

AGGIORNAMENTO AL 2025 DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita nel comune di Scafati (SA), al Corso Nazionale n.348 (ex Corso Umberto I n.312), costituita da appartamento posto al secondo piano; l'accesso avviene da una loggia comune coperta, quest'ultima raggiungibile solo mediante la rampa scale condominiale, dato che il fabbricato è sprovvisto dell'impianto d'ascensore, e previo il passaggio attraverso l'unica porta di caposcala posta sul pianerottolo del secondo piano.

L'appartamento è così costituito:

- ingresso/disimpegno, piccolo angolo cottura (tinello), bagno, ripostiglio, due camere e balcone. Si fa presente che le due camere sono comunicanti tra di loro, ovvero, l'accesso alla seconda camera avviene soltanto mediante l'attraversamento della prima. La pavimentazione degli interni è in parte in grès porcellanato ed in parte in segato di marmo.

L'appartamento nel complesso presenta rifiniture mediocri. Le pareti sono rifinite con pittura lavabile ad esclusione delle sole zone tinello e bagno rivestite fino ad altezza di circa 1,75 mt con piastrelle in ceramica.

2. Consistenza (dati metrici)

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica di seguito, la consistenza in metri quadrati di superficie lorda vendibile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso venuta fuori da opportune rilevazioni metriche.

Coefficienti ambienti accessori				
Appartamento	88,10 m ²	x	1.00 =	88,10 m ²
Balcone	1,54 m ²	x	0.33 =	0,51 m ²



Totale superficie da considerare = 88,61 m²

dove, secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà.

3. Indagini e ricerca di mercato

a) Indagini dirette – Agenzie immobiliari

Le risultanze delle indagini dirette di mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che il valore unitario medio attribuito alla superficie lorda vendibile per abitazioni civili ammonta a:

€/m² 2.155.10

b) Indagini indirette - Fonte Osservatorio Mercato Immobiliare

Le quotazioni di mercato relative agli appartamenti con destinazione d'uso per civile abitazione presenti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliari nella zona in cui ricade l'immobile, risultano essere:

	MIN €/m ²	MAX €/m ²
Abitazioni civili di tipo economico	1.150,00	1.600,00

4. Valutazione

Si procede, di seguito, alla valutazione del più probabile valore di mercato all'attualità del bene, prendendo come riferimento il valore minimo rilevato al punto b) del precedente paragrafo. La scelta è ricaduta sul valore minimo per tener conto delle caratteristiche intrinseche del bene pignorato, ed in particolare dello stato di conservazione dello stesso. Inoltre, sarà preso in esame anche il valore unitario medio individuato al punto a), seppur dalle indagini di mercato si sono rinvenuti per lo più prezzi di abitazioni aventi caratteristiche intrinseche medio/buone. Ovviamente tale importo sarà rettificato mediante l'applicazione di coefficienti di



differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare rispetto a quelle tipiche dei beni simili scelti come riferimenti.

Quindi, il valore unitario di 2.155,10 €/m² sarà moltiplicato per i seguenti coefficienti ritenuti dal sottoscritto, opportuni per il caso in esame:

- 0,85 condizioni mediocri dell'appartamento e scarse dell'intero fabbricato;
- 0,90 scarsa illuminazione e aerazione naturale dell'intero appartamento;
- 0,98 assenza di un posto auto e/o di parcheggio comune;
- 0,95 per stanze passanti;
- 0,90 coefficiente di piano per immobile senza ascensore;

Moltiplicando tra loro tutti i coefficienti di ragguaglio, si ottiene il Coefficiente Globale Unico:

$$C.G.U. = 0,85 \times 0,90 \times 0,98 \times 0,95 \times 0,90 = 0,641$$

Alla luce di quanto sopra riportato, moltiplicando il C.G.U. per il valore medio unitario di mercato (€/mq 2.155,10) si ottiene:

$$2.155,10 \text{ €/mq} \times 0,641 = 1.381,42 \text{ €/mq}$$

ovvero, il valore medio unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile riferito al bene pignorato in funzione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche raffrontate e rapportate a quelle dei beni individuati nel mercato immobiliare.

Per ricavare il più probabile valore di mercato di superficie lorda vendibile basterà mediare quest'ultimo valore con il valore minimo individuato al punto b), ovvero:

$$(1.381,42 + 1.150,00) / 2 = 1.265,71 \text{ €/mq}$$

arrotondabile a **1.250,00 €/mq**

Applicando il sopradetto valore unitario alla superficie del bene, si ottiene:

Consistenza (m ²)	x	valore unitario (€/m ²)	=	Valutazione
88,61 m ²	x	1.250,00 €/m ²	=	€ 110.762,50
arrotondabili a 110.000,00 € (centodiecimila/00 euro)				



2.7 Conclusioni della relazione peritale

Il valore dell'unità immobiliare sito al Corso Nazionale n.348 (ex Corso Umberto I n.312) del comune di Scafati (SA), valutato con riferimento ad un procedimento di stima sintetico comparativo, è risultato pari ad € **110.000,00**.

Nocera Inferiore 15.07.2025

Il C.T.U.

ing. Giuseppe Petrosino



ing. Giuseppe PETROSINO

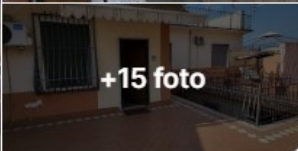
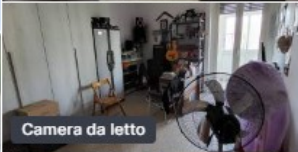
via Raffaele Vitolo n. 16
84014 - Nocera Inferiore - SA
Tel/Fax: 081.927100 - Cell.: 3206809450
pec: giuseppepetrosino@pec.agroing.it



INDAGINI DIRETTE

 Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

[< Lista Annunci](#) [< Precedente](#) 11 di 28 [Successivo >](#)



1/19

 19 Foto

 Planimetria

 Video

 **Quadrilocale corso Nazionale, Centro, Scafati**
Scafati • Corso Nazionale

€ 260.000

 4 locali

 115 m²

 1 bagno

 Piano 2

 No Ascensore

 Balcone





Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci

< Precedente 12 di 14 Successivo >

**Vuoi più foto?**

Richiedi le foto all'inserzionista



Foto



Planimetria



Video

**Trilocale corso Nazionale, Centro, Scafati**

Scafati • Corso Nazionale

€ 235.000 3 locali 100 m² 1 bagno Piano 2 Ascensore Balcone



Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci

< Precedente 2 di 7 Successivo >



37 Foto

3 Planimetrie



Quadrilocale via Martiri d'Ungheria, Centro, Scafati

Scafati • Via Martiri d'Ungheria

€ 225.000

4 locali

105 m²

1 bagno

Piano 3

No Ascensore

Balcone

INDAGINI DIRETTE 2025			
	m ²	€	€/m ²
1	115	€ 260.000,00	€ 2.260,87
2	100	€ 235.000,00	€ 2.350,00
3	105	€ 225.000,00	€ 2.142,86
4	150	€ 280.000,00	€ 1.866,67
			€ 8.620,39
			€ 2.155,10
Coeff. Riduttivo		0,641	€ 1.381,40

ing. Giuseppe PETROSINO

via Raffaele Vitolo n. 16
84014 - Nocera Inferiore - SA
Tel/Fax: 081.927100 - Cell.: 3206809450
pec: giuseppetetrosino@pec.agroing.it

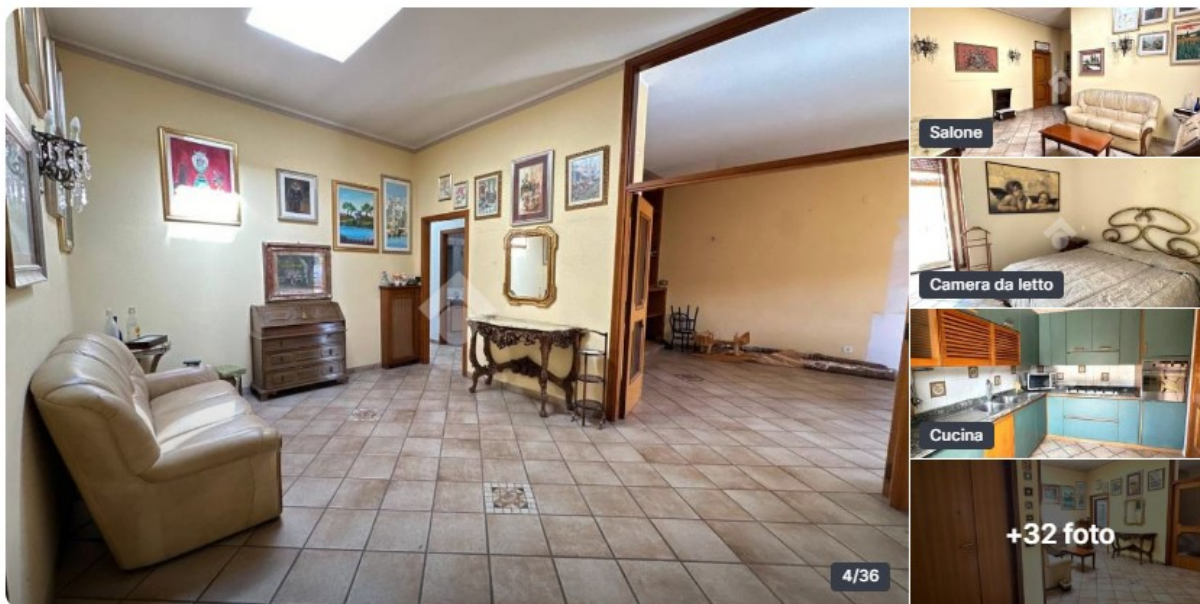




Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista Annunci

< Precedente 3 di 13 Successivo >

**Appartamento via Martiri d'Ungheria 186, Centro, Scafati**

Scafati • Via Martiri d'Ungheria

€ 280.000

5+ locali

150 m²

2 bagni

Piano 2

No Ascensore

Balcone

ing. Giuseppe PETROSINO

via Raffaele Vitolo n. 16
84014 - Nocera Inferiore - SA
Tel/Fax: 081.927100 - Cell: 3206809450
pec: giuseppetetrosino@pec.agroing.it



INDAGINI INDIRETTE

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SCAFATI

Fascia/zona: Centrale/VIE%20%20MARTIRI%20D' UNGHERIA,%20A.DE%20GASPERI,%20C.SO%20TRIESTE,%20ROMA%20FINO%20A%20P.ZZA%20G.GARIBALDI,%20G.OBERDAN

Codice zona: B1

Microzona: 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	1150	1600	L	4,2	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1550	L	3,8	5,6	L
Autorimesse	Normale	990	1100	L	2,8	3,8	L
Box	Normale	1000	1300	L	3,5	4,8	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

ing. Giuseppe PETROSINO

via Raffaele Vitolo n. 16

84014 - Nocera Inferiore - SA

Tel/Fax: 081.927100 – Cell.: 3206809450

pec: giuseppetetrosino@pec.agroing.it

Firmato Da: PETROSINO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 672f2b7b6c6a18437d258345eeeb81a7