fotografico in loco, alla presenza dei convenuti:

- Sig. [REDACTED], occupante
- Avv. Carmelo Veneri per parte debitrice

**2.QUESITI:** l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. provveda a:

### QUESITO N.1 IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

\*\*\*\*\*

L'atto di pignoramento immobiliare del 11/07/2024 trascritto ai nn. [REDACTED] ha interessato:

la **piena proprietà** per la quota di 1/1 in testa alla sig.ra [REDACTED] di :

- Immobile sito in Bracigliano (SA) alla Via Nazario Sauro 101 in Catasto al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub 18, cat. A/3 , piano I - piano II (locale sottotetto);



## QUESITO N.2

### ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

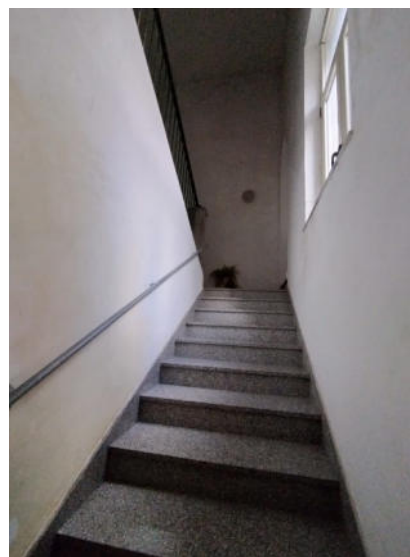
\*\*\*\*\*

Il bene costituente il lotto di cui alla presente procedura è quello descritto di seguito e precisamente:

#### **Lotto 1**

- Immobile destinato a civile abitazione in Bracigliano (SA) alla Via Nazario Sauro101 zona semicentrale dello stesso comune costituito da piano primo e secondo (sottotetto).





Si è provveduto a munirsi di tutte le planimetrie catastali dei beni pignorati acquisendole presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno, per una corretta identificazione degli stessi e per la verifica dello stato dei luoghi e della sua corrispondenza agli atti.



### QUESITO N.3

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

\*\*\*\*\*

Il bene pignorato di cui in precedenza risultato catastalmente così individuato:

**Lotto 1:** Immobile sito nel Comune di Bracigliano (SA) Via Nazario Sauro 101 piano primo e secondo(sottotetto); confini: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], con [REDACTED] e scala comune, salvo altri.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bracigliano con la consistenza e la rendita attuale ed ivi rappresentate:

| Fog        | Part. | Sub | Z.C. | Cat. | Classe | Consistenza (Vani) | Sup.catastale | Rendita Euro |
|------------|-------|-----|------|------|--------|--------------------|---------------|--------------|
| [REDACTED] |       |     | /    | A/3  | U      | 4                  | /             | 299,55       |

*Ubicazione:* VIA NAZARIO SAURO 101 piano 1

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, e/o parti comuni.

Allegato alla presente perizia si rimette l'estratto di mappa (*All. 6*) e l'elaborato planimetrico (*All. 3*) del catasto acquisito presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno, nonché la planimetria catastale (*All. 1*) dalla quale si evince che il sub 18 della p.lla [REDACTED] del foglio [REDACTED], costituito da piano primo e secondo, presenta una variazione rispetto al piano secondo (sottotetto) circa la distribuzione interna.

**La destinazione ad abitazione di tale piano non risulta legittima né legittimabile, giacché l'area su cui insiste l'immobile rientra, secondo il PRG vigente (*All. 10*), in area soggetta a Piani di Recupero e, in zona R4 -Rischio Frana -, secondo il Piano Stralcio dell'autorità di Bacino- PSAI (*All.11*).**

Pertanto, nei paragrafi successivi, verranno calcolati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi e tale piano sarà valutato quale locale sottotetto a servizio del piano primo.

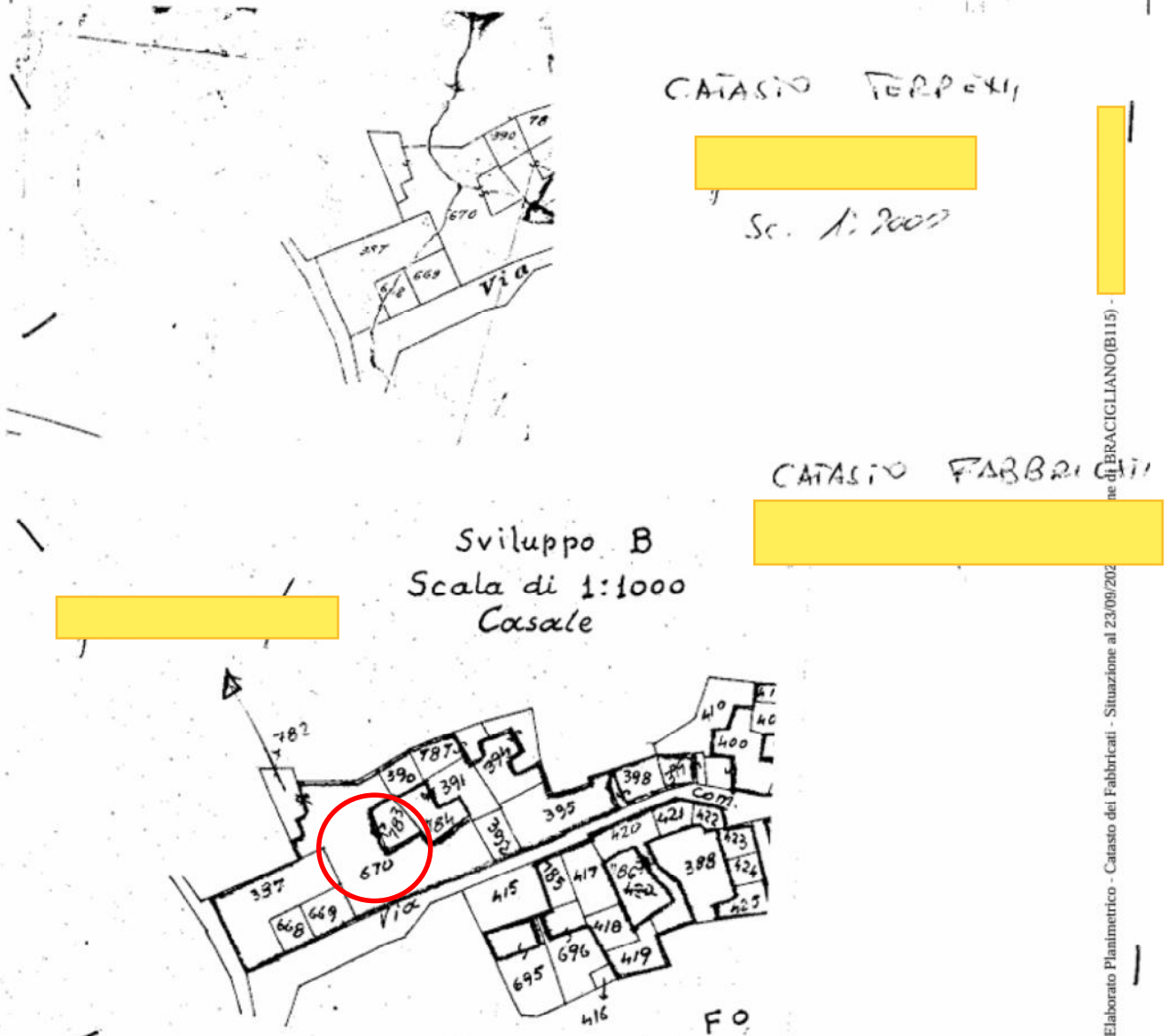


Elaborato Planimetrico

Data: 23/09/2025 - n. T365273 - Richiedente: Telematico

|   |            |   |           |
|---|------------|---|-----------|
| <b>LABORATO PLANIMETRICO</b>  |            | Agenzia del Territorio<br><b>CATASTO FABBRICATI</b><br>Ufficio Provinciale di Salerno |           |
| redatto da:<br>Iscritto all'albo:<br>Geometra Dipendente Pubblico<br>Prov. N. |            | 20/03/2006<br>7174/2006   |           |
| Comune di   | BACIGLIANO | Protocollo n.   | del       |
| Sezione:  | Foglio: 8  | Particella: 670   | del       |
| Dimostrazione grafica dei subalterni  |            |   | Scala 1 : |

Elaborato planimetrico d'ufficio redatto ai fini dell'allineamento degli identificativi catastali fra CT e CEU.



Planimetria non attuale

Data: 23/09/2025 - n. T365273 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2025 - Comune di BRACIGLIANO(B115)

### Elaborato Planimetrico

Data: 23/09/2025 - n. T365194 - Richiedente: Telematico

| ELABORATO PLANIMETRICO |         |
|------------------------|---------|
| Compilato da:          |         |
| Iscritto all'albo:     |         |
| Geometri               |         |
| Prov. Salerno          | N. 5196 |

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Salerno

|  |  |
|--|--|
| Comune di Bracigliano  | Protocollo n. SA0236302 del 29/07/2016 |
| Sezione: Foglio: <input type="text"/> Particella: <input type="text"/> | Tipo Mappale n. del                    |
| Dimostrazione grafica dei subalterni                                   | Scala 1 : 500                          |

#### PIANO TERRA



#### PIANO PRIMO



#### PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 23/09/2025 - n. T365194 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2025 - Comune di BRACIGLIANO(BI115) -



Planimetria catastale

Data presentazione: 17/07/1998 - Data: 11/11/2025 - n. T158754 - Richiedente: LVNLNS65H151438C

MODULARIO  
A.C.T. N. 487

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di BRACIGLIANO via NAZARIO SAURO civ. 73

MOD. 99 (CEU)  
LIRE  
200

VIA NAZARIO SAURO

Primo Piano H: 2.50

Piano Secondo  
(Lobby Sottovvria)

H: 2.00  
H: 2.75  
H: 2.00

ORIENTAMENTO  
Nord

SCALA DI 1: 200

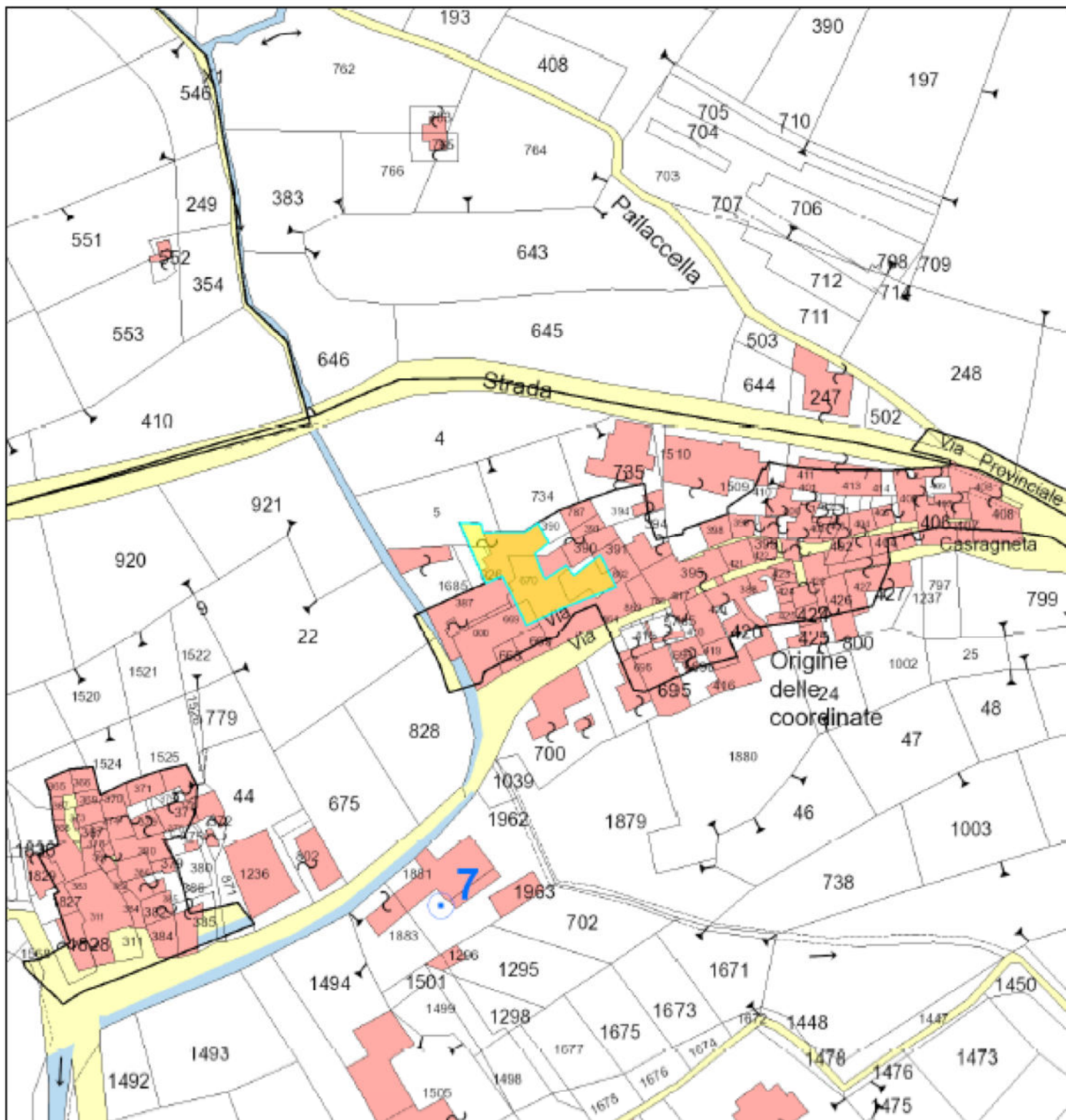
VIA NAZARIO SAURO n. 73, VAM - VAR ALLINEAMENTO MAPPE Piano I

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Data identificativi catastali: 16/11/2025 - Data: 11/11/2025 - n. T158754 - Richiedente: LVNLNS65H151438C  
di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
della provincia di SALERNO n. 3945  
data ..... Firma di Maria Grazia Agovino

COMPILATO DA  
GEOM. [redacted]

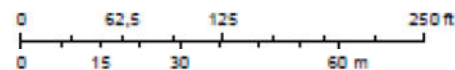
RISERVATO ALL'UFFICIO

Stralcio Catastale fol. **p.IIIa**

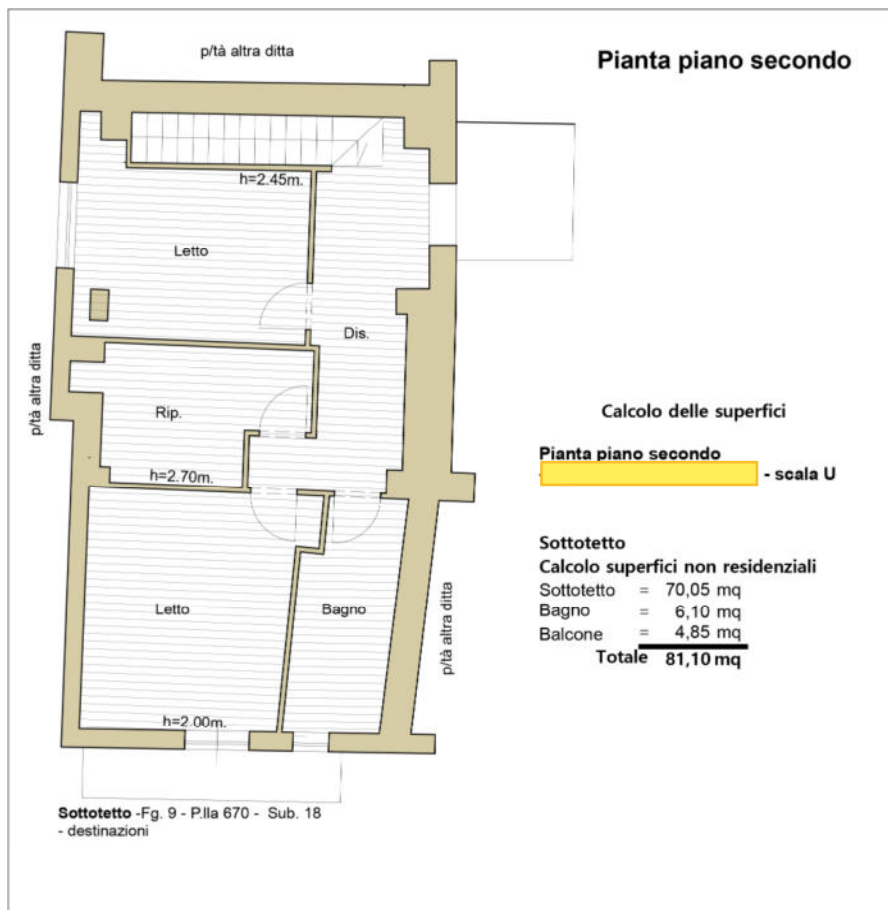
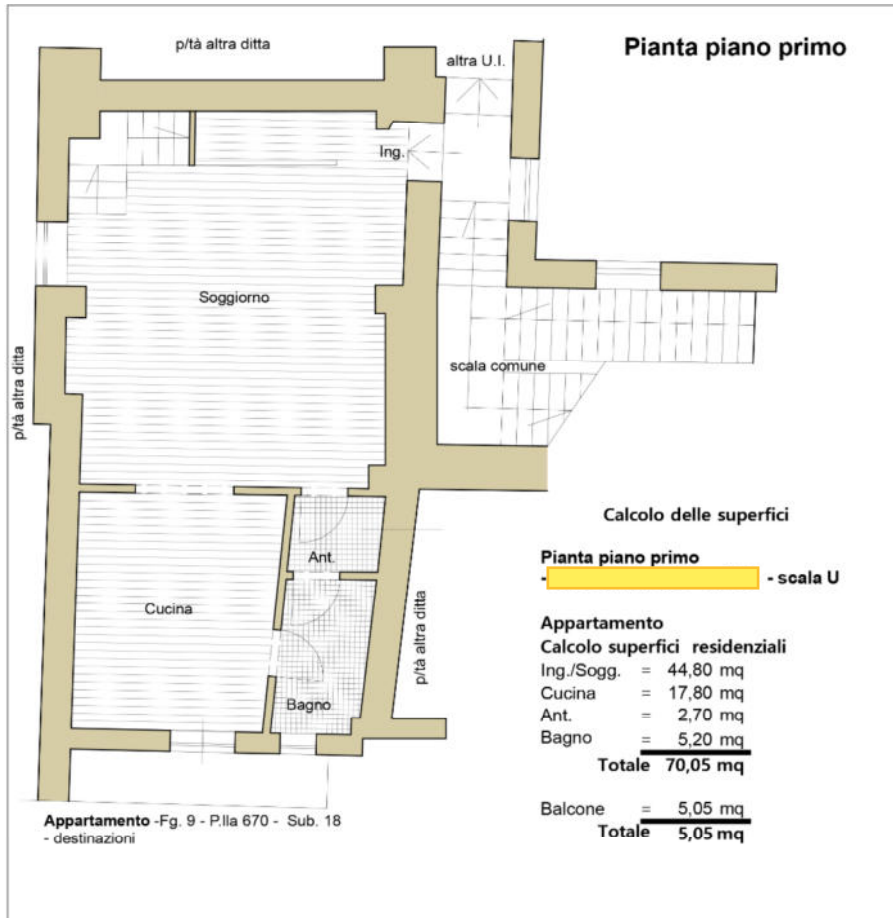


marzo 2, 2026

1:1.000



## Rilievo STATO DI FATTO



**QUESITO N.4**  
**PREDISPOSIZIONE SCHEMA SINTETICO- DESCRITTIVO**  
**DEI LOTTI**

\*\*\*\*\*

**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di immobile destinato a civile abitazione ubicato in Bracigliano (SA) alla Via Nazario Sauro 101, composto al piano primo da: Ingresso-soggiorno, cucina , bagno - lavanderia; al piano secondo sottotetto, da: due camere da letto, corridoio, bagno e ripostiglio; confinante con proprietà Landi, con proprietà Gisolfi, con proprietà Ferrentino e con scala comune, salvo altri.

In Catasto al foglio [ ] mappale [ ] sub 18, piano primo e sottotetto, categ. A/3, cl.U, vani 4, R.C. € 299,55.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla distribuzione interna del piano sottotetto destinato a zona notte.

Vi è Concessione/Autorizzazione per lavori di ricostruzione o riparazione L.219/81 - Perizia di Variante - prot. n. [ ] - cui non è conforme il piano primo per la diversa divisione degli spazi.

Può presentarsi CILA in Sanatoria per legittimare lo stato dei luoghi al piano primo e ripristinare lo stato legittimo del sottotetto.

**PREZZO BASE euro 65.554,00**

**QUESITO N.5**  
**RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI**

\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare urbana ubicata nel Comune di Bracigliano Via Nazario Sauro 101 è pervenuta all'esecutata, per la quota di 1/1, in virtu' di atto di Donazione-Divisione con Conguaglio del 7 ottobre 1992 a rogito del notaio dott. [ ] Rep. n. [ ] Racc.n.15344 reg.to a Salerno il 22.10.1992 al n. [ ] (All. 4);

- con tale atto il sig. [ ] nato a Bracigliano (SA) l'1 novembre 1916 donava alla figlia [ ] nata a Bracigliano (SA) il 3 luglio 1952 la proprietà così descritta: *".....porzione di fabbricato alla Via Nazario Sauro, costituita da due vani, cucina e altri piccoli accessori in primo piano, confinante con [ ], con [ ], con [ ], con [ ] e con scala comune, salvo altri; Riportata nel N.C.E.U. alla partita 930, foglio [ ] sub7- [ ], Via Nazario Sauro n.81,p.I, cat. A/6,cl.4,vani 1,R.C. L.57.000, e alla partita 717, foglio [ ] sub 6-[ ] sub 2, Via Nazario Sauro 81,p.I,cat.A/6,cl.4,vani 2.R.C. L.84.000."*

Da visura catastale storica (All.2) si evince che le p.lle n. [ ] e [ ] sono state soppresse per Variazione del 05/05/1978 in atti dal 04/08/1994 - Frazionamento (n. [ ]), mentre le p.lle [ ] e [ ] sono state soppresse con Variazione del 17.07.1998 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

Dalla soppressione delle suddette p.lle è stata generata la p.lla [ ] del foglio [ ] grafata con la p.lla [ ] dello stesso foglio corrispondenti al cespite oggetto di pignoramento.



**QUESITO N.6**  
**VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA ED**  
**EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI**

\*\*\*\*\*

Il fabbricato oggetto di pignoramento, nella sua consistenza originaria, è stato edificato intorno agli anni '60 ed ultimato in data anteriore al primo settembre 1967. Successivamente, a seguito degli eventi sismici del 1980, è stato riattato ai sensi della L.219/81, in forza delle concessioni/autorizzazioni per lavori di ricostruzione e/o riparazione prot. n. [REDACTED] del 17/2/1988 e prot. [REDACTED] bis del 7/2/89- Perizia di Variante.

La sottoscritta, tramite richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Bracigliano ha inoltrato domanda per accesso agli atti (All. 8) inerente alle suddette pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento. A seguito di ricerche effettuate dal responsabile dell'ufficio urbanistica, geom. [REDACTED], è stato possibile prendere visione ed estrarre copia della Concessione/Autorizzazione per lavori di ricostruzione o riparazione L.219/81 in testa alla sig.ra [REDACTED] nata a Bracigliano il 14.08.1949. - Perizia di Variante - prot. n. [REDACTED] bis (All.9).

Relativamente al piano primo si evidenzia che lo stato dei luoghi non risulta rispondente a quanto riportato nei grafici allegati a tale Autorizzazione in Variante. Come riportato in visura catastale, la distribuzione interna attuale è avvenuta con 'Fusione e diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione n. [REDACTED]'. Le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Bracigliano non hanno dato alcun esito circa una relativa pratica amministrativa corrispondente. Al piano sottotetto risulta effettuata una distribuzione interna per adibirlo a zona notte; la qual cosa non è compatibile con le NTA della zona in cui l'immobile ricade. **Occorre pertanto una CILA in Sanatoria per legittimare lo stato dei luoghi del piano primo ed il ripristino dello stato dei luoghi per il sottotetto giacchè non risulta attuabile il recupero abitativo.**



## QUESITO N.7

### STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

\*\*\*\*\*

Lo stato di possesso attuale degli immobili in perizia è il seguente:

-Immobile in Bracigliano (SA) Via Nazario Sauro, identificato in Catasto al foglio [redacted] p.lla [redacted] sub 18, allo stato occupato dal sig. [redacted], quale unica abitazione, senza alcun titolo. L'immobile risulta proprietà, per l'intera quota della sig.ra [redacted], nata a Bracigliano il 03.07.1952 residente a Nocera Inferiore alla Via Durano 13; di stato civile libero per decesso del coniuge [redacted] il 31/10/2017 come da certificati anagrafici prodotti (*All. 12*).

Il sig. [redacted] occupa tale bene, come innanzi descritto, unitamente al suo nucleo familiare composto da :

- [redacted] (coniuge) nata a Lipstadt (Germania) il 24.12.1976
- [redacted] (figlia) nata a San Giuseppe Vesuviano il 14.12.2002

## QUESITO N.8

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

\*\*\*\*\*

Non vi sono trascrizioni pregiudizievoli diverse da quella originante la procedura esecutiva in oggetto, né vi sono pendenze di altre procedure e/o di procedimenti giudiziari civili.

A seguito di ispezione ipotecaria eseguita in data 6 marzo 2026 (*All. 7*), sono state riscontrate le seguenti formalità :

- ISCRIZIONE del 18/09/2013 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO - Repertorio [redacted] del 13/09/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 13/09/2016 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio [redacted] del 08/09/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO -
- ISCRIZIONE del 20/10/2016 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio [redacted] del 14/10/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 21/08/2024 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio [redacted] del 11/07/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

I beni di cui alla presente non sono assoggettati a:

- provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- provvedimenti impositivi di vincoli storici o artistici;



**INDICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO  
DEMANIALE**

\*\*\*\*\*

I beni di cui alla presente perizia non ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO N.10  
PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

\*\*\*\*\*

Per quanto attiene al presente punto la scrivente non ha nulla da segnalare.

**QUESITO N.11  
SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

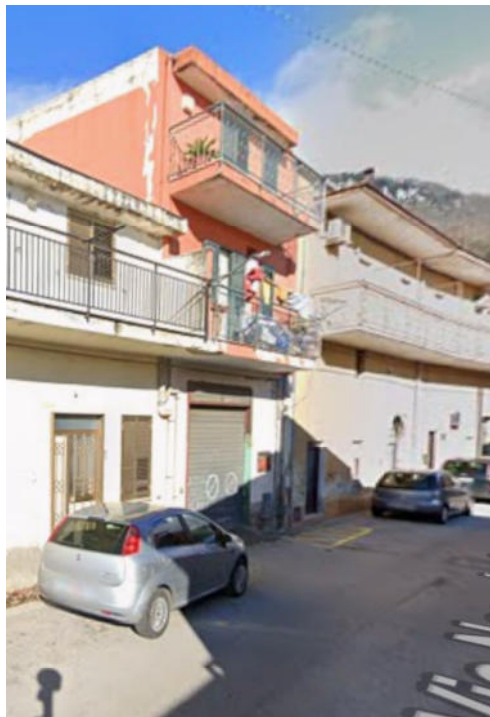
\*\*\*\*\*

Non vi sono spese fisse di gestione e non sussistono oneri di natura condominiale; agli atti non risultano procedimenti in corso relativi al cespite pignorato.



## QUESITO N.12 VALUTAZIONE DEI BENI

\*\*\*\*\*



### Beni in Bracigliano – Via Nazario Sauro 101

La proprietà pignorata è costituita da un'unità immobiliare che si sviluppa tra piano primo e secondo (sottotetto) adibita ad uso abitativo per l'occupante sig. [REDACTED], figlio di [REDACTED], debitrice esecutata. Il piano primo è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno-lavanderia, mentre al piano secondo, sottotetto, vi sono due camere con disimpegno e bagno. I due piani sono collegati da una scala interna. All'appartamento si accede direttamente dal portone d'ingresso su Via Nazario Sauro che immette ad un androne comune dal quale si diparte la scala che conduce al piano.

L'unità immobiliare appare ristrutturata di recente, le finiture interne sono di buona qualità: pavimentazione in gres porcellanato in tinta neutra, tinteggiatura con pittura tradizionale, porte in legno e vetro decorato, infissi in alluminio bianco con persiane esterne di color verde. Gli impianti sono a norma; vi è un impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, mentre il raffrescamento avviene a mezzo di condizionatori.

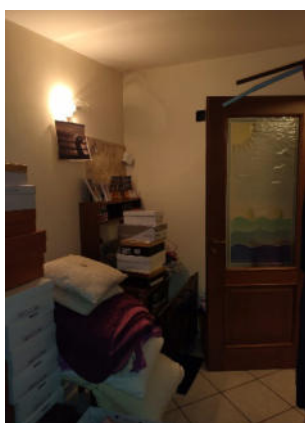
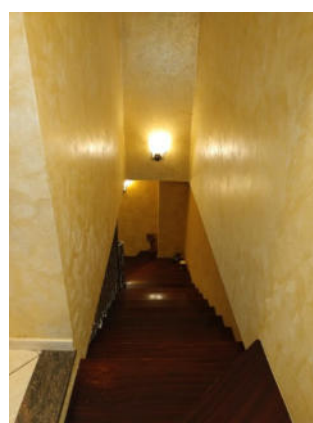
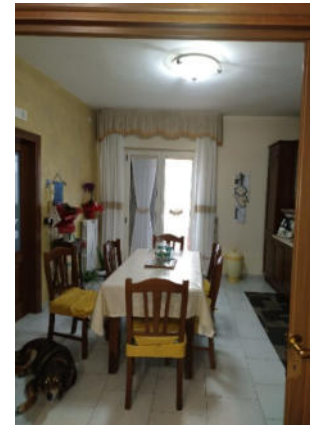
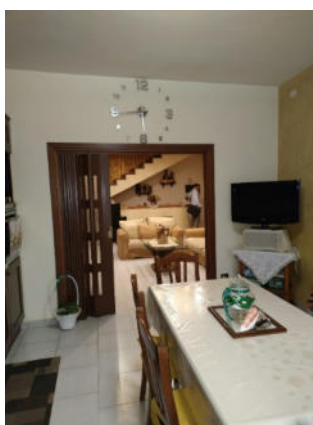
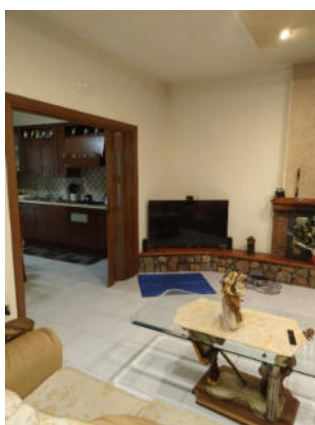
Non si rilevano impianti o rifiniture di particolare pregio. Non necessitano allo stato urgenti opere di manutenzione. Lo stato conservativo generale è buono.

L'immobile ha struttura portante in c.a. con travi e pilastri; la muratura perimetrale in laterizio e solai misti in latero-cemento. All'esterno lo stato conservativo appare discreto.

La zona di ubicazione è semicentrale, distante da servizi pubblici e scolastici, nonché dagli esercizi commerciali presenti in città.

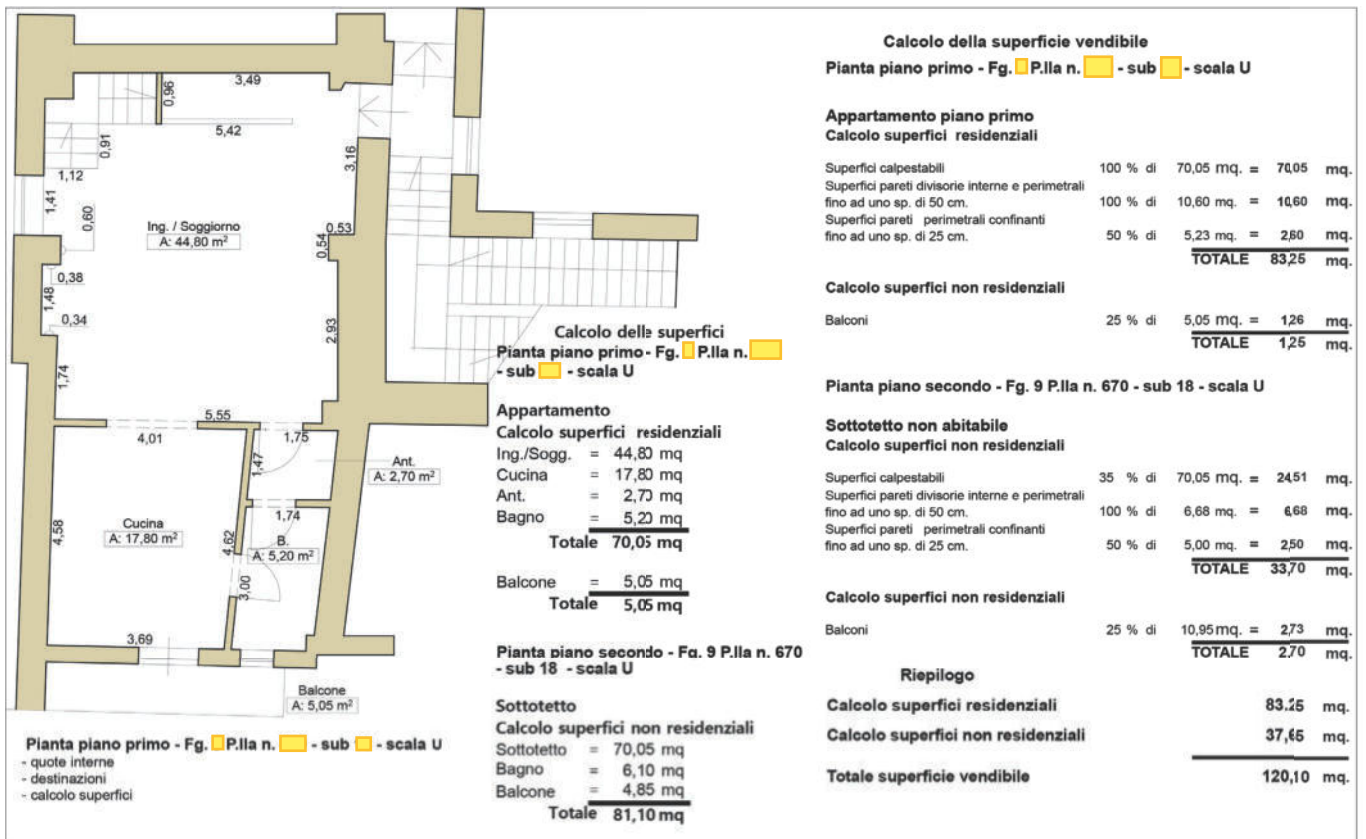


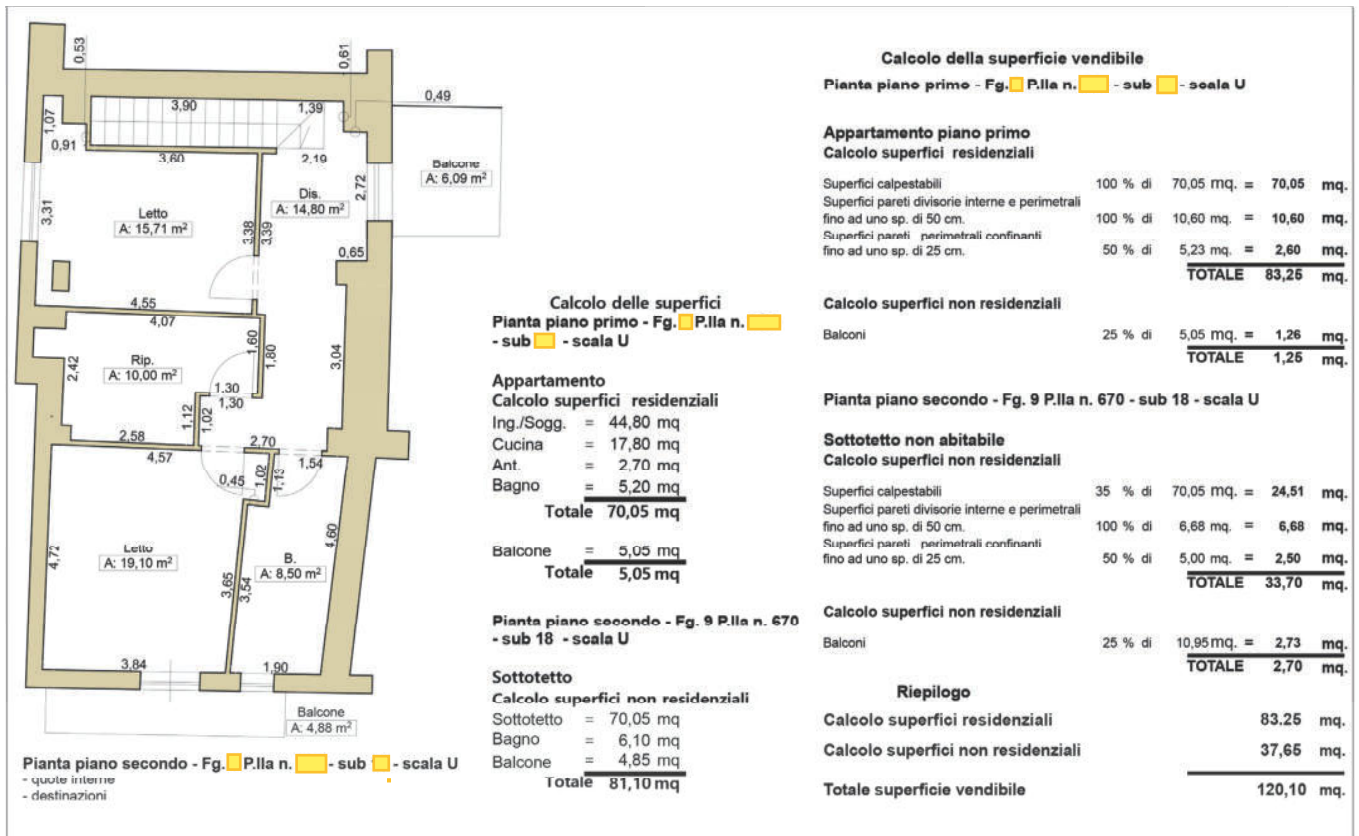
## Documentazione Fotografica





**PLANIMETRIE** Stato di fatto con calcolo delle Superfici e destinazioni d'uso





### Criteria per il calcolo della Superficie Commerciale

Calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)

### Scopo e criterio di stima- mercato immobiliare

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale, ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali, considerando per i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni la mezzeria dello stesso, moltiplicando successivamente ogni superficie accessoria per un coefficiente di ragguaglio.

Questi tratti dal criterio seguito nella prassi estimativa per il calcolo della Superficie Commerciale. Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel caso in esame, sulla base delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato di agenzie immobiliari sia dagli annunci immobiliari (attraverso siti internet) ed analizzando l'andamento del mercato immobiliare locale, le quotazioni riportate dal borsino immobiliare e quelle dell'Agenzia delle Entrate, si è potuto riscontrare un prezzo medio di circa € 700,00/mq. riferito ad immobili tipologicamente simili in condizioni ordinarie.

## Indagini di mercato

### *Mercato Immobiliare a Bracigliano*

**ultimo aggiornamento sabato 3 gennaio 2026**

**Bracigliano, con una popolazione di 5.336 abitanti, è un comune della provincia di Salerno.**

**Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (6) zone a Bracigliano è compreso tra 625 €/m<sup>2</sup> e 1.145 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 1,4 €/m<sup>2</sup> mese e 3,2 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.**

**Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (875 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 53% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.895 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 53% inferiore alla quotazione media provinciale (1.890 €/m<sup>2</sup>).**

**La quotazione dei singoli appartamenti in tutto comune a Bracigliano è più disomogenea della media: nella maggioranza dei casi è comunque indicativamente compresa tra 540 €/m<sup>2</sup> e 1.210 €/m<sup>2</sup>.**





Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: BRACIGLIANO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA MANZONI - VIA PISACANE - VIA MAZZINI - VIA CADORNA

Codice di zona: C1

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            | 740                   | 1000 | L                | 1,6                            | 2,3 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 680                   | 940  | L                | 1,4                            | 2   | L                |
| Box                          | NORMALE            | 385                   | 550  | L                | 1                              | 1,5 | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 940                   | 1300 | L                | 2,3                            | 3   | L                |



Italia > Campania > Provincia di Salerno > Bracigliano

## Quotazioni immobiliari nel comune di Bracigliano

La mappa mostra i **prezzi medi degli immobili residenziali** nel comune di Bracigliano. Il **periodo di riferimento è Gennaio 2026**.



Vendita

**751 €/m<sup>2</sup>**

da 355 €/m<sup>2</sup> a 11.010 €/m<sup>2</sup>



Affitto

**7,32 €/m<sup>2</sup>**

da 3,53 €/m<sup>2</sup> a 20,63 €/m<sup>2</sup>

**VALUTA LA TUA CASA**

Oppure affidati all'esperienza di un'agenzia immobiliare

[Cerca Agenzia](#)

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



☆☆☆

### Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

**Euro 773**

Valore medio

**Euro 1.003**

Valore massimo

**Euro 1.234**

**Valuta subito questo immobile**



☆☆

### Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

**Euro 617**

Valore medio

**Euro 806**

Valore massimo

**Euro 994**

**Valuta subito questo immobile**



☆

### Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

**Euro 594**

Valore medio

**Euro 688**

Valore massimo

**Euro 782**

**Valuta subito questo immobile**



### Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

**Euro 828**

Valore medio

**Euro 976**

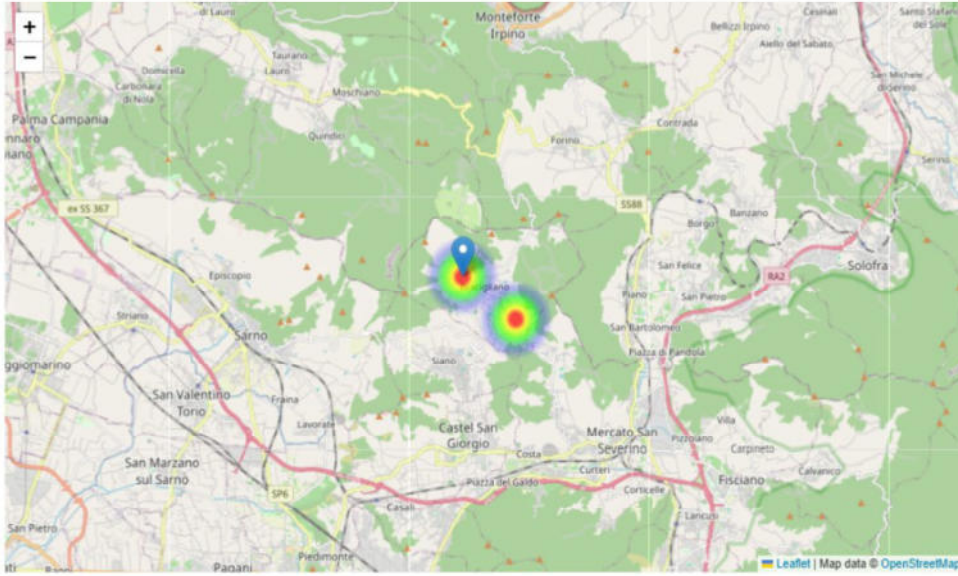
Valore massimo

**Euro 1.124**

**Valuta subito questo immobile**



## Densità degli annunci immobiliari nelle diverse zone



## Dinamica dei prezzi a Bracigliano e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Bracigliano mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in aumento (+2,57%). Questo incremento delle quotazioni è abbastanza definito ed omogeneo nel periodo.

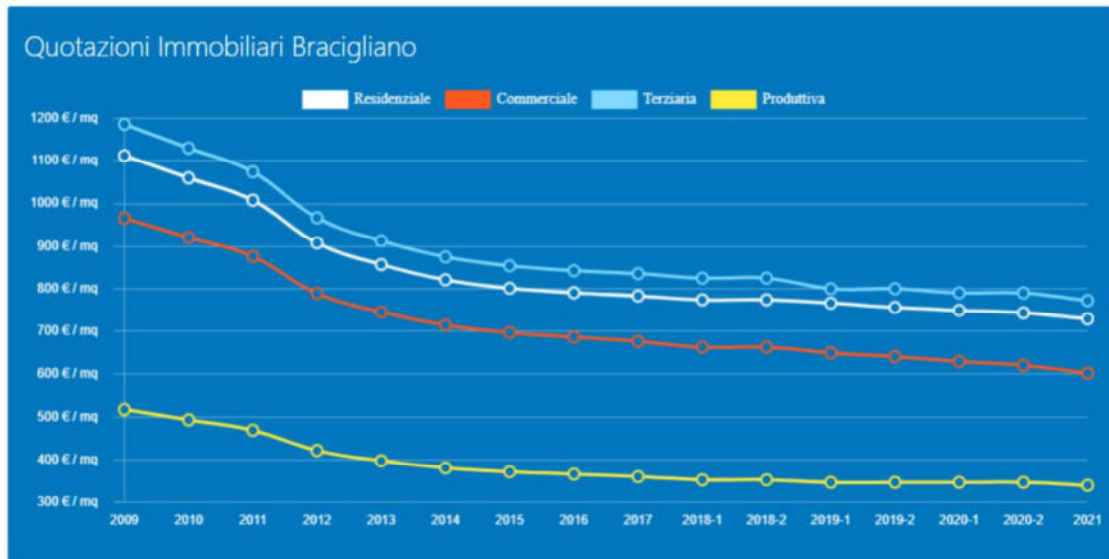
| tipologia            | vendita               | affitto | var. % 3 mesi | ricerca                                       |
|----------------------|-----------------------|---------|---------------|---|
| casa semindipendente | € 600 /m <sup>2</sup> | -       | +2,57%        | case semindipendenti in vendita a Bracigliano |



- Valutazione
- Quotazioni
- Calcolatori
- Guide
- Servizi
- Contatti
- Accedi

## Storico Quotazioni Immobiliari di Bracigliano

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



Agente di Zona referente REquot

Solo i migliori agenti scelti per voi, contattati per una valutazione in loco gratuita.



# Bracigliano: Quotazioni Immobiliari per Tipologia

Scegli una tipologia e visualizza le relative quotazioni immobiliari

## RESIDENZIALE

## COMMERCIALE

## TERZIARIA



### Ville e Villini

Vendita Min: 880 €/m<sup>2</sup> - Max: 1.233 €/m<sup>2</sup>  
Affitto Min: 1,83 €/m<sup>2</sup> - Max: 2,50 €/m<sup>2</sup>

0,48%



### Abitazioni civili

Vendita Min: 683 €/m<sup>2</sup> - Max: 977 €/m<sup>2</sup>  
Affitto Min: 1,17 €/m<sup>2</sup> - Max: 1,50 €/m<sup>2</sup>

0,91%



### Abitazioni di tipo economico

Vendita Min: 635 €/m<sup>2</sup> - Max: 903 €/m<sup>2</sup>  
Affitto Min: 1,00 €/m<sup>2</sup> - Max: 1,50 €/m<sup>2</sup>

1,21%



### Box

Vendita Min: 405 €/m<sup>2</sup> - Max: 514 €/m<sup>2</sup>  
Affitto Min: 1,00 €/m<sup>2</sup> - Max: 1,17 €/m<sup>2</sup>

1,38%



## Annunci Immobiliari



 32 foto

 Planimetria

 Video

 Mappa

### Casa indipendente in vendita in Via San Francesco D'Assisi s.n.c

Bracigliano  [Vedi mappa](#)

**59.000 €**

 [Calcola mutuo](#)  [Confronta mutui](#)

90 m2 | 3 locali



[Torna alla ricerca](#)

[Subito](#) > [Ville singole e a schiera](#) > [Campania](#) > [Salerno \(Prov\)](#) > [Bracigliano](#)



VILLE SINGOLE E A SCHIERA



24 dic alle 13:57 | 2

ID: 627587981

### Casa Indipendente Bracigliano

Bracigliano (SA)

**49.000 €**

[Calcola Mutuo](#)



AGENZIA

Professionecasa Castel San ...

trôvacasa

[PUBBLICA ANNUNCIO](#)



[Lista annunci](#)

[Successivo](#)

### Appartamento in in vendita da privato a Bracigliano via Generale Armando Diaz



65.000 €

Bracigliano, Via Generale Armando Diaz  
50 m<sup>2</sup> • 2 locali

126654915



< Lista Annunci

< Precedente 22 di 23 Successivo >



**Trilocale via Alessandro Manzoni 17, Centro, Bracigliano**  
Bracigliano • Via Alessandro Manzoni, 17

€ 69.000

3 locali

130 m<sup>2</sup>

2 bagni

Piano S, 1

Terrazzo

Cantina

< Indietro



65.000 €

Bracigliano, Campania

7 locali 3 bagni 170 m<sup>2</sup>

Tipo di abitazione: Casa

Tipo di transazione: Vendita



Effettuato il calcolo della superficie commerciale, si procede alla determinazione del valore del bene moltiplicando il prezzo unitario ricavato per la superficie vendibile:

$$Sc \times p.u. = mq.120,10 \times € 700,00 = € 84.070,00$$

Da tale prezzo vanno detratti i costi per La CILA in Sanatoria relativa al piano primo e al sottotetto che vengono qui stimati nella misura di ;

- CILA in Sanatoria :

|                         |   |
|-------------------------|---|
| -Pratica amministrativa | € 1.500,00  |
| - Spese tecniche        | € 1.500,00  |
| - Diritti di segreteria | € 200,00  |
| - Oneri Concessori      | € 3.500,00 – (10% del costo di realizzazione pari circa ad € 35.000,00) |
| - Sanzioni pecuniarie   | € 1.032,00  |
| - Ripristino sottotetto | € 5.000,00  |
| Totale                  | € 11.232,00   |

$$\text{Valore del bene} \quad € 84.070,00 - € 11.232,00 = € 72.838,00$$



**QUESITO N.13**  
**VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA**  
**BENE IMMOBILE IN BRACIGLIANO**

\*\*\*\*\*

Il pignoramento ha interessato l'intera proprietà dell'esecutata consistente in un'unità abitativa costituita da due piani collegati internamente da una scala. Al piano primo vi è la zona giorno, mentre al secondo (sottotetto) e' stata ricavata la zona notte. Vista la distribuzione degli spazi e la consistenza immobiliare, non viene valutata la comoda divisibilità, tenuto conto della realtà dei luoghi, della funzionalità e della fruibilità che la stessa proprietà presenta.

**QUESITO N.14**  
**CERTIFICAZIONI E REGIME PATRIMONIALE**

\*\*\*\*\*

I Certificati prodotti presso l'ufficio anagrafe e di stato civile del Comune di Bracigliano e di San Valentino Torio hanno evidenziato che la Sig.ra [REDACTED], eseguita quale terza datrice di ipoteca, nata a Bracigliano(SA) il 03.07.1952, risulta residente a Nocera Inferiore(SA) alla Via Durano n.29, come da certificato contestuale, stato civile e stato di famiglia, prodotto.

L'immobile risulta essere abitazione principale dal Sig. [REDACTED] nato a Nocera Inferiore (SA) il 12-11-1972 e del suo nucleo familiare composto da:

- [REDACTED], coniuge, nata a Lippstadt (Germania) il 24.12.1976;
- [REDACTED], figlia, nata a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 14.12.2002.

Il sig. [REDACTED] è residente nel comune di Bracigliano (SA) alla Via Nazario Sauro 101 a far data dal 21.10.2001; coniugato con [REDACTED] in data 07/09/1998.

L'estratto di matrimonio prodotto presso l'ufficio di stato civile del comune di San Valentino Torio (SA) attesta che il regime patrimoniale è quello di separazione dei beni.

(V. certificato contestuale allegato - estratto di matrimonio -All. 12-).



**RIEPILOGO**

| Descrizione   | Entità             |
|---|--------------------|
| Valore del bene di perizia  | € 72.838,00        |
| Decurtazione percentuale (10%) per le inferiori garanzie comprensiva della Correzione di percentuale di stima discrezionale sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile. | € 7.284,00         |
| <b>Valore finale a base d'asta</b>  | <b>€ 65.554,00</b> |

**CONCLUSIONI**

La relazione peritale viene trasmessa alle parti a mezzo PEC entro i termini previsti.

La sottoscritta, fedele all'impegno assunto, con il presente elaborato ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. Ill/ma per la fiducia accordatagli.

L'esperto  
Architetto Maria Grazia

SI ALLEGA alla presente relazione:

- All. 1 - Planimetria catastale;
- All. 2 - Visure catastali;
- All. 3 - Elaborato planimetrico;
- All. 4 - Atto di Donazione -Divisione rep. n. [REDACTED];
- All. 5 - Planimetrie (Rilievo stato di Fatto – Calcolo delle Superfici – Destinazione d'uso)
- All. 6 - Estratto di mappa;
- All. 7 - Ispezione ipotecaria;
- All. 8 - Verbale di accesso agli atti
- All. 9 - Concessione /Autorizzazione prot. n. [REDACTED] bis;
- All. 10 - Stralcio PRG –Zonizzazione
- All. 11 - Stralcio PSAI – Autorità di Bacino;
- All. 12 - Certificati anagrafici e di Stato civile.

