

  
  
**GIUDICE DELEGATO**  
Dott. Virgilio Dante Bernardi  
**CURATORE**  
Dott. Antonia Veropalumbo

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto C.T.U. Dott. Arch. Giorgio Adamo, con iscrizione nell'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6473, iscritto nell'Albo dei, con studio in Torre del Greco al Corso Vittorio Emanuele, n. 95, in data 26/09/2024 è stato nominato C.T.U. dal Giudice Dott. Virgilio Dante Bernardi, nel procedimento fallimentare XXXXXXXXXXXX.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si procede alla stima dei beni sotto elencati rilevata la necessità di procedere alle operazioni di vendita della piena proprietà dei seguenti immobili siti in Pietrelcina (BN), Contrada Valli snc:

- Fabbricato: Nceu Pietrelcina Foglio 7 particella 662 categoria A/3 consistenza 7,5 vani;
- Terreno: Nct Pietrelcina Foglio 7 particella 886 consistenza 53 are 52 centiare;
- Terreno: Nct Pietrelcina Foglio 7 particella 661;
- Terreno: Nct Pietrelcina Foglio 7 particella 199;

L'unico quesito posto allo scrivente C.T.U. è stato il seguente:

1. Valutare il suo valore all'attualità

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

a) Immobile composto da piano terra e piano seminterrato (catastalmente piano terra e primo), composto da due vani ed accessori, così riportato al Nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Pietrelcina (BN): foglio 7, p.lla 662, piano T-1, Cat. A/3, classe 1, vani 7,5 Totale superficie catastale 210mq totale escluse aree scoperte 183mq Rendita 522.91 €;

b) Appezamento di terreno riportato in Nuovo catasto terreni del Comune di Pietrelcina (BN) al foglio 7 particella 886, Seminativo classe 3, consistenza 53 are 52 centiare (5352mq) Reddito Dominicale 17.97€, Reddito Agrario 15.20 €;

c) Appezamento di terreno riportato in Nuovo catasto terreni del Comune di Pietrelcina (BN) al foglio 7 particella 661, soppresso in favore delle particelle 886e 885, la particella a sua volta soppressa in favore della particella 884 intestata a terzi;

d) Appezamento di terreno riportato in Nuovo catasto terreni del Comune di Pietrelcina (BN) al foglio 7 particella 199, soppressa in favore della particella 884 intestata a terzi;

### **PREMESSA**

Per poter rispondere al quesito sopra indicato, dopo un esame preliminare della documentazione in atti, lo scrivente C.T.U. ha effettuato n°1 accesso nel giorno:

1° accesso: 7 ottobre, 2024, ore 10:30, così come comunicato alle parti con racc. A\R, accompagnato dal Curatore dott.ssa Antonia Veropalumbo, l'incontro è stato effettuato presso gli immobili oggetto della stima siti in Pietrelcina (BN), alla Contrada Valli snc.

Tanto si rileva dal verbale di accesso.

Dopo aver effettuato un attento studio della documentazione in atti, delle informazioni restituite dai grafici di rilievo, dopo l'esperimento delle fasi di rilievo foto-planimetrico, lo scrivente C.T.U. Arch. Giorgio Adamo ha redatto la presente relazione tecnica, in risposta al quesito formulato dal G.D. Dott. Virgilio Dante Bernardi, comprensiva della relativa relazione di stima che integra la documentazione fotografica (cfr. allegato "A"), grafica, (cfr. allegato "C") e catastale ed ipocatastale (cfr. allegato "D").

I beni oggetto della presente relazione sono rappresentati da un immobile cielo terra di due piani fuori terra destinato a civile abitazione, sito in Pietrelcina (BN) alla Contrada Valli snc, ed un terreno agricolo in stessa località limitrofo all'immobile, entrambi hanno accesso dalla pubblica Strada Statale 212, così descrivibili:

Fabbricato a destinazione d'uso Civile Abitazione in struttura portante in muratura ed orizzontamenti in cls misto a tavelloni, con tetto spiovente a due falde e sottotetto accessibile da porta\finestra esterna sulla facciata est:

L'immobile è composto da un piano terra (seminterrato), catastalmente composto da quattro ambienti deposito inclusivi di mini ambienti quali ripostigli oltre ai connettivi orizzontali, accesso dalle aree esterne e lato ad est contro terra. Gli ambienti si presentano in stato avanzato di degrado privi di taluni impianti, innumerevoli efflorescenze da umidità di risalita, la pavimentazione è varia sia per decoro che dimensione

delle piastrelle, i serramenti esterni sono in alluminio non a taglio termico con vetrocamera basico e napoletane quali schermature, i serramenti interni sono porte in tamburato laminate in colore ciliegio. Le tinteggiature alle pareti ed i soffitti in bianco del tipo lavabile sono in pessimo stato. Non vi è l'impianto di riscaldamento nè quello di condizionamento. In mancanza di allacci alle utenze non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti (idrico ed elettrico). Non esiste connettivo verticale interno con il piano soprastante stesso subalterno, se non un impianto elevatore in disuso posto sulla facciata a sud in castelletto in ferro prospiciente alla facciata. Tale piano ha tre affacci ad ovest su perimetro stessa particella, tre a nord, e tre a sud. Tutta la superficie è circondata da area esterna stessa particella. Non sono state rinvenute le certificazioni impianti ai sensi della vigente normativa in materia. Si segnala altresì che l'intera superficie, ha avuto quale ultima destinazione d'uso quella alberghiera, destinazione acclarata dalla presenza di servizi igienici al posto dei ripostigli. La legittimità di tale destinazione, in contrasto con la scheda catastale BN0206178 del 12/10/2004 che ne riporta una destinazione a deposito del piano.

Si segnalano inoltre le seguenti difformità rispetto alla scheda catastale citata:

1. Apertura di finestrino del ripostiglio della stanza confinante con esterno ovest-sud (vedi grafici);
2. Allargamento del vano corridoio in corrispondenza del maschio murario;
3. Restringimento dell'apertura verso esterno della stanza ovest-nord;
4. Chiusura della finestra interna tra le due stanze a nord;

Catastalmente, gli immobili risultano attualmente censiti al Nceu Pietrelcina Foglio 7 particella 662 categoria A/3 al Nct Pietrelcina Foglio 7 particella 886 al Nct Pietrelcina Foglio 7 particella 661 al Nct Pietrelcina Foglio 7 particella 199, con i seguenti dati censuari:

- Immobile al foglio 7, p.lla 662, piano T-1, Cat. A/3, classe 1, vani 7,5 Totale superficie catastale 210mq totale escluse aree scoperte 183mq Rendita 522.91 €;
- Terreno al foglio 7 particella 886, Seminativo classe 3, consistenza 53 are 52 centiare (5352mq) Reddito Dominicale 17.97€, Reddito Agrario 15.20 €;
- Terreno al foglio 7 particella 661, soppresso in favore delle particelle 886e 885, la particella a sua volta soppressa in favore della particella 884 intestata a terzi;
- Terreno al foglio 7 particella 199, soppressa in favore della particella 884 intestata a terzi;

#### **Immobile al foglio 7, p.lla 662, piano T-1, Cat. A/3**

Sono presenti in Nceu due schede planimetriche catastale, risalenti la prima al 20/10/2001 e l'ultima al 12/10/2004 presentate entrambe a firma del tecnico Ing. Faiella Oreste, la prima scheda non può considerarsi coeva all'originaria edificazione del fabbricato risalente al 1974 rif. Licenza Edilizia n.755 del 8/04/1974. Rispetto all'ultima scheda T248154, lo scrivente C.T.U. ha potuto riscontrare la non corrispondenza "oggettiva". In particolare al piano Terra diversa distribuzione interna con apertura di vano finestra sul lato

est. Al piano seminterrato, diversa destinazione d'uso, con apertura di vano finestra sul lato sud, ridimensionamento vano balcone lato ovest, allargamento corridoio interno su maschio murario.

Sotto il profilo "soggettivo", la scheda è risultata allineata al reale intestatario XXXXXXXX sede in NAPOLI (NA) (CF XXXXXXXXXX) per la piena proprietà.

Si procede, di seguito, alla descrizione dell'immobile, così come risultante dal sopralluogo effettuato e rilevabile dalla visione degli elaborati fotografici e planimetrici.

### **Piano Terra**

Internamente l'immobile si articola negli ambienti "ingresso-cucina" separato dal corridoio in difformità, "sala" divisa in due con apertura di vano finestra sul lato est in difformità, numero quattro "bagni" e numero tre camere "letto", mentre esternamente vi è un sedime che circonda l'immobile di circa 380 mq confinante per tre lati con particella 886 stesso foglio del NCT stesso Comune ed un quarto lato con Strata Statale 212. In generale il livello di finiture è scarso con forte presenza di macchie di umidità da condensa a rivelare la scarsa qualità del manufatto e la mancanza di manutenzioni nel tempo. Gli impianti non sono alla via e non è stato possibile verificarne il funzionamento, mancano le relative certificazioni a norma id legge vigente.

I bagni sono dotati di lavabo, tazza, e doccia privi luce ed aerazione naturale.

Le aree esterne sono in parte pavimentate, ed in parte asfaltate, l'accesso attraverso cancello pedonale dalla pubblica via non consente l'accesso di automezzi se non attraverso il cancello carrabile della particella confinante 886 stessa proprietà ma priva di diritti.

Nell'immobile non sono presenti radiatori per il riscaldamento, non è presente un impianto di condizionamento.

La pavimentazione dell'immobile è composta da piastrelle varie in gres, così come i rivestimenti dei bagni in monocottura di vario colore.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, con misuratore ENEL, con un piccolo quadro elettrico dotato di un interruttore differenziale e due interruttori magnetotermici di impianto citofonico, idraulico, antenna tv e telefono. Gli impianti non sono alla via e non è stato possibile verificarne il funzionamento, mancano le relative certificazioni a norma id legge vigente.

Gli infissi alcuni sono in alluminio non a taglio termico con oscuranti esterni in alluminio colore verde.

Lo stato di conservazione dell'immobile, è da considerarsi scarso, laddove si rileva che sia la pavimentazione che l'attintatura delle pareti sia stata effettuata da non troppo tempo, e nonostante ciò la presenza di macchie e muffe nei ponti termici è alquanto evidente in più punti della casa.

### **Piano seminterrato**

Internamente l'immobile si articola negli ambienti "deposito" in numero di cinque di cui quattro trasformati in camere da letto di cui una con vano balcone ristretto su lato ovest e chiusura di vano finestra interno, numero quattro "ripostigli" trasformati in bagni di cui uno con apertura di vano finestra sul lato sud, mentre esternamente vi è un sedime che circonda l'immobile di circa 380 mq confinante per tre lati con particella 886 stesso foglio del NCT stesso Comune ed un quarto lato con Strata Statale 212. A completare le difformità si rileva l'ampliamento del corridoio in corrispondenza del maschio murario. In generale il livello di finiture è scarso con forte presenza di macchie di umidità da condensa e risalita a rivelare la scarsa qualità del manufatto e la mancanza di manutenzioni nel tempo. Gli impianti non sono alla via e non è stato possibile verificarne il funzionamento, mancano le relative certificazioni a norma id legge vigente.

In punto catastale il piano non è dotato di bagni.

Le aree esterne sono in parte pavimentate, ed in parte asfaltate, l'accesso attraverso cancello pedonale dalla pubblica via non consente l'accesso di automezzi se non attraverso il cancello carrabile della particella confinante 886 stessa proprietà ma priva di diritti.

Nell'immobile non sono presenti radiatori per il riscaldamento, non è presente un impianto di condizionamento.

La pavimentazione dell'immobile è composta da piastrelle varie in gres, così come i rivestimenti dei bagni in monocottura di vario colore.

L'immobile è dotato di impianto elettrico di impianto citofonico, idraulico, antenna tv e telefono. Gli impianti non sono alla via e non è stato possibile verificarne il funzionamento, mancano le relative certificazioni a norma id legge vigente.

Gli infissi alcuni sono in alluminio non a taglio termico con oscuranti esterni in alluminio colore verde.

Lo stato di conservazione dell'immobile, è da considerarsi scarso, laddove si rileva che sia la pavimentazione che l'attintatura delle pareti sia stata effettuata da non troppo tempo, e nonostante ciò la presenza di macchie e muffe nei ponti termici è alquanto evidente in più punti della casa.

Entrambi i livelli non hanno connettivi verticali se non le scale ed i vialetti esterni, oltre ad un impianto elevatore posto sulla facciata ovest, all'attualità in disuso, del tipo oleodinamico con accesso ai corridoi di entrambi i piani dell'immobile.

### **Aree esterne**

Le aree esterne sono per la parte ad est sono composte da terrazzamenti ed aiuole in stato di abbandono mentre le parti a nord, sud ed ovest, sull'area ad ovest in facciata soggiace il castelletto in ferro

dell'ascensore, in generale il sedime così come riportato in catasto non è univocamente definito nelle forme e nei confini.

In tema di superficie c.d. "commerciale", lo scrivente C.T.U. ha ritenuto riferirsi ai disposti combinati delle seguenti norme: il D.P.R. n.138/98 (superficie catastale), allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011 (superficie commerciale). In definitiva, lo scrivente C.T.U. riporta di seguito i criteri di ponderazione adoperati per la determinazione della superficie commerciale.

- Tutte le superfici coperte calpestabili (sup. del pavimento) calcolate al 100%
- Gli ingombri in pianta delle tramezzature non portanti, calcolati al 100%;
- Gli ingombri in pianta dei muri di compagno perimetrale calcolati al 50%, però fino ad un massimo del 10% della superficie calpestabile;
- Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25% fino a 25 m<sup>2</sup> e pari al 10% per la superficie eccedente.
- Aree di pertinenza scoperte e simili 10%

Nel complesso, sulla scorta delle computazioni effettuate è stato possibile individuare una **superficie commerciale pari a complessivi 354 m<sup>2</sup>.**

Tale misurazione è stata altresì corredata di allegati elaborati fotografici e planimetrici redatti dallo scrivente C.T.U. all'esito delle fasi di sopralluogo esperite.

Infine, per quanto riguarda lo stato di occupazione dell'immobile, all'atto dei sopralluoghi effettuati, lo stesso è risultato libero.

#### **Terreno al foglio 7 particella 886, Seminativo**

Appezamento di terreno di classe 3 di forma regolare confinante a nord con strada interpodereale adiacente particella 197, ad est con strada Statale 212, a sud con particelle 544 e 543, ad ovest con strada interpodereale e particelle varie. Inglobate nella presente particella vi sono altre particelle aliene; la 884 e la 200 stesso foglio, il cui accesso dalla pubblica via, in mappa è indicata con strada interpodereale, ricordando altresì che fatto che sulla mappa siano riportati gli stradelli interpoderali non significa, necessariamente, che siano anche gravati da Servitù.

Sotto il profilo "soggettivo", la scheda è risultata allineata al reale intestatario XXXXXX sede in NAPOLI (NA) (XXXXXXXX) per la piena proprietà.

Il lotto di terreno del tipo Seminativo, risulta florido di boscaglia ed erba incolta non percorribile nella totalità all'atto del sopralluogo, confinato in parte verso le strade interpoderali e la strada statale 212 in parte con rete e paletti in legno ed in parte con fitta vegetazione. Il terreno in se, seppur di forma regolare ha notevoli limitazioni, che riducono la scelta colturale che richiedono un'accurata e continua manutenzione delle

sistemazioni idrauliche agrarie e forestali. Inesistenti, invece, i confini verso le particelle 886 stessa ditta e 200 e 884 diversa ditta. L'accesso avviene dalla pubblica via attraverso cancello carrabile in ferro. Non sono rinvenuti sistemi idrici, né impianti di illuminazione e/o distribuzione di impianti vari sull'intero appezzamento.

Il terreno ha la seguente consistenza: 5352 mq.

Infine, per quanto riguarda lo stato di occupazione dell'immobile, all'atto dei sopralluoghi effettuati, lo stesso è risultato libero.

**Terreno al foglio 7 particella 661, soppresso in favore delle particelle 886 e 885, la particella a sua volta soppressa in favore della particella 884 intestata a terzi**

Esclusa dalla valutazione per soppressione e generazione della 886 sopra valutata e della 885 soppressa in favore della 884 di terzi.

**Terreno al foglio 7 particella 199, soppressa in favore della particella 884 intestata a terzi**

Esclusa dalla valutazione per soppressione e generazione della 884 di terzi.

**URBANISTICA**

**Immobile al foglio 7, p.lla 662, piano T-1, Cat. A/3**

L'immobile è stato edificato con licenza edilizia 755 dell'8/04/1975, la licenza edilizia parla di ricostruzione di fabbricato rurale per civili abitazioni al piano interrato risultavano 105,76 m<sup>2</sup> al piano terra risultavano 110,24 m<sup>2</sup>, licenza rilasciata alla signora XXXXXXXX. (vedi allegati).

Successivamente l'immobile è stato oggetto dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Dia 6919 del 17.06.2004 pratica 306 per Lavori di manutenzione inerenti la trasformazione in affittacamere;
  - Agibilità rilasciata dal Comune di Pietrelcina n.475 del 20.10.2004 protocollo 11953 inerente la DIA 306.
  - Cil.a 5356 del 24.05.2016 per manutenzione straordinaria per diversa distribuzione interna;
  - Agibilità rilasciata dal Comune di Pietrelcina n.684 del 23.06.2016 protocollo 6303 inerente la Cil.a 5356.
  - Permesso di Costruire n.6 del 19.08.2016 per cambio di destinazione d'uso del piano interrato in residenziale rif. "Piano Casa";
  - Agibilità rilasciata dal Comune di Pietrelcina n.686 del 1.09.2016 protocollo 8437 inerente Il PDC n.6
- L'immobile dal sopralluogo è risultato congruo urbanisticamente a meno di due aperture di vani finestra uno al piano terra nella stanza entrando a sinistra ed uno al piano seminterrato nel bagno che affaccia a sud.

In nessun provvedimento amministrativo si è riscontrata la presenza dell'ascensore posto sulla facciata ovest esternamente, quindi da intendersi illegittimo.

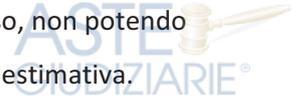


### VALUTAZIONE

Sul punto, vale la pena di ricordare che secondo i c.d. "Standard di Valutazione Immobiliare" la metodologia più idonea alla stima di un determinato bene immobile, deve essere individuata caso per caso, non potendo applicare apoditticamente una metodologia a tutti i casi che si presentano nella professione estimativa.

Sempre in via generale, si rappresenta che le principali metodologie attualmente applicate nell'estimo nazionale ed internazionale possono, nell'ordine, riassumersi in:

- Market Comparison Approach (M.C.A.): una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili.
- Income Capitalization Approach (I.C.A.) o Stima per capitalizzazione del reddito: una procedura mediante la quale che pone alla base il concetto secondo cui un immobile ha sul mercato un valore che risulta proporzionale al reddito che dallo stesso è possibile ricavare; nel caso di specie, l'assenza di un canone di locazione CERTO, e quindi di un reddito derivante dall'immobile, non rende applicabile detta metodologia.
- Cost Approach: una procedura mediante la quale è possibile determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato. L'impiego del Cost approach è suggerito nella stima di immobili speciali, di aziende agricole e industriali; quindi, da escludere per il caso in esame.



#### Stima Immobile al foglio 7, p.IIa 662, piano T-1, Cat. A/3

Conseguentemente, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto che la più congrua metodologia di stima sia quella comparativa mediante il M.C.A.; **Si rimanda alla allegata relazione di calcolo** per il valore commerciale dell'immobile.

Valore più probabile dell'immobile in (subalterno 662) **377.474,00 €**



#### Stima Terreno al foglio 7, p.IIa 886, SEMINATIVO

Secondo il Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente la particella 886 del foglio 7 ricade in ZTO E1 – Territorio agricolo rurale e aperto, meglio definita, salvo altre norme a carattere generale, all'art. 34 delle N.T.A. che di seguito si riporta:



Art.34 ZTO E1 "Territorio Agricolo Rurale e Aperto".

Le ZTO E1 riguardano le aree extraurbane con destinazione prevalentemente agricola e agrituristica rientranti nel contesto di "territorio rurale e aperto" come definito dal PTR e normato dal PTCP, compreso gli insediamenti residenziali extra-urbani preesistenti, individuati al di fuori del perimetro urbano, rappresentati nella tavola "C1" (in scala 1/5.000) senza alcuna campitura colorata (a meno delle altre zone tipo "E", riguardanti Corridoi ecologici e aree di pregio ambientale).

Gli obiettivi della ZTO E1 sono rivolti alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle aree agricole del territorio in relazione allo sviluppo del settore, alla difesa dell'ambiente e alla produzione dei prodotti tipici della zona; essi sono coerenti con il Titolo II delle NTA del PTCP (articoli da 37 a 49), che di seguito si ritenga completamente riportato.

In relazione agli obiettivi di cui al precedente comma 2, per gli edifici funzionali alle attività agricole dotati di legittimo titolo abilitativo preesistente rispetto alla data di approvazione del PUC, sono consentiti i seguenti interventi:

-la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria;

-la ristrutturazione edilizia a parità di volume e/o con incremento di volume fino al 20% per interventi coerenti con il "Piano per la valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio urbano" [v. RUEC] e per gli edifici a basso consumo energetico certificati secondo la normativa vigente in classe A e A+; in caso di sopraelevazione e per quanto riguarda edifici inseriti in cortine edilizie continue, sono ammessi interventi di sopraelevazione fino all'allineamento alla gronda e al colmo con gli edifici adiacenti;

-la trasformazione di coperture piane in coperture a tetto.

Per gli edifici di particolare pregio individuati con specifica simbologia ("M"), nella tavola in scala 1/10.000 "A4", è ammesso il recupero del sistema edilizio rurale attraverso interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

-la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di strade rurali, vicinali e comunali rispettando la suddivisione agraria e la vegetazione arborea e arbustiva;

-la realizzazione di serre ai sensi della normativa statale e regionale vigente;

-il cambio di destinazione d'uso coerente con le destinazioni d'uso della ZTO E1 di cui al presente articolo.

Nelle ZTO E1 è consentito solo a imprenditori agricoli a titolo principale (imprenditori agricoli professionali), singoli o associati (come definiti dal Codice Civile), nonché ai soggetti aventi diritto a sostituirsi al proprietario nelle esecuzione delle opere, ed in ragione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un tecnico abilitato (redatto secondo le direttive di cui all'art.47 delle NTA del PTCP), di realizzare nuovi manufatti o l'ampliamento e la rifunzionalizzazione per fini agricoli di quelli esistenti, secondo i seguenti indici:

-Sf (Superficie fondiaria): per la realizzazione di nuovi manufatti necessari all'esercizio dell'impresa l'area deve essere pari alla superficie determinata dal piano di sviluppo aziendale e comunque maggiore o uguale di mq 10.000;

-Sc (Superficie coperta del manufatto): 0,05 x Superficie del lotto;

-H max (Altezza massima): m 7,50;

-If (Indice fondiario): 0,03 mc/mq per la quota residenziale e 0,10 mc/mq per la quota strumentale di supporto all'azienda;

-Df (Distanza tra i fabbricati) = è prescritta in tutti i casi una distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e in ogni caso non inferiore a m 10. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Per gli altri casi vale il dettato del Codice civile dall'art.873 e ss. fino al 907;

-Ds (Distanza dalle strade) = 10 m da strade vicinali; per le altre strade vale il Codice della strada in funzione della tipologia della strada;

-Dc (Distanza dal confine) = 5 m (è ammessa la costruzione in confine o in aderenza); per gli allevamenti zootecnici la DC non può essere inferiore a 20 m.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo di cui al comma precedente è consentito l'accorpamento di lotti di terreno anche non contigui, ricadenti nella zona E1, a condizione che sull'intera area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata per pubblica consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale. A cura dell'Amministrazione Comunale sarà istituito il "Registro degli Asservimenti dei suoli" che dovrà contenere la descrizione e l'individuazione delle aree di pertinenza giuridica riguardanti i titoli abilitativi rilasciati per gli interventi di nuova costruzione. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

E' prescritta la demolizione delle baracche esistenti, fienili ed opere provvisoriale non utilizzate nell'azienda.

Per quel che concerne gli "insediamenti extra-urbani" nelle ZTO E1 non funzionali all'attività agricola e agrituristica sono ammesse, sugli edifici legittimamente costruiti (o condonati o comunque dotati di legittimo titolo abilitativo), le seguenti destinazioni d'uso:

-residenziale;

-attività ricettive extra alberghiere (country house, affittacamere, case e appartamenti per vacanza, case per ferie, case religiose di ospitalità, ostelli/foresterie e bed & breakfast, come definiti dalla legge Regione Campania 24.11.2001 n.17);

-commercio al dettaglio (esercizi di vicinato aventi superficie netta come previsto dal Decreto Legislativo n.114/1998 e dalla Legge Regionale della Campania n.1/2000 e s.m.i.), e/o pubblici esercizi (somministrazione di alimenti e bevande) e/o attività artigianali.

Per gli edifici di cui al precedente comma 9 legittimamente assentiti che, alla stregua degli "aggregati edilizi" definiti secondo gli indirizzi dell'art.142 del PTCP, sono serviti dalle infrastrutture urbane (viabilità, fognature, ecc.), oltre agli interventi di cui al precedente comma 3, è consentita la ristrutturazione edilizia a parità di volume e/o con incremento di volume fino al 10%; tale percentuale può essere raddoppiata fino al del 20%, quindi con un ulteriore 10%, per interventi coerenti con il "Piano per la valorizzazione del patrimonio culturale [v. RUEC] e del paesaggio urbano" (allegato al presente PUC); e può raggiungere il 30% (quindi aggiungendo un ulteriore 10%), per gli edifici a basso consumo energetico certificati secondo la normativa vigente in classe A e A+.

Per evitare il progressivo abbandono del territorio, gli interventi di cui ai commi precedenti, possono essere realizzati a condizione che il titolare del titolo abilitativo si impegni nei confronti dell'Amministrazione Comunale con convenzione scritta:

-a tenere la manutenzione e la conservazione attiva dei suoli, sia sotto il profilo della stabilità che della tutela dall'erosione;

-ad assicurare la permeabilità dei suoli, evitando alterazioni che possano comprometterla;

-a eseguire interventi di sistemazione superficiale dei terreni e di mantenimento dei terrazzamenti, al fine di assicurare la regimazione delle acque e di evitare fenomeni di erosione e di dissesto.

Nelle ZTO E1 è ammessa la realizzazione di manufatti provvisori tradizionali (pagliai, ecc.) purché rimovibili, e la realizzazione di pensiline o tettoie nel limite del 20% della superficie coperta preesistente.

Nelle ZTO E1 non è consentito, salva autorizzazione comunale, eliminare o trasformare gli elementi naturali e seminaturali ad alta valenza ecologica, caratteristici del paesaggio agrario, quali muretti a secco, depressioni temporaneamente inondate, fossi, siepi, filari alberati, risorgive.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri generali:

-i nuovi muretti a secco vanno costruiti nel rispetto della tipologia architettonica tradizionale e del contesto paesaggistico utilizzando pietre calcaree locali montate e incrociate a secco senza malta cementizia e/o altri leganti, tranne che sulle superfici non rocciose dove è possibile utilizzare insieme stabilizzanti non visibili all'esterno; deve inoltre essere lasciata una fascia di rispetto lungo il muretto pari a circa 1 metro per le colture erbacee e 3 metri per le colture arboree; la manutenzione e/o il restauro dei muretti a secco esistenti deve avvenire secondo le tecniche costruttive sopra indicate, senza smantellare totalmente il manufatto, attraverso il ripristino delle parti in cattivo stato di conservazione;

-la divisione di fondi può avvenire con muretti a secco realizzati con la tecnica sopra descritta o mediante la piantumazione o lo sviluppo spontaneo di siepi vive con specie arbustive e arboree autoctone;

-le recinzioni a rete sono ammesse solo se ricopribili in breve tempo da vegetazione arbustiva e rampicante, in modo da trasformare le recinzioni stesse in siepi vive ad alto valore paesaggistico e faunistico; in ogni caso, le recinzioni devono avere un congruo numero di varchi per permettere il passaggio della fauna selvatica;

-nella realizzazione di nuovi impianti di arboricoltura, la messa a dimora delle piante deve avvenire possibilmente tramite lo scavo di singole buche;

-è favorito il mantenimento e il recupero degli abbeveratoi e delle cisterne; nonché il ricorso a sistemi ecocompatibili di raccolta e di utilizzo delle acque piovane e reflue, ivi compresa la realizzazione di punti d'acqua, importanti per la tutela della biodiversità e per la lotta agli incendi; la realizzazione di tali bacini idrici è soggetta alle autorizzazioni di legge e deve preferibilmente avvenire in prossimità di aree coperte da vegetazione naturale e in corrispondenza di avvallamenti naturali; per la realizzazione di pozze e stagni si deve prevedere l'impermeabilizzazione con materiali, quali pietra o strati di argilla, (bentonite, ecc.) o in alternativa cemento misto a pietrisco tale da disgregarsi in un tempo utile alla formazione di un congruo strato di materiale di deposito; al fine di agevolare l'uscita e l'entrata degli anfibi è opportuno realizzare, all'interno della vasca, una rampa di risalita in pietrame cementato, larga 20 cm e inclinata di 30°. Infine, per creare l'habitat idoneo per gli anfibi, è necessario mantenere a dimora un piccolo nucleo vegetale arboreo arbustivo intorno alle vasche.

Per quanto concerne le attività agricole e zootecniche in ZTO "E1", si rimanda alla normativa di settore e ai regolamenti europei.

Nelle ZTO E1 il PUC si attua con intervento diretto.

In base all'art. 28 del RUEC vigente, così come modificato dalla delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 08.05.2018, in zona agricola il locatario è legittimato a presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo anche per le nuove costruzioni se imprenditore agricolo a titolo professionale, mentre il proprietario del fondo è legittimato anche se coltivatore diretto.

Si precisa, infine, che la suddetta particella ricade nell'area di crinale di Bosco S. Andrea (art. 32 NTA del PTCP). Il sistema dei crinali, secondo le disposizioni del PTCP, è finalizzato alla salvaguardia della configurazione e della connotazione paesistico – ambientale del territorio.

Per quanto esposto lo scrivente C.T.U. ha ritenuto che la più congrua metodologia di stima sia quella comparativa sulla base dei dati forniti dalla Regione Campania per i VAM (Valori Agricoli Medi) Ufficio del territorio di BENEVENTO della zona Regione Agraria 5 Colline di Benevento anno 2019, ultima annualità censita con Pronunciamento della Commissione Provinciale n.5 del 25/09/2019.



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019



Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n.5 del 25/02/2019

Pubblicazione  
n. - del -

REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DI BENEVENTO Comuni di: APICE, APOLLOSA, ARPAISE, BENEVENTO, BUONALBERGO, CALVI, CAMPOLI D MONTE TABURNO, CASTELPOTO, CEPPALONI, FOGLIANISE, SANT ARCANGELO TRIMONTE, PADULI, PIETRELCINA, SAN GIORGIO DEL SANNIO, SAN LEUCIO DEL SANNIO, SAN MARTINO SANNITA, SAN NAZZARO, SAN NICOLA MANFREDI, SANT ANGELO A CUPOLO					REA
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Val Agr (Eu)
BOSCO CEDUO	6100,00				
BOSCO D'ALTO FUSTO	9500,00				
BOSCO MISTO	5900,00				
CASTAGNETO DA FRUTTO	14700,00				
FRUTTETO	36800,00				
INCOLTO PRODUTTIVO	2900,00				
ORTO	21100,00				
ORTO IRRIGUO	43000,00				
PASCOLO	5100,00				
PASCOLO ARBORATO	7100,00				
PASCOLO CESPUGLIATO	4000,00				
PRATO	12400,00				
SEMINATIVO	12600,00				

- Valore €/ha per Seminativo 12600,00
- Superficie terreno 53.52 ha
- $V = 1,26 \times 5352 = 6.703,00 \text{ €}$

Al fine di meglio comprendere il reale valore del terreno si fa riferimento anche ai valori puntuali dell'Osservatorio dei Valori Agricoli nel 2024 di EXEO per la zona del Comune di Pietrelcina (Bn).



ASTE  
GIUDIZIARIE® VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2024  
COMUNE DI PIETRELCINA (BN)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO	11000	21000

## ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

## Seminativo

Fertilità	DISCRETA
Giacitura	MEDIOCRE
Accesso	SUFFICIENTE
Forma	REGOLARE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	MEDIO APP

€ 14.840/ha

In considerazione delle opportunità date dallo strumento urbanistico vigente si ritiene congruo utilizzare il valore massimo per il detto terreno:

- Valore €/ha per Seminativo 21.000,00
- Superficie terreno 53.52 ha
- $V = 2,1 \times 5352 = 11.240,00 \text{ €}$

- |   |
|---|
| • Valore più probabile del terreno in (subalterno 886) <b>11.240,00 €</b> |
|---|

## CONSIDERAZIONI CIRCA LE DIFFORMITA' IMMOBILE FG.7 Plla 662

Le difformità riscontrate (finestre ed ascensore) sono sanabili con un 'Accertamento di conformità e relativo allineamento in punto catastale.

Il costo stimato di tale attività è di circa 7.000,00€ tra oneri professionali e diritti. Tale costo deve essere decurtato dal valore in pubblico commercio dell'immobile.

## CONCLUSIONI

I valori così calcolati come dalla presente e dell'allegata relazione di calcolo per i cespiti di cui all'oggetto possono essere così riassunti:

Immobile	Valore calcolato €	Costi per difformità €	Valore commerciale €
Particella 662 Immobile	377.474,00	7.000,00	370.000,00
Particella 886 Terreno	11.240,00	0,00	11.240,00
Particella 661 Terreno	Soppressa		
Particella 199 Terreno	Soppressa		
<b>Totale massa 381.240,00 €</b>			

Napoli, 30 gennaio, 2024

Il Tecnico

Arch. *Giorgio Adamo*



Allegati alla presente relazione di bozza:

- A) Relazione di calcolo estimativo particella 662 inclusiva di fotografie;
- B) Documentazione fotografica particella 886;
- C) Elaborati grafici particella 662 Pianta Catastale-Stato di fatto- Assentito con PDC n.6 del 2016;
- D) Documentazione catastale;
- E) Documentazione urbanistica;
- F) Certificato destinazione urbanistica terreno;



## VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2024 COMUNE DI PIETRELCINA (BN)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO	11000	21000

## ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

### Seminativo

Fertilità	DISCRETA
Giacitura	MEDIOCRE
Accesso	SUFFICIENTE
Forma	REGOLARE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	MEDIO APP

**€ 14.840/ha**

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente l'andamento dei valori agricoli e, per ogni Provincia, l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo.

Si avverte che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni, tenendo conto delle situazioni particolari che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, connaturata ad ogni listino immobiliare.

## Descrizione caratteristiche tecniche e loro livelli qualitativi:

### Fertilità

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura. Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

**Ottima** - se il lotto di terreno è unifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;

**Buona** - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

**Discreta** - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime in zona;

**Mediocre** - quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

### Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

**Pianeggiante** - sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

**Acclive** - sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.

**Mediocre** - livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

### Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

**Buono** - quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

**Sufficiente** - quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).

**Insufficiente** - quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

### Forma

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

**Regolare** - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

**Normale** - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

**Penalizzante** - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

### Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

**buona** - quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

**normale** - quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

**carente** - quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

### Ampiezza

È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura).

**Medio appezzamento** - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

**Piccolo appezzamento** - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

**Grande appezzamento** - quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

ASTE GIUDIZIARIE

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: PIETRELCINA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20%20AGRICOLA

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

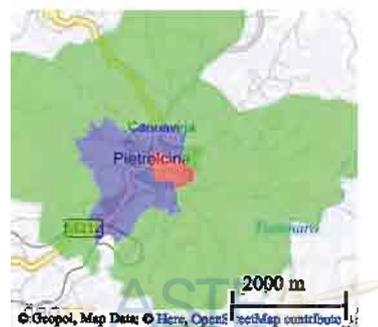
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	900	L	3	4,2	N
Box	Normale	360	425	L	1,8	2,3	N
Ville e Villini	Normale	1200	1500	L	4,2	5,4	N

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Spazio disponibile per annotazioni



COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 MATESE SUD ORIENTALE Comuni di: CERRETO SANNITA, CUSANO MUTRI, MORCONE, PIETRAROJA, SANTA CROCE DEL SANNIO, SASSINORO				REGIONE AGRARIA N°: 2 ALTO TAMMARO ED ALTO FORTORE Comuni di: BASELICE, CASTELFRANCO IN MISCANO, CASTELPAGANO, CASTELVETERE V FORTORE, CIRCELLO, COLLE SANNITA, FOIANO DI VAL FORTORE, GINESTRA D SCHIAVONI, MOLINARA, MONTEFALCONE V FORTORE, SAN BARTOLOMEO IN GALDO, SAN GIORGIO LA MOLARA, SAN MARCO DEI CAVOTI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
VINOSCO CEDUO	5400,00				6700,00			
VINOSCO D'ALTO FUSTO	7500,00				8200,00			
VINOSCO MISTO	6100,00							
FRANNETO					17600,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	15500,00							
FRUTTETO	39900,00				34700,00			
FRANCOLTO PRODUTTIVO	3700,00				3400,00			
FRANCOLTO IRRIGUO	34700,00				29400,00			
GRASCOLO	5100,00				4200,00			
PASCOLO ARBORATO	7500,00				5900,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	4000,00				3600,00			
PRATO	8100,00				8000,00			
PRATO ARBORATO	10300,00							

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.5 del 25/02/2019

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 MATESE SUD ORIENTALE Comuni di: CERRETO SANNITA, CUSANO MUTRI, MORCONE, PIETRAROJA, SANTA CROCE DEL SANNIO, SASSINORO				REGIONE AGRARIA N°: 2 ALTO TAMMARO ED ALTO FORTORE Comuni di: BASELICE, CASTELFRANCO IN MISCANO, CASTELPAGANO, CASTELVETERE V FORTORE, CIRCELLO, COLLE SANNITA, FOIANO DI VAL FORTORE, GINESTRA D SCHIAVONI, MOLINARA, MONTEFALCONE V FORTORE, SAN BARTOLOMEO IN GALDO, SAN GIORGIO LA MOLARA, SAN MARCO DEI CAVOTI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	11700,00				10500,00			
SEMINATIVO ARBORATO	14200,00	SI	SI		13700,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	23100,00				24100,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	20000,00				22000,00	SI	SI	
OLIVETO	27900,00				21100,00			
OLIVETO VIGNETO					22600,00			
VIGNETO	19400,00				20000,00			

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3				REGIONE AGRARIA N°: 4			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
GRUMETO	36400,00				5500,00			
BOSCO CEDUO	6100,00				8200,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	10500,00				5800,00			
BOSCO MISTO	8700,00				18500,00			
CANNETO					15100,00			
PASTAGNETO DA FRUTTO	15900,00				47300,00			
FRUTTETO	49300,00				2800,00			
ENCOLTO PRODUTTIVO	2800,00							
ORTO	22800,00							
ORTO IRRIGUO	42000,00				36500,00			
PASCOLO	4600,00				4100,00			
PASCOLO ARBORATO	6300,00				6600,00			

**REGIONE AGRARIA N°: 3**

MONTI DEL TABURNO E DEL CAMPOSAURO

Comuni di: AIROLA, ARPAIA, BONEA, BUCCIANO, CAUTANO, DURAZZANO, FORCHIA, FRASSO TELESINO, MOIANO, MONTESARCHIO, PANNARANO, PAOLISI, SANT'AGATA DE' GOTI, SOLOPACA, TOCCO CAUDIO, VITULANO

**REGIONE AGRARIA N°: 4**

COLLINE DEL CALORE IRPINO INFERIORE

Comuni di: AMOROSI, CAMPOLATTARO, CASALDUNI, CASTELVENERE, DUGENTA, FAICCHIO, FRAGNETO L'ABATE, FRAGNETO MONFORTE, GUARDIA SANFRAMONDI, LIMATOLA, MELIZZANO, PAGO VEIANO, PAUPISI, PESCO SANNITA, PONTE, PONTELANDOLFO, PUGLIANELLO, REINO, SAN LORENZELLO, SAN LORENZO MAGGIORE, SAN LUPO, SAN SALVATORE TELESINO, TELOSE TERME, TORRECUSO

**Dati Pronunciamento Commissione Provinciale**
**Pubblicazione sul BUR**

n.5 del 25/02/2019

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3				REGIONE AGRARIA N°: 4			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
MASCOLO CESPUGLIATO	4600,00				3600,00			
PRATO					8200,00			
SEMINATIVO	14400,00				11700,00			
SEMINATIVO ARBORATO	20500,00				16800,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	30100,00				21800,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	35200,00				25700,00			
OLIVETO	25100,00				30000,00	SI	SI	
OLIVETO VIGNETO	33500,00				38100,00			
VIGNETO	30500,00	SI	SI		37300,00			

**REGIONE AGRARIA N°: 3**  
 MONTI DEL TABURNO E DEL CAMPOSAURO  
 Comuni di: AIROLA, ARPAIA, BONEA, BUCCIANO, CAUTANO, DURAZZANO, FORCHIA, FRASSO TELESINO, MOIANO, MONTESARCHIO, PANNARANO, PAOLISI, SANT'AGATA DE' GOTI, SOLOPACA, TOCCO CAUDIO, VITULANO

**REGIONE AGRARIA N°: 4**  
 COLLINE DEL CALORE IRPINO INFERIORE  
 Comuni di: AMOROSI, CAMPOLATTARO, CASALDUNI, CASTELVENERE, DUGENTA, FAICCHIO, FRAGNETO L'ABATE, FRAGNETO MONFORTE, GUARDIA SANFRAMONDI, LIMATOLA, MELIZZANO, PAGO VEIANO, PAUPISI, PESCO SANNITA, PONTE, PONTELANDOLFO, PUGLIANELLO, REINO, SAN LORENZELLO, SAN LORENZO MAGGIORE, SAN LUPO, SAN SALVATORE TELESINO, TELOSE TERME, TORRECUSO

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5				REGIONE AGRARIA N°:			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
OSCO CEDUO	6100,00							
OSCO D'ALTO FUSTO	9500,00							
OSCO MISTO	5900,00							
PASTAGNETO DA FRUTTO	14700,00							
FRUTTETO	36800,00							
ANCOLTO PRODUTTIVO	2900,00							
ORTO	21100,00							
ORTO IRRIGUO	43000,00							
PASCOLO	5100,00							
PASCOLO ARBORATO	7100,00							
PASCOLO CESPUGLIATO	4000,00							
PRATO	12400,00							
SEMINATIVO	12600,00							

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblicazione sul BUR*

*n.5 del 25/02/2019*

*n.- del -*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5					REGIONE AGRARIA N°:				
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive		
SEMINATIVO ARBORATO	15800,00	SI	SI							
SEMINATIVO IRRIGUO	22000,00									
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	24700,00									
PLIVETO	20500,00									
PLIVETO VIGNETO	27500,00									
VIGNETO	23100,00									

**REGIONE AGRARIA N°: 5**  
COLLINE DI BENEVENTO  
Comuni di: APICE, APOLLOSA, ARPAISE, BENEVENTO, BUONALBERGO, CALVI, CAMPOLI D MONTE TABURNO, CASTELPOTO, CEPPALONI, FOGLIANISE, SANT' ARANGELO TRIMONTE, PADULLI, PIETREL CINA, SAN GIORGIO DEL SANNIO, SAN LEUCIO DEL SANNIO, SAN MARTINO SANNITA, SAN NAZZARO, SAN NICOLA MANFREDI, SANT' ANGELO A CUPOLO



**A) Relazione di calcolo estimativo particella 662 inclusiva di fotografie**



**Data della valutazione**

giovedì 23/01/2025

**Data del rapporto**

giovedì 23/01/2025

# Giudizio di valore

**Richiedente valutazione**

Dott.ssa Antonia Veropalumbo

**Valutatore**

Arch. Giorgio Adamo  
Corso VITTORIO EMANUELE, 95 - 80059 TORRE DEL GRECO - NA  
Tel. 0816040922



**Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

**Stato della pratica**

Terminata

**Oggetto**

Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Petralcina (BN)  
CONTRADA VALLI n. SNC Piano T-1 Foglio 7 Particella 662 Categoria A/3a), Classe 1,  
Consistenza 7,5 vani.

**Valore**

377.474,14 € Diconsi Euro  
trecentosettantasettemilaquattrocentosettantaquattrovirgolaquattordici

**COMPENDIO IMMOBILIARE**

■ **Lotto 01 - Lotto 1**

<b>1</b>	<b>Villino Contrada VALLI, snc - 82020 - PIETRELCINA (BN)</b>	
Classificazione	Villino	
Comune	PIETRELCINA	
Indirizzo	Contrada Valli, snc	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 7 Part. 662	
Superficie (m²)	354,39	
Valore unitario (€/m²)	1.065,14	
Valore di mercato (€)	377.474,14	

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Villino, sito in Contrada VALLI, snc - PIETRELCINA (BN), CAMPANIA, (Subject) di seguito denominato "Villino Contrada VALLI, snc - 82020 - PIETRELCINA (BN)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 23/01/2025.

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PIETRELCINA Comune Catastale di PIETRELCINA

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 662 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 1, 7,5 vani, Rendita 522,91 €

## PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

### NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti

Data rapporto giovedì 23/01/2025

Pagina 3 di 62

mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiamo prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

### SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Dott.ssa Antonia Veropalumbo XXXXXX
Valutatore	Arch. Giorgio Adamo CXXXXXX TXXXXXX

## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### ■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Data rapporto giovedì 23/01/2025

Pagina 5 di 62

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a Market Comparison Approach]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima a Market Comparison Approach	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach</p> <p>Market Comparison Approach</p> <p>Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.</p>

### LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Villino Contrada VALLI, snc - 82020 - PIETRELCINA (BN)

**SCHEDA IMMOBILE**

**LOTTO 01-Villino Contrada VALLI, snc - 82020 - PIETRELCINA (BN)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	15/01/2025	<b>Data ultima modifica</b>	28/01/2025
<b>Codice</b>	RGF 92_2024		
<b>Classificazione</b>	Villino		
<b>Denominazione</b>			
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato in scadente stato di manutenzione		
<b>Superficie</b>	354,39 m <sup>2</sup> Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SE...)		



**Ubicazione**

Contrada VALLI, snc -  
82020 PIETRELCINA - (BN)  
Zona OMI: R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA

**Descrizione principale**

L'immobile "Cielo Terra" è una struttura caratteristica che si sviluppa su due livelli principali: il piano terra e il piano semi interrato. La sua architettura è caratterizzata da un tetto a falda, ed una struttura in calcestruzzo armato.

Descrizione generale:

**Piano Terra:** Al piano terra si trovano gli ambienti principali, con ampie finestre a taglio termico, che permettono una buona illuminazione naturale e una vista sulla campagna circostante. Gli spazi sono adibiti a diverse funzioni, con ben 4 bagni al piano. La pavimentazione è in materiale resistente, adatto per un uso intensivo. La pittura lavabile alle pareti di colore bianco. L'immobile oltre alle ampie aree esterne è dotato di impianto elevatore esterno sulla facciata ad ovest.

**Piano Interrato:** Il piano interrato offre ulteriori spazi utili. Questo livello è dicretamente ventilato nella parte contro terra, segni di umidità da terreno di spinta sono evidenti nelle murature e può avere accessi diretti al piano terra, garantendo un facile collegamento tra i due livelli.

**Aree Esterne:** L'immobile è circondato da aree esterne pavimentate, che possono essere utilizzate per parcheggio, aree di svago. Queste aree sono pavimentate in parte con materiali in gres porcellanato ed in altra parte in asfalto carrabile..

**Accesso pedonale:** L'accesso all'immobile avviene dalla strada provinciale, che garantisce un comodo collegamento con le aree circostanti. La strada è facilmente percorribile e consente l'accesso ai veicoli, rendendo l'immobile fruibile.

**Accesso carrabile:** non disponibile dalla pubblica via ma attraverso p.lla 886.

Ovvero consistenza immobiliare sita nel COMUNE DI PIETRELCINA (BN) alla CONTRADA VALLI S.N.C. e precisamente Unità abitativa su due livelli, piani seminterrato e terra (CATASTALMENTE PIANO TERRA E PRIMO), di vani catastali 7,5ed annessa area adibita a cortile, in proprietà esclusiva, riportata in NCEU del COMUNE DI PIETRELCINA FOGLIO 7, PARTICELLA 662, CONTRADA VALLI S.N.C., PIANO T-1, CATEGORIA A/3, CLASSE 1, VANI 7,5, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 210, RENDITA EURO 522,91.

**Provenienza e titolarità**

Atto del 02/10/2023 Pubblico ufficiale BORRELLI STEFANO Sede FORIO (NA) Repertorio n. 16558 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9344.1/2023 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 18/10/2023

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/06/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede BENEVENTO (BN) Repertorio n. 99 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 69.1/2016 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 23/06/2016

Data rapporto giovedì 23/01/2025

Pagina 7 di 62

Atto del 26/02/2003 Pubblico ufficiale MONDA ALFONSO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 152832 - COMPRAVENDITA  
Trascrizione n. 2146.1/2003 Reparto PI di BENEVENTO in atti dal 03/03/2003

■ **Urbanistica e vincoli**

Immobile edificato con Licenza Edilizia 755 del 8.04.1975 " Ricostruzione fabbricato rurale";  
Modificato nella destinazione d'uso in affittacamere con DIA 6919 del 17.06.2004;  
Lavori di manutenzione straordinaria per diversa distribuzione interna CIL.a 5356 del 24.05.2016;  
Oggetto di PDC 6 del 19.08.2016 "Cambio destinazione d'uso in residenziale del piano interrato" rif. Piano Casa;

Presenti le seguenti agibilità:

475 del 20.10.2004 per DIA 6919  
684 del 23.06.2016 per CIL.a 5336  
686 del 1.09.2016 per PDC 6

**GEOGRAFIA**

**LOTTO 01-Villino Contrada VALLI, snc - 82020 - PIETRELCINA (BN)**

**Ubicazione**

<b>Regione</b>	CAMPANIA	<b>Provincia</b>	BN
<b>Comune</b>	PIETRELCINA		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Contrada VALLI		
<b>Civico</b>	snc	<b>Cap</b>	82020
<b>Latitudine</b>	41° 12' 39,0888"	<b>Longitudine</b>	14° 50' 19,1616"

**Mappa**



**Confini**

La particella 662 in qualità di fondo su cui è edificato il fabbricato, confina a nord con particella 886, ad est con strada statale 212, a sud e ad ovest con particella 886.

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**

**LOTTO 01-Villino Contrada VALLI, snc - 82020 - PIETRELCINA (BN)**

**Descrizione consistenza**

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.</li> <li>· Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.</li> <li>· Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).</li> </ul> <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;</li> <li>· i pilastri/colonne interne;</li> <li>· lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);</li> <li>· la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;</li> <li>· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;</li> </ul> <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· le rampe d'accesso esterne non coperte;</li> <li>· i balconi, terrazzi e simili;</li> <li>· il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;</li> <li>· gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;</li> <li>· le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</li> </ul>
----------------------------	---

**Riassunto consistenza**

Metodo di misura					
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )	
Superficie principale	S1	305,69	1,00	305,69	
Superficie balconi	SUB	21,27	0,30	6,38	
Superficie terrazze	SUZ	10,53	0,30	3,16	
Area di Sedime	Sd	391,60	0,10	39,16	
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>729,09</b>		<b>354,39</b>	
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				<b>-</b>	

■ **Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Interno	147,55	S1	1,00	147,55
Balconata sud	21,27	SUB	0,30	6,38
Terrazzo est	10,53	SUZ	0,30	3,16
<b>Totale per piano</b>	<b>179,35</b>			<b>157,09</b>

■ **Consistenza per il Piano Seminterrato**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Interno	158,14	S1	1,00	158,14
Sedime	391,60	Sd	0,10	39,16
<b>Totale per piano</b>	<b>549,74</b>			<b>197,30</b>



**Planimetria**  
**RGF 92\_2024-Villino Contrada VALLI, snc PIETRELCINA-BN**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>			
<b>Piano</b>	Piano Seminterrato	<b>Scala</b>	1 : 500
<b>Provenienza planimetria</b>		<b>N° Documento</b>	3



**CARATTERISTICHE**

**LOTTO 01-Villino Contrada VALLI, snc - 82020 - PIETRELCINA (BN)**

**Distanze di riferimento**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Distanza dall'abitato più vicino	DAB	2.000,00	m	

**Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	1	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 2 = 50.000,00 da 1 a 4 = 100.000,00
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	-
Numero di bagni	NBG	4	n.	3.000,00
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	0,10

**Spazi e locali del fabbricato**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Terrazze di uso comune	TUC	1	0=no 1=sì	-

**Impianti del fabbricato o edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	15.000,00
Impianto elettrico fabbricato	ELT	0	0=assente 1=presente	-
Impianto di protezione scariche atmosferiche	PSA	0	0=assente 1=presente	-

**Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	305,7	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie balconi	SUB	21,3	m <sup>2</sup>	0,30
Superficie terrazze	SUZ	10,5	m <sup>2</sup>	0,30
Area di Sedime	Sd	391,6	m <sup>2</sup>	0,10
Superficie commerciale	SUP	354,4	m <sup>2</sup>	1,25

**Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	23/01/2025	giorno/mese/anno	0,400

**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 01-Villino Contrada VALLI, snc - 82020 - PIETRELCINA (BN)**

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Villino
<b>Destinazione</b>	Residenziale

**Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	PIETRELCINA	<b>Provincia</b>	BN
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Extraurbana		

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio rurale	<b>Categoria</b>	Usato in scadente stato di
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Media

**Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	Villa o villetta		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	354,39/354,39	100,00
Superficie principale	S1/SUP	305,69/354,39	86,26
Superficie balconi	SUB/SUP	21,27/354,39	6,00
Superficie terrazze	SUZ/SUP	10,53/354,39	2,97
Area di Sedime	Sd/SUP	391,60/354,39	110,50

**Mercato**

<b>Lato domanda</b>	Società immobiliare	<b>Motivazione</b>	Ampliamento azienda agricola
<b>Lato offerta</b>	Tribunale	<b>Motivazione</b>	Cessione
<b>Intermediari</b>			

**Prezzo**

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza perfetta		
<b>Livello di prezzo</b>	non determinato	<b>Livello di reddito</b>	non determinato
<b>Fase di mercato</b>	Fase di contrazione	<b>Filtering</b>	Assente (fasce sociali miste)

**Rapporti di posizione**

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

## DOCUMENTI

### LOTTO 01-Villino Contrada VALLI, snc - 82020 - PIETRELCINA (BN)

#### Elenco Visure catastali

##### **N. 1 visura catastale 662 del 08/11/2024**

Foglio Particella Sub

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

#### Elenco Planimetrie

##### **N. 2 Immagine della pagina n.1 di PLN\_212230097\_1 del 08/11/2024**

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

##### **N. 3 Immagine della pagina n.1 di PLN\_212230097\_1 - Copia del 15/01/2025**

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Seminterrato

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

#### Elenco Fotografie esterni

##### **N. 4 Ingresso dalla pubblica via del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 5 Ingresso del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 6 Balconata ovest del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 7 Lato nord del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 8 Vista nord con p.lle 886 e 884 del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 9 Facciata nord del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 10 Accesso da nord del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 11 Spazio antistante del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 12 Facciata ovest del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 13 Facciata est del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 14 Vista verso est del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 15 Facciata est del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 16 Facciata est del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 17 Confine a sud del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 18 Vista verso est del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 19 Balconata sud del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 20 Facciata ovest del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 21 Sazio a sud del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 22 Facciata ovest del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 23 Particolare quadro ascensore del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 24 Facciata ovest e sud del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 25 Facciata sud del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 26 Spazio a sud del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 27 Spazio a nord del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 28 Spazio ad ovest del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 29 Accesso facciata nord del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 30 Facciata nord del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 31 Scala accesso del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 32 Terrazzo a est del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**Elenco Fotografie locali interni****N. 33 Piano terra corridoio del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 34 Piano terra servizio del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 35 Piano terra camera del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 36 Piano terra camera del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 37 Piano terra camera del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 38 Piano terra servizio del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 39 Piano terra corridoio verso ascensore del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 40 Piano terra camera del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 41 Piano terra servizio del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 42 Piano terra ingresso est del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 43 Piano terra camera del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 44 Piano terra hall del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 45 Piano terra hall del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 46 Piano terra hall del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 47 Piano terra corridoio del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 48 Piano terra camera del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 49 Piano terra servizi del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 50 Piano terra camera del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**Elenco Fotografie****N. 51 Piano seminterrato camera del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 52 Piano seminterrato corridoio del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 53 Piano seminterrato corridoio verso ovest del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 54 Piano seminterrato camera del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 55 Piano seminterrato camera del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 56 Piano seminterrato camera del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 57 Piano seminterrato corridoio del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 58 Piano seminterrato corridoio del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 59 Piano seminterrato camera del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 60 Piano seminterrato camera del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 61 Piano seminterrato camera del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 62 Piano seminterrato servizio del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 63 Piano seminterrato servizio del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 64 Piano seminterrato servizio del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 65 Piano seminterrato camera del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 66 Piano seminterrato corridoio del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 67 Piano seminterrato camera del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 68 Piano seminterrato corridoio del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 69 Piano seminterrato camera del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 70 Piano seminterrato camera del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 71 Piano seminterrato servizio del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 72 Piano seminterrato camera del 08/11/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**Fotografie esterne**

**N. 4 - Ingresso dalla pubblica via**



**Fotografie esterni**

**N. 5 - Ingresso**



**Fotografie esterni**

**N. 6 - Balconata ovest**



■ **Fotografie esterni**

**N. 7 - Lato nord**



■ **Fotografie esterni**

**N. 8 - Vista nord con p.lle 886 e 884**



■ **Fotografie esterni**

**N. 9 - Facciata nord**



■ **Fotografie esterni**

**N. 10 - Accesso da nord**



**Fotografie esterni**

**N. 11 - Spazio antistante**



**Fotografie esterni**

**N. 12 - Facciata ovest**



**Fotografie esterne**

**N. 13 - Facciata est**



**Fotografie esterne**

**N. 14 - Vista verso est**



**Fotografie esterne**

**N. 15 - Facciata est**



**Fotografie esterne**

**N. 16 - Facciata est**



**Fotografie esterne**

**N. 17 - Confine a sud**



**Fotografie esterne**

**N. 18 - Vista verso est**



**Fotografie esterni**

**N. 19 - Balconata sud**



**Fotografie esterni**

**N. 20 - Facciata ovest**



**Fotografie esterni**

**N. 21 - Sazio a sud**



**Fotografie esterni**

**N. 22 - Facciata ovest**



**Fotografie esterni**

**N. 23 - Particolare quadro ascensore**



**Fotografie esterni**

**N. 24 - Facciata ovest e sud**



**Fotografie esterni**

**N. 25 - Facciata sud**



**Fotografie esterni**

**N. 26 - Spazio a sud**



**Fotografie esterne**

**N. 27 - Spazio a nord**



**Fotografie esterne**

**N. 28 - Spazio ad ovest**



**Fotografie esterni**

**N. 29 - Accesso facciata nord**



**Fotografie esterni**

**N. 30 - Facciata nord**



**Fotografie esterne**

**N. 31 - Scala accesso**



**Fotografie esterne**

**N. 32 - Terrazzo a est**



**Fotografie locali interni**

**N. 33 - Piano terra corridoio**



**Fotografie locali interni**

**N. 34 - Piano terra servizio**



**Fotografie locali interni**

**N. 35 - Piano terra camera**



**Fotografie locali interni**

**N. 36 - Piano terra camera**



**Fotografie locali interni**

**N. 37 - Piano terra camera**



**Fotografie locali interni**

**N. 38 - Piano terra servizio**



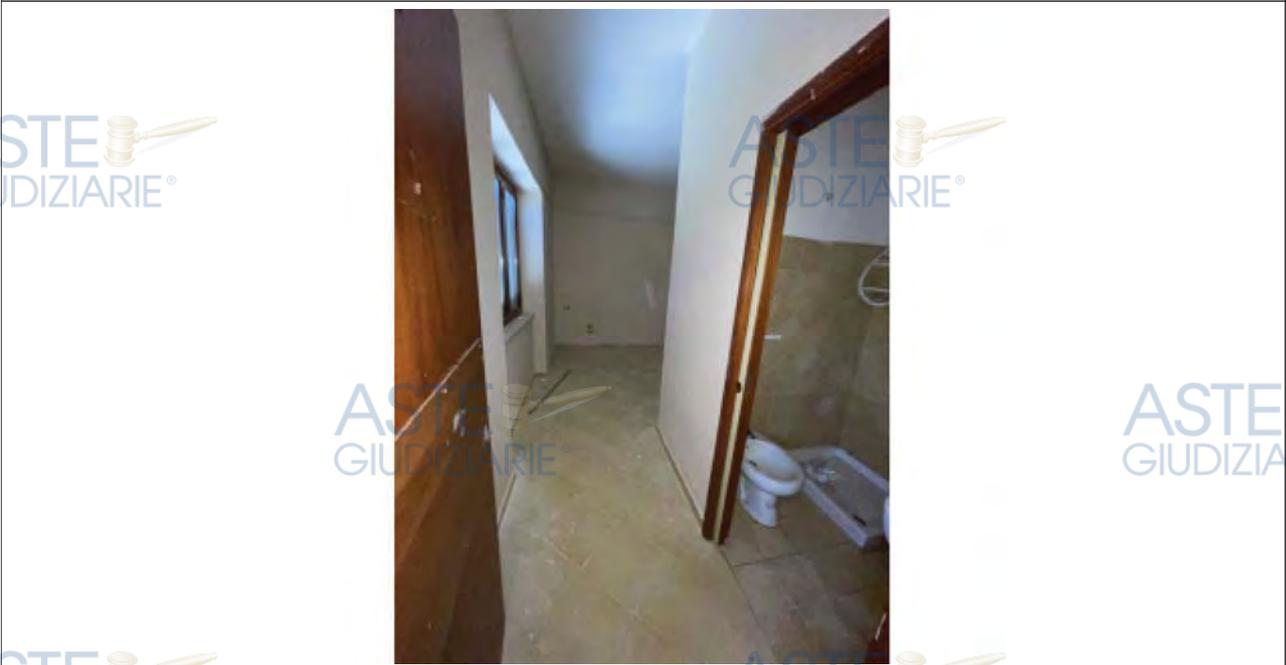
**Fotografie locali interni**

**N. 39 - Piano terra corridioio verso ascensore**



**Fotografie locali interni**

**N. 40 - Piano terra camera**



**Fotografie locali interni**

**N. 41 - Piano terra servizio**



**Fotografie locali interni**

**N. 42 - Piano terra ingresso est**



**Fotografie locali interni**

**N. 43 - Piano terra camera**



**Fotografie locali interni**

**N. 44 - Piano terra hall**



**Fotografie locali interni**

**N. 45 - Piano terra hall**



**Fotografie locali interni**

**N. 46 - Piano terra hall**



**Fotografie locali interni**

**N. 47 - Piano terra corridoio**



**Fotografie locali interni**

**N. 48 - Piano terra camera**



**Fotografie locali interni**

**N. 49 - Piano terra servizi**



**Fotografie locali interni**

**N. 50 - Piano terra camera**



**Fotografie**

**N. 51 - Piano seminterrato camera**



**Fotografie**

**N. 52 - Piano seminterrato corridoio**



**Fotografie**

**N. 53 - Piano seminterrato corridoio verso ovest**



**Fotografie**

**N. 54 - Piano seminterrato camera**



**Fotografie**

**N. 55 - Piano seminterrato camera**



**Fotografie**

**N. 56 - Piano seminterrato camera**



**Fotografie**

**N. 57 - Piano seminterrato corridoio**



**Fotografie**

**N. 58 - Piano seminterrato corridoio**



**Fotografie**

**N. 59 - Piano seminterrato camera**



**Fotografie**

**N. 60 - Piano seminterrato camera**



**Fotografie**

**N. 61 - Piano seminterrato camera**



**Fotografie**

**N. 62 - Piano seminterrato servizio**



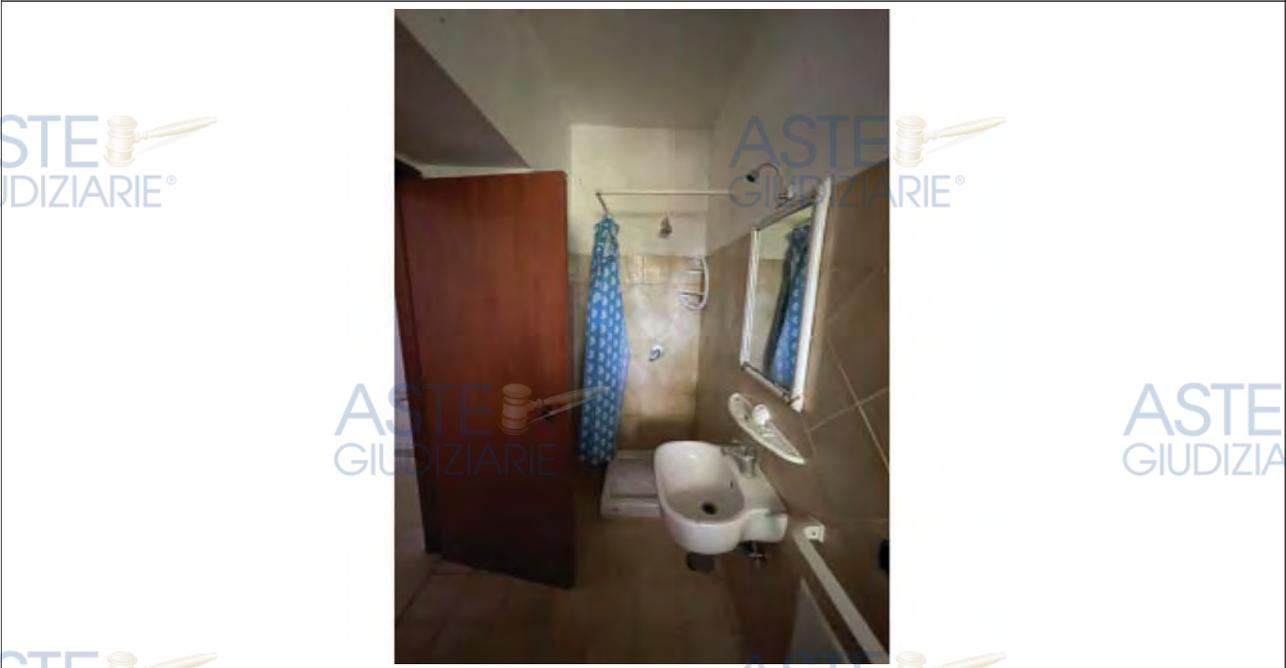
**Fotografie**

**N. 63 - Piano seminterrato servizio**



**Fotografie**

**N. 64 - Piano seminterrato servizio**



**Fotografie**

**N. 65 - Piano seminterrato camera**



**Fotografie**

**N. 66 - Piano seminterrato corridoio**



**Fotografie**

**N. 67 - Piano seminterrato camera**



**Fotografie**

**N. 68 - Piano seminterrato corridoio**



**Fotografie**

**N. 69 - Piano seminterrato camera**



**Fotografie**

**N. 70 - Piano seminterrato camera**



**Fotografie**

**N. 71 - Piano seminterrato servizio**



**Fotografie**

**N. 72 - Piano seminterrato camera**



### CONSISTENZA CATASTALE

<b>Comune amministrativo di</b>	PIETRELCINA	<b>Provincia di</b>	BN
---------------------------------	-------------	---------------------	----

#### ■ Fabbricati - Comune catastale di PIETRELCINA (G631)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		7	662		A 3 -Abitazione economica	1	7,5 vani	522,91	210,00
<b>Totali</b>								<b>522,91</b>	<b>210,00</b>

#### ■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 7 Part. 662 (Bene principale) Situazione in atti al 23/07/2024

Piano di accesso: T-1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 210,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà dal: 02/10/2023

Diritti Reali

LXXXXXXXX in proprietà dal 02/10/2023 al 22/01/2025 per 1

#### ■ Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m <sup>2</sup> )	Piano	Stato conservativo	VN(€/m <sup>2</sup> )	VN(€)
1	.7.662..	A/3	Abitazioni di tipo econ...	210,00	terreno	Normale	630,00	132.300,00
<b>Valore Normale complessivo</b>								<b>132.300,00</b>

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Villino sito in PIETRELCINA (BN), Contrada VALLI, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è giovedì 23/01/2025.

**MARKET COMPARISON APPROACH**  
**LOTTO 01 - Villino Contrada VALLI, snc - 82020 - PIETRELCINA (BN)**

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- **Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF):** La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

- **Numero di bagni (NBG):** La caratteristica numero di bagni misura il numero di servizi igienici presenti nel fabbricato.

Unità di misura: n.;

- **Ascensore (ASC):** La caratteristica Ascensore misura la presenza o meno dell'impianto stesso.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	Impianto ascensore presente.	1
Assente	Impianto ascensore assente.	0

- **Accesso da strada principale (ASP):** La caratteristica accesso da strada principale misura la presenza o meno di un accesso pedonale da una strada principale all'immobile classificato.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Classe	Nomenclatore	Punto
Presente	E' disponibile un accesso all'immobile da una strada principale.	1
Assente	Non è disponibile un accesso all'immobile da una strada principale.	0

- **Distanza dall'abitato più vicino (DAB):** La caratteristica distanza dall'abitato più vicino misura in metri la distanza percorribile con qualsiasi mezzo dall'abitato più vicino.

Unità di misura: m;

### Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Villino, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 7. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

### Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	99.000,00	210.000,00	216.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	01/08/2024	29/12/2024	30/06/2024	23/01/2025
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	105,0	201,0	160,0	354,4
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	3	4	2
Numero di bagni (NBG) n.	2	1	2	4
Ascensore (ASC) 0=assente 1=presente	0	0	0	1
Accesso da strada principale (ASP) 0=assente 1=presente	1	1	1	1
Distanza dall'abitato più vicino (DAB) m	2.800,00	3.000,00	3.000,00	2.000,00

### Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,400
Superficie commerciale	1,250
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 1 a 2 50.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 1 a 4 100.000,000
Ascensore	Da 0 a 1 15.000,000

### ■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 99.000,00 * 1,00 / 105,00 = 942,86 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 210.000,00 * 1,00 / 201,00 = 1.044,78 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 216.000,00 * 1,00 / 160,00 = 1.350,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.350,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 942,86 \text{ €/m}^2$$

### ■ Analisi dei prezzi marginali

#### Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,40 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 99.000,00 * (0,40) / 12 = 3.300,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 210.000,00 * (0,40) / 12 = 7.000,00 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 216.000,00 * (0,40) / 12 = 7.200,00 \text{ €/mese}$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$$[i(\text{SUP})] = 1,25 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 942,86 * 1,25 = 1.178,58$$

$$p_B(\text{SUP}) = 942,86 * 1,25 = 1.178,58$$

$$p_C(\text{SUP}) = 942,86 * 1,25 = 1.178,58$$

**Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(SMF)$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	50.000,00	da indagine di mercato
1 (Minimo o Scarso)	4 (Discreto)	100.000,00	da indagine di mercato

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SMF) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(SMF) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(SMF) = 0,00 \text{ €}$$

**Prezzo marginale della caratteristica Numero di bagni (NBG)**

Il prezzo marginale del numero di bagni  $p(NBG)$  è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo  $[i(NBG)]$ , della vita utile  $[Vit]$  del servizio e della sua vetustà  $[Vet]$ .

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del bagno ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un bagno in più o di un bagno in meno.

$$[i(NBG)] = 3.000,00 \text{ €/servizio}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(NBG) = 3.000,00 * (1-0/0) = 0,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(NBG) = 3.000,00 * (1-0/0) = 0,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_C(NBG) = 3.000,00 * (1-0/0) = 0,00 \text{ €/servizio}$$

**Prezzo marginale della caratteristica Ascensore (ASC)**

$$[i(ASC)] = 15.000,00 \text{ €/impianto}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(ASC) = 15.000,00 * (1-0/0) * 0 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_B(ASC) = 15.000,00 * (1-0/0) * 0 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

$$p_C(ASC) = 15.000,00 * (1-0/0) * 0 = 0,00 \text{ €/impianto}$$

**Prezzo marginale della caratteristica Accesso da strada principale (ASP)**

$$[i(ASP)] = 0,10 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(ASP) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(ASP) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_C(ASP) = 0,00 \text{ €}$$

**Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	3.300,00	7.000,00	7.200,00
Superficie commerciale (SUP)	1.178,58	1.178,58	1.178,58
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	0,00	0,00
Ascensore (ASC) €/impianto	0,00	0,00	0,00

### Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		99.000,00		210.000,00		216.000,00
Data (DAT)	(0-5)	-16.500,00	(0-1)	-7.000,00	(0-7)	-50.400,00
Superficie commerciale (SUP)	(348,0-105,0)	286.429,10	(348,0-201,0)	173.285,90	(348,0-160,0)	221.607,50
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(2-2)	0,00	(2-3)	0,00	(2-4)	0,00
Numero di bagni (NBG)	(4-2)	0,00	(4-1)	0,00	(4-2)	0,00
Ascensore (ASC)	(1-0)	0,00	(1-0)	0,00	(1-0)	0,00
Accesso da strada principale (ASP)	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00
Distanza dall'abitato più vicino (DAB)	(2.000,00-2.800,00)	0,00	(2.000,00-3.000,00)	0,00	(2.000,00-3.000,00)	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>368.929,09</b>		<b>376.285,88</b>		<b>387.207,45</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(387.207,45 - 368.929,09) * 100] / 368.929,09 = 4,95\% < 5\%$ .

### Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(368.929,09 + 376.285,88 + 387.207,45) / 3 = 377.474,14$  €.

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 01 - Villino Contrada VALLI, snc - 82020 - PIETRELCINA (BN)**

**Valore di mercato**

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a Market Comparison Approach]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	377.474,14

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

377.474,14 €

Diconsi Euro trecentosettantasettemilaquattrocentosettantaquattrovirgolaquattordici

**QUADRO RIASSUNTIVO**

**Lotto 01 - Lotto 1**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Villino Contrada VALLI, snc - 82020 - PIETRELCINA (BN) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 23/01/2025</b> è pari a 377.474,14 € per 354,4 m <sup>2</sup> pari a 1.065,11 €/m <sup>2</sup>	377.474,14
	<b>Totale</b>	377.474,14
	<b>Totale Lotti</b>	<b>377.474,14</b>

**RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE**

**01 - Lotto 1**

Compendio catastale	Valore (€)
Villino sito in Contrada VALLI, snc PIETRELCINA (BN) <b>Valore di mercato (23/01/2025)</b> Fg. 7 Part. 662 A 3 -Abitazione economica Rendita 522,91 € Superficie di 210,00 m <sup>2</sup> per 1.797,50 €/m <sup>2</sup> pari a	377.474,14
<b>Totale</b>	<b>377.474,14</b>

# Indice

## Giudizio di valore

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Soggetti	4
Criteri e procedimenti	5
Lotti	6
<b>Lotto 1</b>	
<b>Villino Contrada VALLI, snc - 82020 - PIETRELCINA (BN)</b>	
Scheda immobile	7
Geografia	9
Consistenze superficiali	10
Caratteristiche	14
Segmento di mercato	15
Documenti	16
Consistenza catastale	54
Valutazione	55
Market Comparison Approach	56
Risultati della valutazione	61
Quadro riassuntivo	61



B)

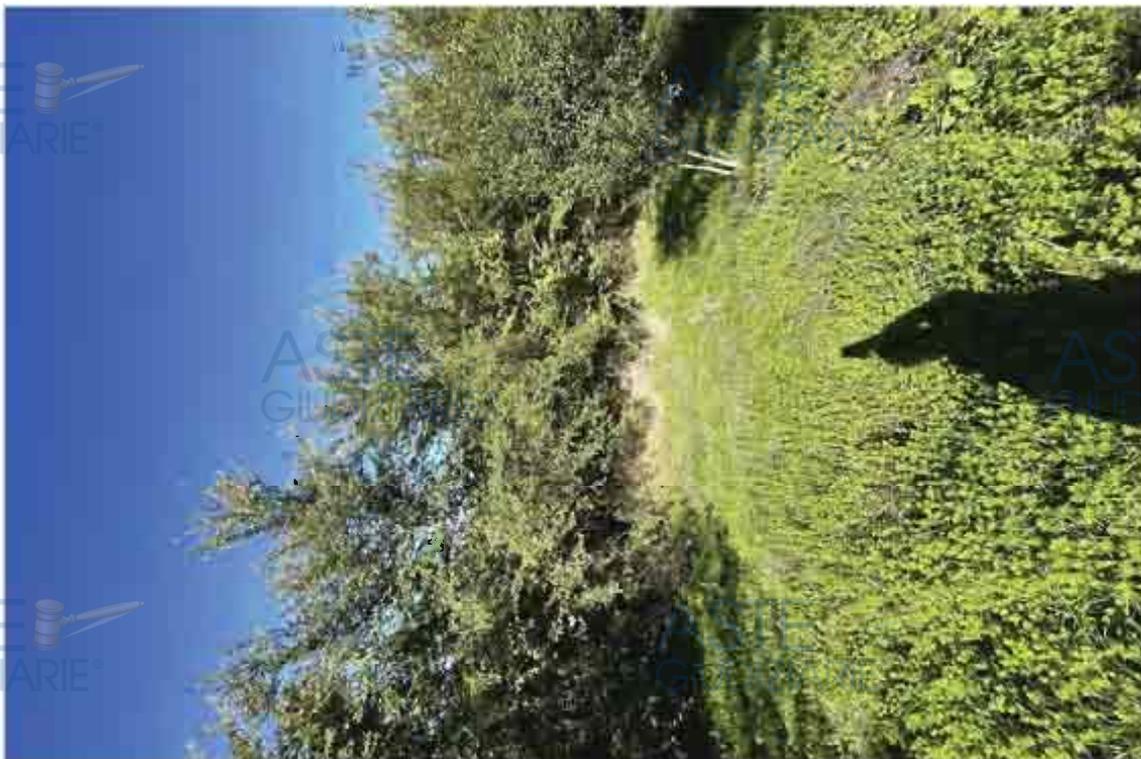
## Documentazione fotografica del terreno particella 886

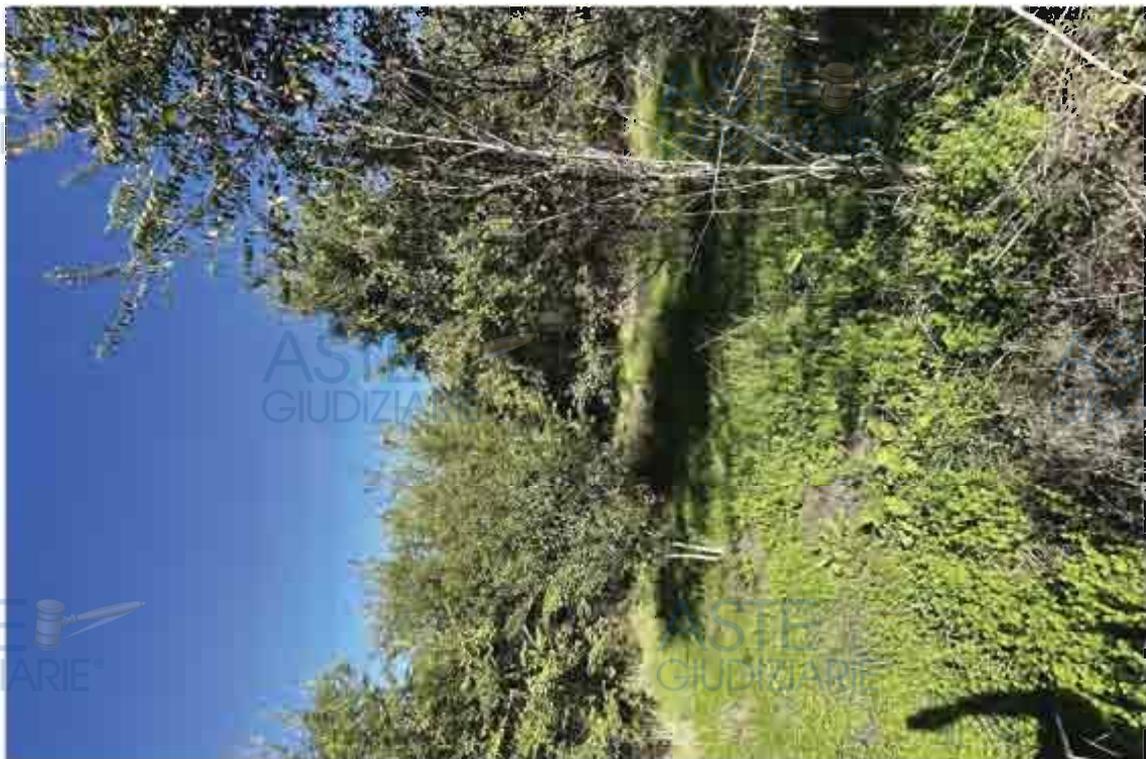






















**C) Elaborati grafici particella 662 Pianta Catastale-Stato di fatto-  
Assentito con PDC n.6 del 2016**



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Benevento**

Dichiarazione protocollo n. BN0206178 del 12/10/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pietrelcina

Contrada Valli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 662

Subalterno:

Compilata da:  
Faiella Oreste

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Benevento

N. 426

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO  
TERRA



PIANO  
SEMINTERRATO



**Pianta stato di fatto**

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Benevento**

Dichiarazione protocollo n. BN0206178 del 12/10/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pietrelcina

Contrada Valli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 662

Subalterno:

Compilata da:  
Faiella Oreste

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Benevento

N. 426

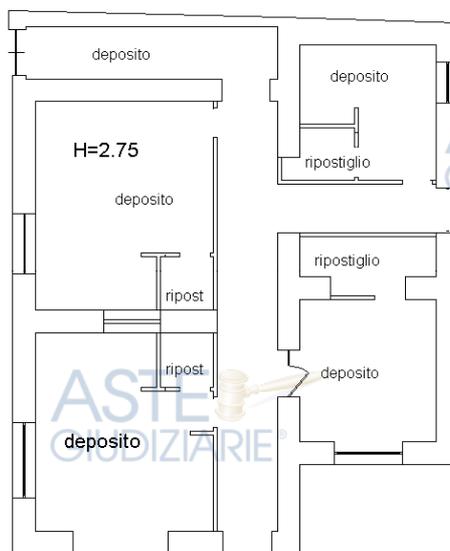
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO  
TERRA



PIANO  
SEMINTERRATO



**Pianta atasta e**

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Benevento**

Dichiarazione protocollo n. BN0206178 del 12/10/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pietrelcina

Contrada Valli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 662

Subalterno:

Compilata da:  
Faiella Oreste

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Benevento

N. 426

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO  
TERRA



PIANO  
SEMINTERRATO



**Pianta Pd n. de**

Ultima planimetria in atti