

# Relazione tecnica di stima

Liquidazione Controllata – ██████████ ██████████

Liquidazione controllata  
RG n. 21/2025

Rev. 0 del  
01/12/2025

Pag. 1 di 28

Alla C.A. Ill.mo Tribunale di Salerno

Sezione III Civile e Concorsuale



## RELAZIONE TECNICA DI STIMA



Liquidazione Controllata "██████████ ██████████"

R.G. n.21/2025 LC



per immobili in Battipaglia (SA) e Montecorvino Rovello (SA)



**Tecnico**

**Ing. Angelo Rizzo**

Piazza Solferino, 5 – 84133 - Salerno



## Sommario

0	Premessa.....	3
1	Identificazione e descrizione dei beni.....	3
1.1	Abitazione in Battipaglia.....	4
1.2	Box auto in Battipaglia.....	14
1.3	n.3 terreni in Montecorvino Rovella.....	18
1.4	n.2 piccoli fabbricati rurali in Montecorvino Rovella.....	19
2	Estimo.....	20
2.1	Procedimento sintetico.....	20
2.1.1	Procedimento sintetico per l'abitazione.....	24
2.1.2	Procedimento sintetico per il box.....	24
2.1.3	Procedimento sintetico per il terreno uliveto p.lla 499.....	24
2.1.4	Procedimento sintetico per il terreno ad uliveto p.lla 500.....	24
2.1.5	Procedimento sintetico per il terreno seminativo p.lla 1004 con 2 fabbricati rurali interni.....	25
2.2	Procedimento analitico.....	25
2.2.1	Procedimento analitico per l'abitazione.....	25
2.2.2	Procedimento analitico per il box.....	26
2.2.3	Procedimento analitico per il terreno uliveto p.lla 499.....	26
2.2.4	Procedimento analitico per il terreno uliveto p.lla 500.....	26
2.2.5	Procedimento analitico per il terreno seminativo p.lla 1004 con 2 fabbricati rurali interni.....	27
2.3	Valore della proprietà.....	27
2.3.1	Valore abitazione in Battipaglia.....	27
2.3.2	Valore box in Battipaglia.....	27
2.3.3	Valore terreno uliveto p.lla 499.....	28
2.3.4	Valore terreno uliveto p.lla 500.....	28
2.3.5	Valore terreno seminativo p.lla 1004 con 2 fabbricati rurali interni.....	28
3	Elenco allegati.....	28

## 0 Premessa

In data 22/10/2025 il liquidatore, l'Avv. Stefano D'Auria, ha proposto la nomina dell'ing. Angelo Rizzo per eseguire una stima del valore immobiliare degli immobili in Battipaglia (SA) e Montecorvino Rovella (SA) di proprietà di ██████████ ██████████. In data 19/11/2025 è stata autorizzata la nomina dall'Ill.ma Dott.ssa Giuseppina Valiante.

## 1 Identificazione e descrizione dei beni

Sono state prese in considerazione le visure catastali, le planimetrie catastali e le visure ipotecarie degli immobili di proprietà di ██████████ ██████████ – CF. ██████████, in relazione al presente procedimento; in particolare:

Proprietà	Tipologia	Ubicazione	Sup.	Foglio	P.IIa	Sub
Per 1/4	Abitazione	Battipaglia (SA) Via Monsignore Aniello Vicinanza n.3 Scala F – Int.12 - P.3	126 m <sup>2</sup>	25	1244	64
Per 1/4	Box	Battipaglia (SA) Via Monsignore Aniello Vicinanza n.3 Scala F – P.T.	22 m <sup>2</sup>	25	1244	51
Per 1/8	Uliveto	Montecorvino Rovella (SA) Località Contrada Pezze	780 m <sup>2</sup>	18	499	-
Per 1/8	Uliveto	Montecorvino Rovella (SA) Località Contrada Pezze	620 m <sup>2</sup>	18	500	-
Per 1/8	Seminativo	Montecorvino Rovella (SA) Località Contrada Pezze	907 m <sup>2</sup>	18	1004	-
Per 1/8	Fab.Rurale	Montecorvino Rovella (SA) Località Contrada Pezze	27 m <sup>2</sup>	18	1005	-
Per 1/8	Fab.Rurale	Montecorvino Rovella (SA) Località Contrada Pezze	16 m <sup>2</sup>	18	1006	-

In estrema sintesi, si tratta di una abitazione signorile, con vicino box auto a Battipaglia, e n.3 appezzamenti di terreno adiacenti, con all'interno n.2 piccoli fabbricati rurali, in prossimità del cimitero di Montecorvino Rovella (SA).

Dalla visura ipotecaria per soggetto, effettuata il 16/09/2024, i beni risultano intestati a ██████████ ██████████ a seguito di una successione per causa morte tramite la trascrizione a favore del 30/04/2021 - Registro Particolare 8648 Registro Generale 10929 - Repertorio 84/386 del 03/10/2000. E' presente, successivamente una iscrizione contro del 06/10/2015 di Equitalia Sud S.p.a. per ipoteca legale e infine una iscrizione contro del 25/01/2024 dell'Agenzia delle Entrate per ipoteca conc.amministrativa/riscossione.

Per una più dettagliata descrizione dei beni si procede suddividendoli per tipologia.

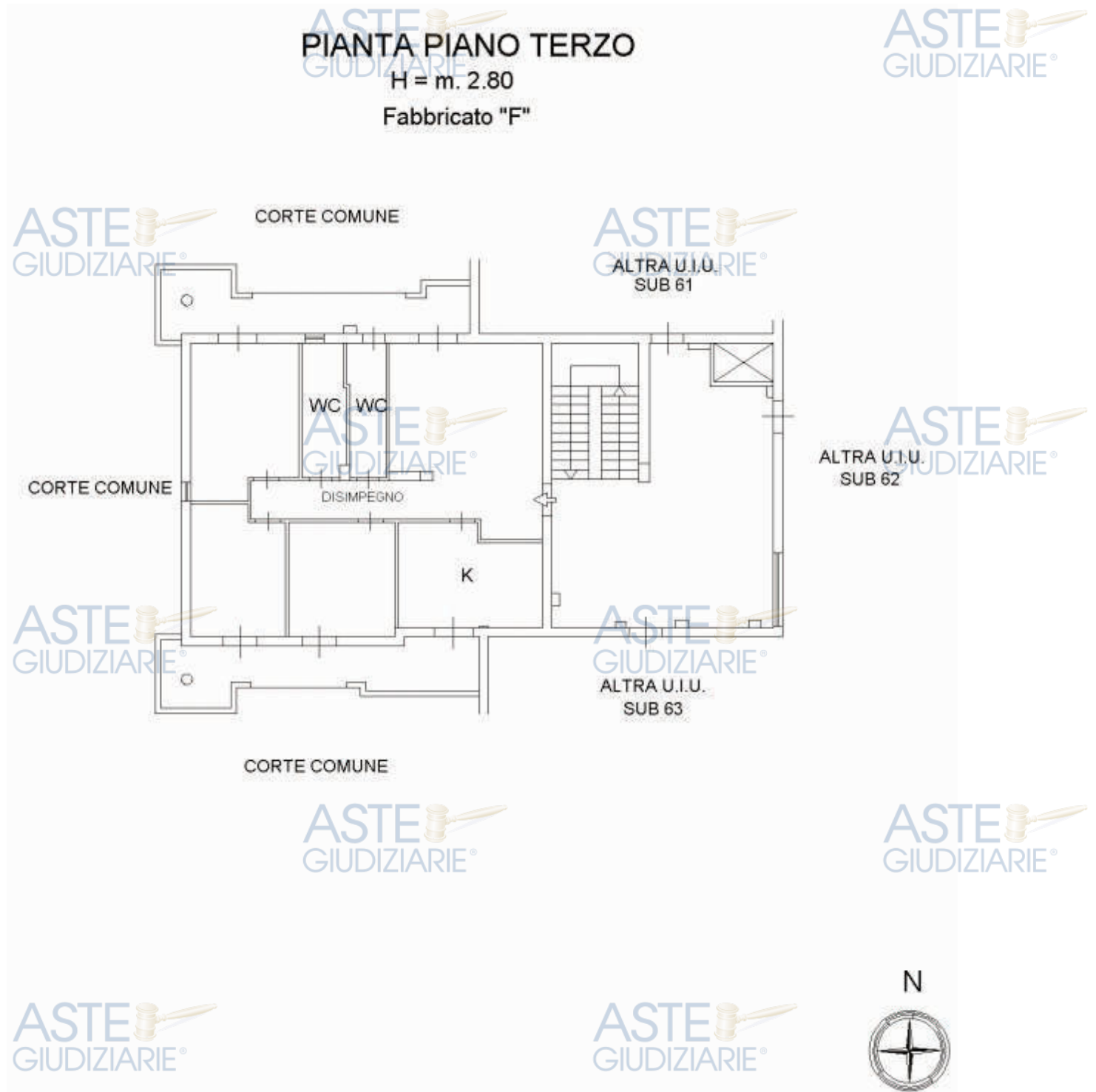
## 1.1 Abitazione in Battipaglia

L'abitazione di proprietà 1/4 di ██████████ in Battipaglia è collocata all'interno di un parco signorile con cancello, denominato "Cooperativa C.E.T.", alla via Monsignore Aniello Vicinanza n.3. L'abitazione è nella palazzina F, al 3° piano, all'interno 12. L'immobile risulta composto da 6,5 vani per una superficie coperta di 117 m<sup>2</sup> e di 9 m<sup>2</sup> di aree scoperte. La categoria catastale è A/2 che corrisponde a "Abitazioni di tipo civile". La classe è 2.



All'immobile si accede dalla scala condominiale, che si presenta molto signorile e ampia. E' presente il citofono e l'ascensore. La porta di accesso è blindata. Dopo un ampio ingresso/salone si accede tramite corridoio alle 3 stanze, alla cucina e ai 2 bagni. Le rifiniture sono buone e in buon stato di manutenzione. Sono presenti 2 ampi terrazzi, con vista panoramica. L'immobile non risultava abitato al momento del sopralluogo del 10/10/2025 e risultava pulito e sgombro. L'altezza è di 2,80 metri. Dall'analisi della visura catastale si stima che nel 2021 sia stato oggetto di ristrutturazione.

Si riporta la planimetria catastale, coincidente con lo stato di fatto:



Si riportano di seguito le foto eseguite nel sopralluogo del 10/10/2025:



**Foto 1 – 10/10/2025 – Parco in cui è collocato l'immobile**



**Foto 2 – 10/10/2025 – Androne**



**Foto 3 – 10/10/2025 – Scala condominiale**



**Foto 4 – 10/10/2025 – Porta di ingresso**



**Foto 5 – 10/10/2025 – Ingresso**



**Foto 6 – 10/10/2025 – Sala**



**Foto 7 – 10/10/2025 – Corridoio**



**Foto 8 – 10/10/2025 – Impianto elettrico/caldaja**

## Relazione tecnica di stima

Liquidazione Controllata – ██████████

Liquidazione controllata  
RG n. 21/2025

Rev. 0 del  
01/12/2025

Pag. **10** di 28



**Foto 9 – 10/10/2025 – Bagno 1**



**Foto 10 – 10/10/2025 – Bagno 2**



**Foto 11 – 10/10/2025 – Cucina**



**Foto 12 – 10/10/2025 – Cucina**



**Foto 13 – 10/10/2025 – Stanza**



**Foto 14 – 10/10/2025 – Balcone**



**Foto 15 – 10/10/2025 – Balcone con caldaia a condensazione**



**Foto 16 – 10/10/2025 – Balcone**

La descrizione sintetica è la seguente:

- **Proprietà di 1/4 dell'appartamento signorile** in parco condominiale "Cooperativa C.E.T." a Battipaglia (SA), di **117 m<sup>2</sup>** più **9 m<sup>2</sup>** di terrazzini, composto da un ingresso, salone, 3 stanze da letto, cucina e 2 bagni, con accesso mediante scala condominiale, in via Monsignore Aniello Vicinanza n.3. L'abitazione è nella palazzina F, al 3° piano, all'interno 12. La superficie convenzionale lorda dell'appartamento è pari alla sup. residenziale + sup. esterna \* 0.25; ovvero è pari a:

$$\text{Sup. convenzionale lorda} = 117 + 9 * 0.25 = \mathbf{119,25 \text{ m}^2}$$



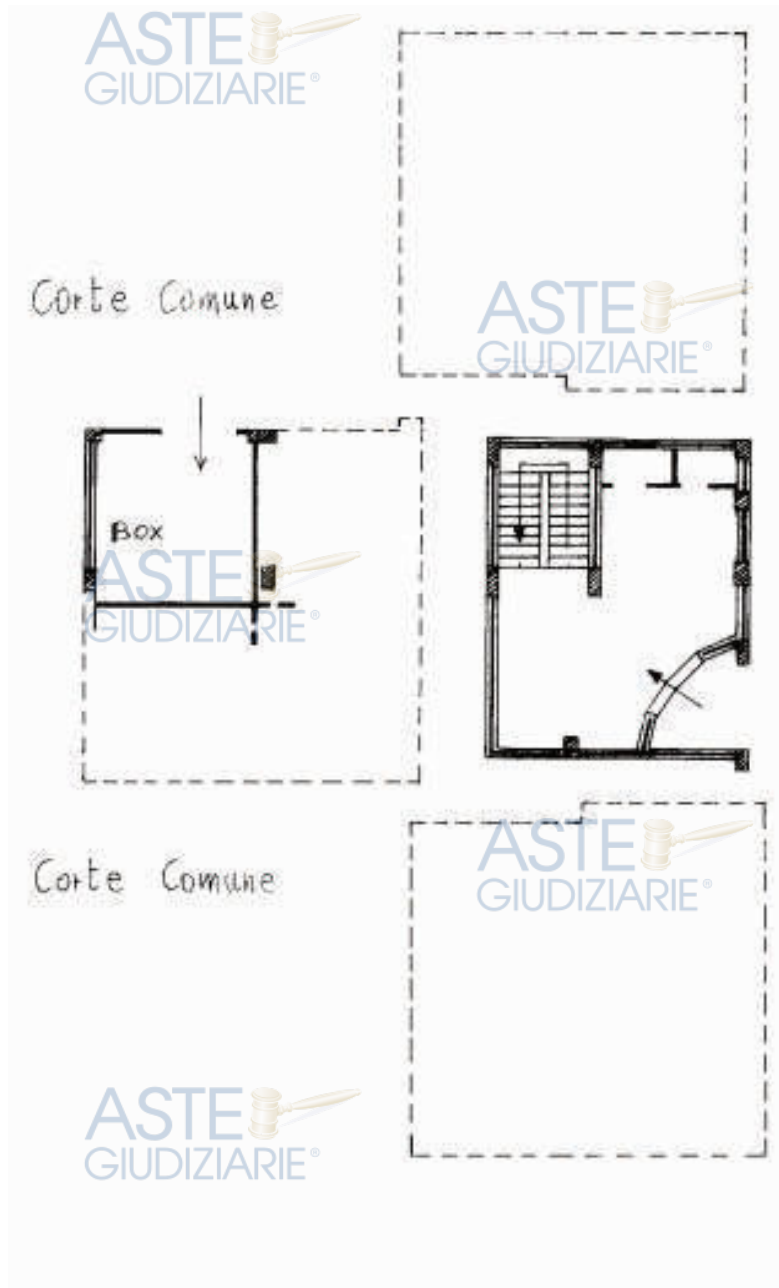
## 1.2 Box auto in Battipaglia

Il box di proprietà 1/4 di ██████████ in Battipaglia è collocato all'interno dello stesso parco dell'abitazione, denominato "Cooperativa C.E.T.", alla via Monsignore Aniello Vicinanza n.3. La collocazione è sempre nella palazzina F, ed è al piano terra. L'immobile risulta con una superficie di 22 m<sup>2</sup>. La categoria catastale è C/6. La classe è 7.



All'immobile si accede dall'ingresso del parco attraverso un cancello carrabile. E' presente una ampia chiusura facilmente apribile. L'immobile non risultava utilizzato al momento del sopralluogo del 10/10/2025.

Si riporta la planimetria catastale, coincidente con lo stato di fatto:



La descrizione sintetica è la seguente:

- **Proprietà di 1/4** di un **BOX auto** in parco condominiale "Cooperativa C.E.T." a Battipaglia (SA), di **22 m<sup>2</sup>** con accesso dal piazzale del parco dotato di cancello carrabile, in via Monsignore Aniello Vicinanza n.3. Il box è al piano terra ed è dotato di chiusura di facile apertura. La superficie convenzionale lorda è pari a:

**Sup. convenzionale lorda = 22 m<sup>2</sup>**

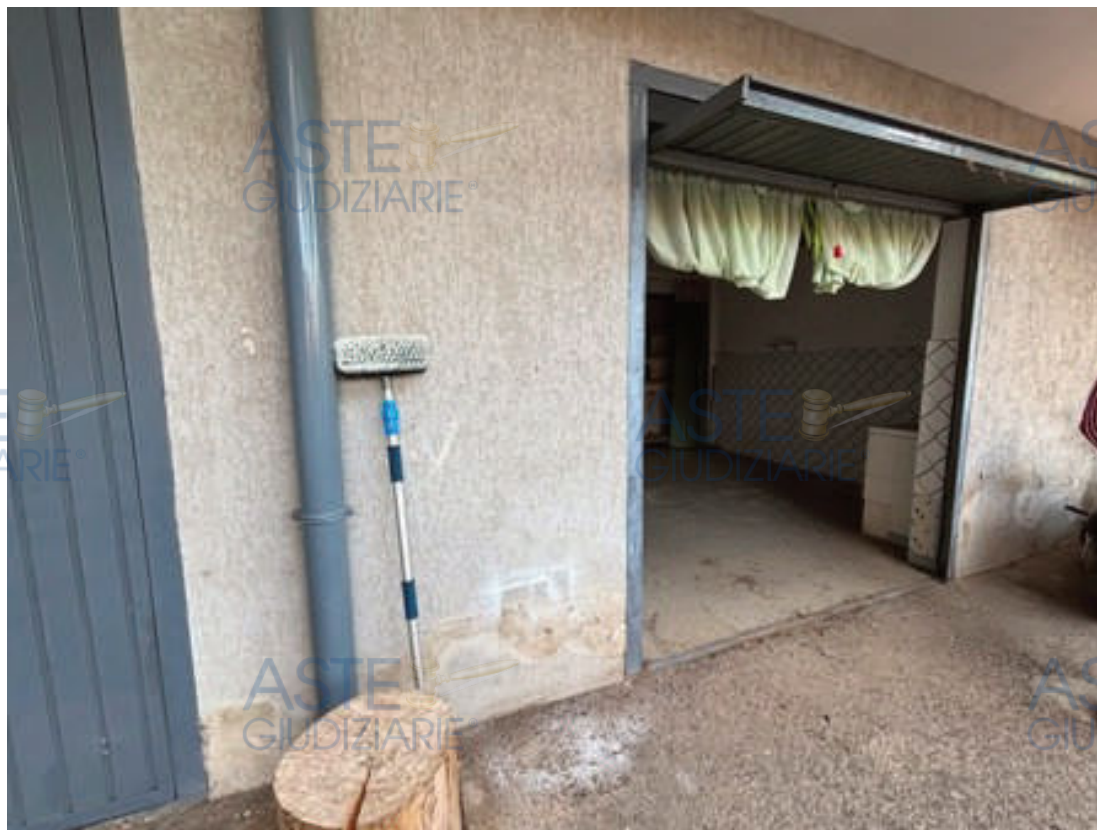
Si riportano di seguito le foto eseguite nel sopralluogo del 10/10/2025:



**Foto 17 – 10/10/2025 – Interno del box**



**Foto 18 – 10/10/2025 – Interno del box**



**Foto 19 – 10/10/2025 – Esterno del box**



**Foto 20 – 10/10/2025 – Esterno del box**

### 1.3 n.3 terreni in Montecorvino Rovella

I 3 terreni di proprietà 1/8 di ██████████ in Montecorvino Rovella (SA) sono localizzati in prossimità del cimitero in Località Contrada Pezze. In particolare si tratta delle particelle 499, 500 e 1004 del foglio 18. Si riporta una sovrapposizione dell'elaborato di mappa catastale con una ortofoto, per meglio rappresentare il contesto della collocazione.



I terreni sono n.2 uliveti di estensione 780 m<sup>2</sup> e 620 m<sup>2</sup> ed un terreno seminativo da 907 m<sup>2</sup>, che risulta il più vicino alla strada di accesso.

## 1.4 n.2 piccoli fabbricati rurali in Montecorvino Rovella

Nella particella 1004, foglio 18, di terreno seminativo sono presenti due piccoli fabbricati rurali, a ridosso del confine con la particella 500, di terreno ad uliveto. Tali fabbricati rurali hanno una estensione di 27 m<sup>2</sup> e 16 m<sup>2</sup>. Si riporta una sovrapposizione dell'elaborato di mappa catastale con una ortofoto, per meglio rappresentare il contesto.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 2 Estimo

Al fine di procedere alla determinazione della valutazione economica della proprietà sono stati elaborati due metodi:

- 1) Procedimento Sintetico o diretto
- 2) Procedimento Analitico o indiretto.

Durante tale processo di stima si prendono in considerazione i seguenti parametri:

- effettivo stato dei luoghi;
- valore unitario zonale medio di riferimento;
- parametri formativi del valore di mercato;
- comparazione parametrica dell'immobile alla luce di parametri zionali, costruttivi, architettonici.

La stima sintetica è stata realizzata individuando, tra le caratteristiche di beni di prezzo noto, quelle che presentano maggiore analogia con quello da stimare, come estensione in m<sup>2</sup>.

La stima analitica, diversamente, si risolve con la previsione della redditività netta, futura, ordinaria, prevedibile dell'immobile, scontata all'attualità per numero anni ad un saggio di sconto desunto da analisi economiche. Al presunto reddito lordo così ottenuto, vanno detratte le spese annue: il reddito netto va poi capitalizzato ad un opportuno saggio di capitalizzazione. Esso esprime il prezzo d'uso del risparmio trasformato in capitale (ossia, investito nell'acquisto di beni economici). Va precisato che, solo in regime di libera concorrenza perfetta, tale saggio coinciderebbe con il saggio di interesse.

### 2.1 Procedimento sintetico

Per l'abitazione e il box si prende innanzitutto in esame il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riportato sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate e liberamente consultabile. Inoltre sono state effettuate indagini presso agenzie immobiliari, operatori locali e consultando siti internet specializzati nel monitoraggio dei valori immobiliari. In particolare si rimanda al sito web per approfondimento: <https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1178>

Per i terreni si prende come riferimento iniziale l'ultimo bollettino disponibile per la Provincia di Salerno dei Valori Agricoli Medi, riportato nel sito dell'Agenzia delle Entrate e liberamente consultabile.

Dall'interrogazione on-line, quindi presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari della "Agenzia del Territorio", risultano i seguenti dati:

# Relazione tecnica di stima

Liquidazione Controllata - [REDACTED]

Liquidazione controllata  
RG n. 21/2025

Rev. 0 del  
01/12/2025

Pag. 21 di 28

Ufficio del territorio di SALERNO



Data: 14/11/2006  
Ora: 9.49.56

## Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2005



Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.3 del 09/05/2005

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 MEDIO SELE				REGIONE AGRARIA N°: 8 MEDIO CALORE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	25451,00				17964,00			
BOSCO CEDUO	2965,00				2466,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	4638,00				4286,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	18552,00				20871,00			
COLTURE ORTICOLE IRRIGUE	19990,00				18199,00			
FICHETO					6047,00			
FRUTTETO	30529,00				13473,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1292,00				1292,00			
NOCCIOLETO	46968,00							
NOCCIOLETO IRRIGUO	51664,00	SI	SI					
ORTO IRRIGUO	40127,00				29355,00	SI	SI	
PASCOLO	2524,00				1732,00			
PASCOLO ARBORATO	3112,00				1849,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	2084,00				1351,00			
PRATO	8777,00							
QUERCETO	4815,00				3405,00			

Ufficio del territorio di SALERNO



Data: 14/11/2006  
Ora: 9.49.56

## Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2005

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.3 del 09/05/2005

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7 MEDIO SELE				REGIONE AGRARIA N°: 8 MEDIO CALORE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	5871,00				4756,00			
SEMINATIVO ARBORATO	9892,00				5812,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	16467,00				14678,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	20666,00				16761,00			
ULIVETO	20871,00				19374,00			
ULIVETO FICHETO					5049,00			
ULIVETO VIGNETO	10773,00				13767,00			
VIGNETO	14678,00				16175,00			

Prenota appuntamento Chiamaci 800.90.96.96 Accesso ai servizi

agenzia entrate

Cerca...

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: BATTIPAGLIA

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA' BELVEDERE, SERRONI BASSO, SERRONI ALTO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1550	L	3,7	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	920	1300	L	3,1	4,1	L
Box	NORMALE	640	920	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1650	L	3,8	5,4	L

### Battipaglia - Periferica - PORZIONE DI TERRITORIO TRA VIA MONS. VICINANZA - VIA LIGABUE - VIA MAGELLANO - VIA PIRANDELLO E FOSSO PIOPPO, BATTIPAGLIA

Link: <https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1178>



Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2025	Abitazioni Civili	1000	5
2025	Abitazioni tipo economico	650	4,5
2025	Abitazioni Signorili	1100	5
2025	Ville e Villini	1000	5
2025	Box	600	2,5
2025	Magazzini Depositi	350	3
2025	Negozi	750	5
2025	Uffici	700	3,5
2025	Laboratori	500	3
2025	Capannoni industriali		

Per i fabbricati rurali:

The screenshot shows the website interface for 'ASTE GIUDIZIARIE'. At the top, there is a search bar with the text 'Cerca...' and a magnifying glass icon. Below the search bar is a navigation menu with categories: Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e PA, and L'Agenzia. The main content area displays the title 'Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato' and the subtitle 'Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1'. Below this, there are several fields providing details: Provincia: SALERNO, Comune: MONTECORVINO ROVELLA, Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE MACCHIA, Codice di zona: E3, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, and Destinazione: Produttiva. A table follows, showing market and rental values for 'Capannoni tipici'.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	OTTIMO	395	485	L	2,2	3,1	L

Si è appurato che i prezzi di mercato per immobili, aventi requisiti intrinseci ed estrinseci simili a quelli da valutare, oscillano tra i seguenti valori:

Valore per m<sup>2</sup> di abitazione compreso tra:

min. €/m<sup>2</sup> 1000 - max. €/m<sup>2</sup> 1400

Valore per m<sup>2</sup> di box compreso tra:

min. €/m<sup>2</sup> 600 - max. €/m<sup>2</sup> 800

Valore per m<sup>2</sup> per terreno seminativo compreso tra:

min. €/m<sup>2</sup> 5 - max. €/m<sup>2</sup> 6

Valore per m<sup>2</sup> per terreno ad uliveto compreso tra:

min. €/m<sup>2</sup> 13 - max. €/m<sup>2</sup> 20

Valore per m<sup>2</sup> per i fabbricati rurali compreso tra:

min. €/m<sup>2</sup> 250 - max. €/m<sup>2</sup> 350

Si procede quindi a dettagliare la stima per tipologia di immobile.

## 2.1.1 Procedimento sintetico per l'abitazione

Per l'abitazione, a Battipaglia, considerato che:

- il cespite fa parte di un edificio situato in un parco signorile;
- la distribuzione interna dei vani è razionale;
- è buono lo stato di conservazione e di manutenzione;
- è buona la qualità delle rifiniture;

Lo scrivente ritiene equo adottare il valore per m<sup>2</sup> di € 1250,00. Tale prezzo è da ritenersi senz'altro congruo.

Il valore complessivo della consistenza residenziale così derivato è pari a:

**Valore immobile** con procedimento sintetico = 119,25 m<sup>2</sup> \* 1250,00 €/m<sup>2</sup> = **149 062,50 €**

## 2.1.2 Procedimento sintetico per il box

Per il box, a Battipaglia, considerato che:

- il cespite fa parte di un edificio situato in un parco signorile;
- è buono lo stato di conservazione e di manutenzione;
- è sufficiente la qualità delle rifiniture;

Lo scrivente ritiene equo adottare il valore per m<sup>2</sup> di € 600,00. Tale prezzo è da ritenersi senz'altro congruo.

Il valore complessivo della consistenza residenziale così derivato è pari a:

**Valore immobile** con procedimento sintetico = 22,00 m<sup>2</sup> \* 600,00 €/m<sup>2</sup> = **13 200,00 €**

## 2.1.3 Procedimento sintetico per il terreno uliveto p.Ila 499

Per il terreno ad uliveto a Montecorvino Rovella, F.18 P.Ila 499, considerato che:

- il cespite non ha comodo accesso da una strada principale
- la dimensione è modesta

lo scrivente ritiene equo adottare il valore per m<sup>2</sup> di € 13,00. Tale prezzo è da ritenersi senz'altro congruo.

Il valore complessivo della consistenza così derivato è pari a:

**Valore immobile** con procedimento sintetico = 780,00 m<sup>2</sup> \* 13,00 €/m<sup>2</sup> = **10 140,00 €**

## 2.1.4 Procedimento sintetico per il terreno ad uliveto p.Ila 500

Per il terreno ad uliveto a Montecorvino Rovella, F.18 P.Ila 500, considerato che:

- il cespite non ha comodo accesso da una strada principale
- la dimensione è modesta

lo scrivente ritiene equo adottare il valore per m<sup>2</sup> di € 13,00. Tale prezzo è da ritenersi senz'altro congruo.

Il valore complessivo della consistenza così derivato è pari a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

**Valore immobile** con procedimento sintetico =  $620,00 \text{ m}^2 * 13,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{8\ 060,00 \text{ €}}$

## 2.1.5 Procedimento sintetico per il terreno seminativo p.Ila 1004 con 2 fabbricati rurali interni

Per il terreno seminativo a Montecorvino Rovella, F.18 P.Ila 1004, considerato che:

- il cespite non ha comodo accesso da una strada principale
- la dimensione è modesta

lo scrivente ritiene equo adottare il valore per  $\text{m}^2$  di € 5,20. Tale prezzo è da ritenersi senz'altro congruo.

Il valore complessivo della consistenza così derivato è pari a:

**Valore terreno** con procedimento sintetico =  $907,00 \text{ m}^2 * 5,20 \text{ €/m}^2 = \mathbf{4\ 716,40 \text{ €}}$

Si procede a considerare insieme anche i 2 fabbricati rurali all'interno, in considerazione dell'unitarietà con il terreno in cui sono collocati.

**Valore fabbr.rurale** p.Ila 1005 con procedimento sintetico =  $27,00 \text{ m}^2 * 250,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{6\ 750,00 \text{ €}}$

**Valore fabbr.rurale** p.Ila 1006 con procedimento sintetico =  $16,00 \text{ m}^2 * 250,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{4\ 000,00 \text{ €}}$

Per cui complessivamente questo lotto costituito dal terreno seminativo e dai 2 fabbricati rurali è pari a:

**Valore immobile** con procedimento sintetico =  $4716,40 \text{ €} + 6750,00 \text{ €} + 4000,00 \text{ €} = \mathbf{15\ 466,40 \text{ €}}$

## 2.2 Procedimento analitico

### 2.2.1 Procedimento analitico per l'abitazione

Per l'abitazione, a Battipaglia, con riferimento al valore di mercato di locazione degli immobili ad uso residenziale ed in relazione ai parametri riportati presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari, lo scrivente considera ragionevole un canone medio di 477,00 €/mese; tale valore è stimato assumendo un valore di locazione di  $4,00 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$ , relativamente alla superficie convenzionale lorda di  $119,25 \text{ m}^2$ ; ossia il reddito lordo annuo è di  $477,00 \times 12 = 5724,00 \text{ €/anno}$ .

Assumendo l'entità di tasse e spese pari al 35% del reddito lordo, ne deriva un reddito netto di  $5724,00 * (1 - 0,30) = 3720,60 \text{ €/anno}$ .

Considerando il saggio di capitalizzazione normalmente utilizzato per immobili ad uso residenziale (2.5%), ne deriva un valore pari  $3720,60 / 0,025 = 148\ 824,00 \text{ €}$ .

Quindi, il valore complessivo della consistenza residenziale così derivato è pari a:

**Valore immobile** con procedimento analitico =  $\mathbf{148\ 824,00 \text{ €}}$

## 2.2.2 Procedimento analitico per il box

Per il box, a Battipaglia, con riferimento al valore di mercato di locazione degli immobili ad uso box ed in relazione ai parametri riportati presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari, lo scrivente considera ragionevole un canone medio di 44,00 €/mese; tale valore è stimato assumendo un valore di locazione di 2,00 €/m<sup>2</sup> x mese, relativamente alla superficie convenzionale lorda di 22,00 m<sup>2</sup>; ossia il reddito lordo annuo è di 44,00 x 12 = 528,00 €/anno.

Assumendo l'entità di tasse e spese pari al 35% del reddito lordo, ne deriva un reddito netto di 528,00\*(1-0,30) = 343,20 €/anno.

Considerando il saggio di capitalizzazione normalmente utilizzato per immobili ad uso residenziale (2.5%), ne deriva un valore pari 343,20/0,025 = 13 728,00 €.

Quindi, il valore complessivo della consistenza del box così derivato è pari a:

**Valore immobile con procedimento analitico = 13 728,00 €**

## 2.2.3 Procedimento analitico per il terreno uliveto p.Ila 499

Per il terreno ad uliveto a Montecorvino Rovella, F.18 P.Ila 499, si stima una produttività dell'appezzamento per la produzione di olio extra vergine di oliva. Tale prodotto è rinomato, ma l'estensione del terreno permette la produzione di quantità modeste che vengono penalizzate dalla economia di scala. Il tecnico stima che, considerando una resa di 3 T/ha, si possano produrre 234 kg/anno di olive e circa 36 litri di olio extra vergine di oliva di alta qualità. Si ipotizza che il ricavo netto possa essere di circa 210,00 €/anno. Ipotizzando un saggio di capitalizzazione del 2%, si ottiene una stima di 210,00/0,02 = 10 500,00 €.

**Valore immobile con procedimento analitico = 10 500,00 €**

## 2.2.4 Procedimento analitico per il terreno uliveto p.Ila 500

Per il terreno ad uliveto a Montecorvino Rovella, F.18 P.Ila 500, si stima una produttività dell'appezzamento per la produzione di olio extra vergine di oliva. Tale prodotto è rinomato, ma l'estensione del terreno permette la produzione di quantità modeste che vengono penalizzate dalla economia di scala. Il tecnico stima che, considerando una resa di 3 T/ha, si possano produrre 186 kg/anno di olive e circa 29 litri di olio extra vergine di oliva di alta qualità. Si ipotizza che il ricavo netto possa essere di circa 180,00 €/anno. Ipotizzando un saggio di capitalizzazione del 2%, si ottiene una stima di 180,00/0,02 = 9 000,00 €.

**Valore immobile con procedimento analitico = 9 000,00 €**

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

## 2.2.5 Procedimento analitico per il terreno seminativo p.lla 1004 con 2 fabbricati rurali interni

Per il terreno seminativo, considerando anche la presenza dei due piccoli fabbricati rurali che possono essere utilizzati per il deposito di attrezzature, si può ipotizzare la produzione di pomodori per l'industria di trasformazione. Tale prodotto è rinomato, ma l'estensione del terreno permette la produzione di quantità modeste che vengono penalizzate dalla economia di scala. Il tecnico stima che, considerando una resa di 71 T/ha, si possano produrre 6440 kg/anno di pomodori. Si ipotizza che il ricavo netto possa essere di circa 357,00 €/anno. Ipotizzando un saggio di capitalizzazione del 2%, si ottiene una stima di  $357,00/0,02 = 17.850,00$  €.

**Valore immobile con procedimento analitico = 17.850,00 €**

## 2.3 Valore della proprietà

Il valore della proprietà è, pertanto, calcolato come media tra i valori ottenuti rispettivamente con il metodo Sintetico e con quello Analitico.

### 2.3.1 Valore abitazione in Battipaglia

Valore immobile =  $(149.062,50 € + 148.824,00 €) / 2 = 148.943,25 €$ .

A tale valore occorre applicare le seguenti riduzioni stimate:

- 5000,00 € per spese tecniche per produrre la dichiarazione di agibilità dell'immobile e l'APE.

Da ciò si deduce che la stima dell'intero lotto è determinata in:

**143.943,25 €**

A questo importo occorre sottrarre la cancellazione delle formalità gravanti.

### 2.3.2 Valore box in Battipaglia

Valore immobile =  $(13.200,00 € + 13.728,00 €) / 2 = 13.464,00 €$ .

A tale valore occorre applicare le seguenti riduzioni stimate:

- 500,00 € per spese di pulizia ed smontaggio/trasloco materiali presenti.

Da ciò si deduce che la stima dell'intero lotto è determinata in:

**12.964,00 €**

A questo importo occorre sottrarre la cancellazione delle formalità gravanti.

### 2.3.3 Valore terreno uliveto p.lla 499

Valore immobile =  $(10\,140,00\ € + 10\,500,00\ €) / 2 = 10\,320,00\ €$ .

Da ciò si deduce che la stima dell'intero lotto è determinata in:

**10 320,00 €**

A questo importo occorre sottrarre la cancellazione delle formalità gravanti.

### 2.3.4 Valore terreno uliveto p.lla 500

Valore immobile =  $(8\,060,00\ € + 9\,000,00\ €) / 2 = 8\,530,00\ €$ .

Da ciò si deduce che la stima dell'intero lotto è determinata in:

**8 530,00 €**

A questo importo occorre sottrarre la cancellazione delle formalità gravanti.

### 2.3.5 Valore terreno seminativo p.lla 1004 con 2 fabbricati rurali interni

Valore immobile =  $(15\,466,40\ € + 17\,850,00\ €) / 2 = 16\,658,20\ €$ .

Da ciò si deduce che la stima dell'intero lotto è determinata in:

**16 658,20 €**

A questo importo occorre sottrarre la cancellazione delle formalità gravanti.

## 3 Elenco allegati

Si allegano alla presente relazione di stima i seguenti documenti:

- Visure Catastali
- Elaborato planimetrico e Planimetrie Catastali

Con ossequio

Salerno, 01/12/2025

In fede

