

TRIBUNALE DI FIRENZE

Liquidazione Controllata n. 16/2024 di



Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore: Dott. Marco Billone

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

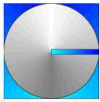
Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello Avanzato con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Giudice Delegato, di redigere una perizia di stima degli immobili di [REDACTED] nato [REDACTED] – codice fiscale [REDACTED] dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi ed accertamenti espone la seguente relazione.

Pag. 1

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

Il presente rapporto di valutazione sarà redatto inserendo le informazioni previste dalla Norma UNI 11612, con i seguenti limiti ed assunzioni:

- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile e della verifica del posizionamento plani-volumetrico del fabbricato all'interno del lotto, con indicazione delle superfici ricavate da elaborati grafici;
- esonero da ispezionare internamente l'immobile, pertanto lo stato di manutenzione sarà desunto da quanto visibile mediante foto esterne reperibili in rete ed ipotizzando il bene come oggetto di ordinaria manutenzione da parte dei conduttori;
- esonero dall'attività di controllo della documentazione relativa alla legittimità urbanistica, e pertanto la valutazione sarà eseguita nell'ipotesi che l'immobile sia liberamente commerciabile, assumendo pertanto che non vi siano elementi pregiudizievoli che possano incidere sulla stima, con l'eccezione di quanto sarà possibile evincere dalla documentazione eventualmente reperibile tramite foto esterne e satellitari reperibili in rete;



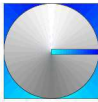
- esonero dal rilevamento dell'inquinamento acustico;
- esonero dalla verifica della presenza di amianto ed altre contaminazioni ambientali;
- esonero dalla verifica della presenza o e/o validità dell'eventuale certificato di prevenzione incendi riferito a parti esclusive e condominiali;
- esonero dalla verifica di conformità, rispondenza o funzionamento della dotazione impiantistica;
- esonero della verifica di idoneità strutturale;
- determinazione del più probabile "Valore di Mercato" dei beni in conformità degli standards di valutazione, da intendersi come "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed 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."

RELAZIONE

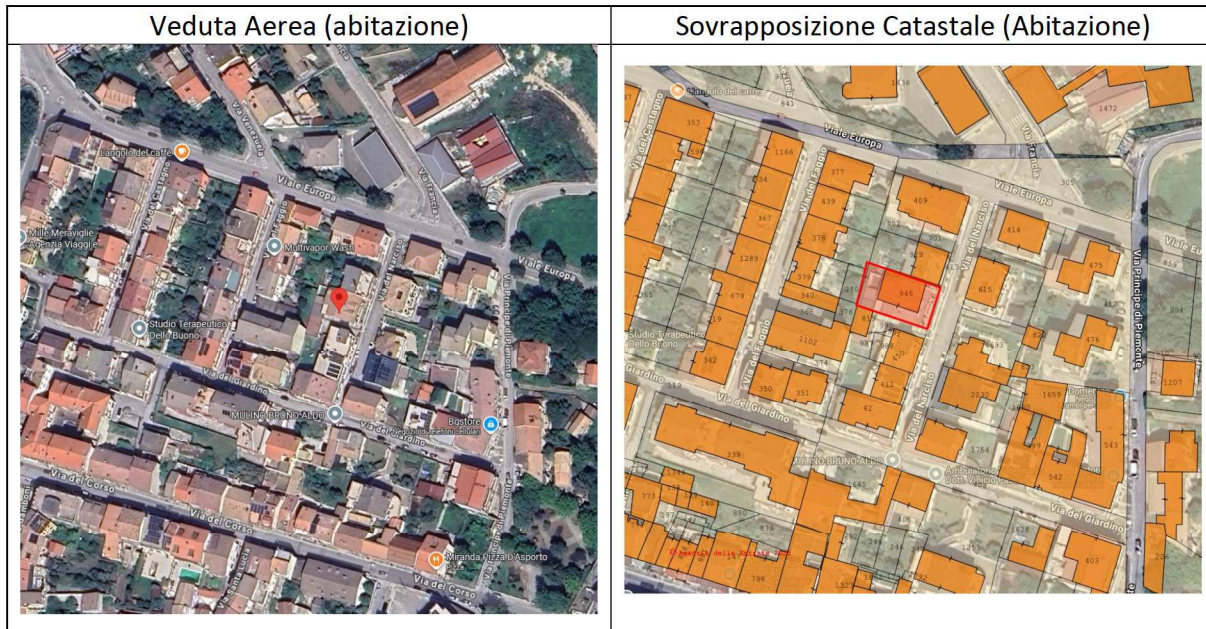
OGGETTO DELLA PERIZIA

Abitazione con autorimessa in Montella (AV), Via del Narciso n. 13 ed appezzamento di terreno boschivo in Località Costare.....	3
Accertamento della Proprietà.....	3
Identificazione Catastale.....	4
Sommara Descrizione Dei Beni	5
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo	5
Riferimenti Urbanistici	6
Regime di Tassazione del Trasferimento	6
Iscrizioni e Trascrizioni	6
Valore di Mercato dell'Intero dei Beni.....	6
Valore a Base d'Asta dell'Intero.....	10
Stima della Quota	12

Pag. 2



**Abitazione con autorimessa in Montella (AV), Via del Narciso n. 13 ed
appezzamento di terreno boschivo in Località Costare**



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

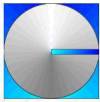
I beni oggetto del presente lotto sono pervenuti a [redacted] per successione del [redacted] apertasi il 18.9.2021, registrata ad Ariano Irpino il 6.6.2022 al n. 239599 vol. 88888/22, trascritta ad Avellino il 7.6.2022 part. 8239.

Pag. 3

Si segnala l'assenza di trascrizione dell'accettazione di eredità la presenza dello spettante diritto di abitazione in favore [redacted] del 1943.

La piena proprietà del terreno sul quale è stato costruito il fabbricato abitativo e la relativa autorimessa (ora mappale 946 del foglio 36) è pervenuta a [redacted] per acquisto fattone da [redacted] con atto rogato dal Notaio Renato Forte in data 28.3.1970 trascritto ad Avellino il 4.4.1970 part. 4537. Successivamente [redacted] donava alla moglie [redacted] la quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ della proprietà dei beni ivi costruiti con atto rogato dal Notaio Renato Forte in data 14.4.2003 rep. 31253, trascritto ad Avellino il 16.4.2003 part. 5336.

La piena proprietà del bosco (mappale 208 del foglio 2), congiuntamente ai "diritti per $\frac{1}{3}$ " su un limitrofo essiccatoio demolito (mappale 209 del foglio 2), è pervenuta a [redacted] e [redacted] coniugati in comunione legale) per acquisto fattone da [redacted] con



atto rogato dal Notaio Laura Romano in data 18.1.1994 rep. 19732 racc. 8692 trascritto ad Avellino l'8.2.1994 part. 1469. *Relativamente ai non meglio specificati "diritti per 1/3" sull'essiccatoio demolito, il sottoscritto ha potuto riscontrare che detto bene risulta essere stato oggetto di vendita per l'intero da parte di altri soggetti con atto rogato dal Notaio Renato Forte in data 7.12.1995 rep. 25826 trascritto ad Avellino l'11.12.1995 part. 15159. Trattandosi di fatto di una piccola porzione di bosco di mq. 73 (in quanto l'essiccatoio è completamente demolito) che, nell'eventualità, competerebbe a [redacted] per la sola quota indivisa pari a 2/54 della proprietà avente il presunto valore commerciale di circa € 4,00, il sottoscritto ritiene di poter escludere dalla formazione del lotto tale immobile in quanto la non chiara continuità delle trascrizioni potrebbe causare alla procedura un contenzioso legale non conveniente rispetto al valore del bene.*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ABITAZIONE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montella il bene, intestato a [redacted] per 6/9 ed a [redacted] per 1/9 ciascuno, è così individuato:

- **Foglio 36 mappale 946 sub. 2**, categoria A/2 di classe 3^a, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq. 209, rendita catastale € 702,38.

Non è possibile riferire circa la corrispondenza della planimetria catastale in quanto non è stata presa visione dello stato di fatto.

AUTORIMESSA

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montella il bene, intestato a [redacted] per 6/9 ed a [redacted] per 1/9 ciascuno, è così individuato:

- **Foglio 36 mappale 946 sub. 1**, categoria C/6 di classe 3^a, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 18, rendita catastale € 39,97.

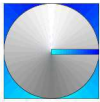
Non è possibile riferire circa la corrispondenza della planimetria catastale in quanto non è stata presa visione dello stato di fatto.

Bosco

Al Catasto Terreni del Comune di Montella l'appezzamento boschivo, intestato a [redacted] per 6/9 ed a [redacted], [redacted] per 1/9 ciascuno, è così individuato:

- **Foglio 2 mappale 208**, castagneto da frutto di classe 4^a, superficie





mq. 7.450, reddito dominicale € 6,93, reddito agrario € 11,54.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

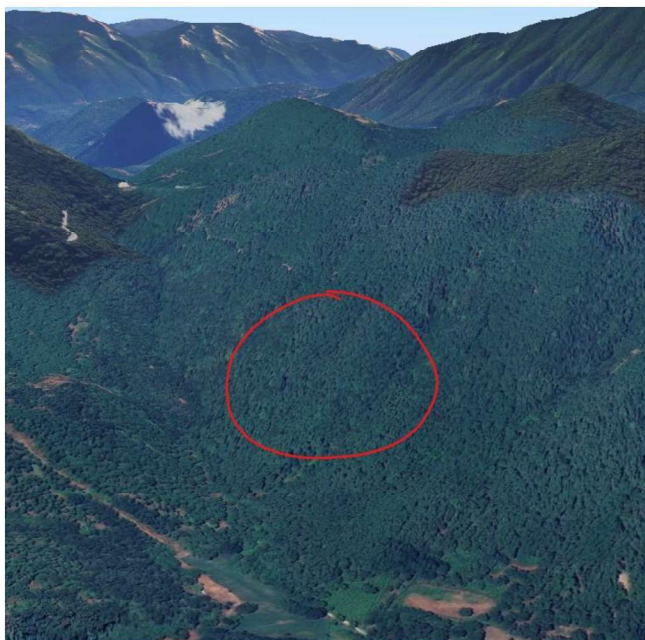
Trattasi della quota indivisa pari ad $\frac{1}{9}$ della proprietà di un fabbricato per civile abitazione posto nel Comune di Montella (AV) in Via del Narciso n. 13 costituito da un appartamento al piano terreno composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre disimpegni, tre camere, due bagni, per una superficie esterna lorda (SEL) di mq. 180 circa, ed al piano primo da una soffitta di mq. 160 circa ed una terrazza di mq. 33 circa, oltre ad un vano cantina interrato di mq. 10, un' autorimessa di mq. 25 e resede esterno di mq. 170 circa, nonché di un appezzamento di terreno boschivo di mq. 7.450 posto in località Costare, nella Valle di Cruci.

L'incarico ricevuto prevede di non procedere al sopralluogo dei beni; pertanto, si è proceduto a prenderne visione, per quanto possibile, mediante portali cartografici e immagini satellitari reperibili su internet.

Le immagini del 2022 mostrano un fabbricato in buono stato di manutenzione con alcuni segni di



Pag. 5

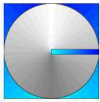


infiltrazione nei solai della terrazza e della copertura, con un buon livello di finiture esterne.

Il bosco, classificato come castagneto da frutto, appare ubicato in zona montana con giacitura acclive, privo di strade di accesso diretto.

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla quota indivisa pari a $\frac{1}{9}$ della proprietà gravata da diritto di



abitazione del fabbricato e alla quota indivisa pari a $\frac{1}{9}$ della proprietà del bosco. Il sopralluogo non è stato eseguito in quanto esonerato in fase di conferimento dell'incarico.

RIFERIMENTI URBANISTICI

Dalla lettura dell'atto di donazione del 2003 si rileva che l'abitazione è stata costruita in forza della licenza edilizia n. 2/71 del 28.6.1971; la realizzazione del garage ha ottenuto la concessione edilizia in sanatoria n. 222 del 15.12.1997, mentre la realizzazione della copertura del fabbricato abitativo e della cantina interrata hanno ottenuto la concessione edilizia in sanatoria n. 141/97 del 2.3.1998.

REGIME DI TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO

Trasferimento soggetto ad imposta di registro.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Avellino, con i repertori aggiornati al 22.8.2025, sui beni gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI SUCCESSIONE DEL 7.6.2022 PART. 8239** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Pag. 6

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il "principio dell'ordinarietà"² ed il "principio dello scopo"³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico⁴, giuridico⁵ ed economico⁶.

Quest'ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and*

¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

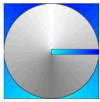
² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

⁶ La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;



best use) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell'HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell'incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁸, quello *finanziario*⁹ e quello dei *costi*¹⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

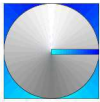
Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

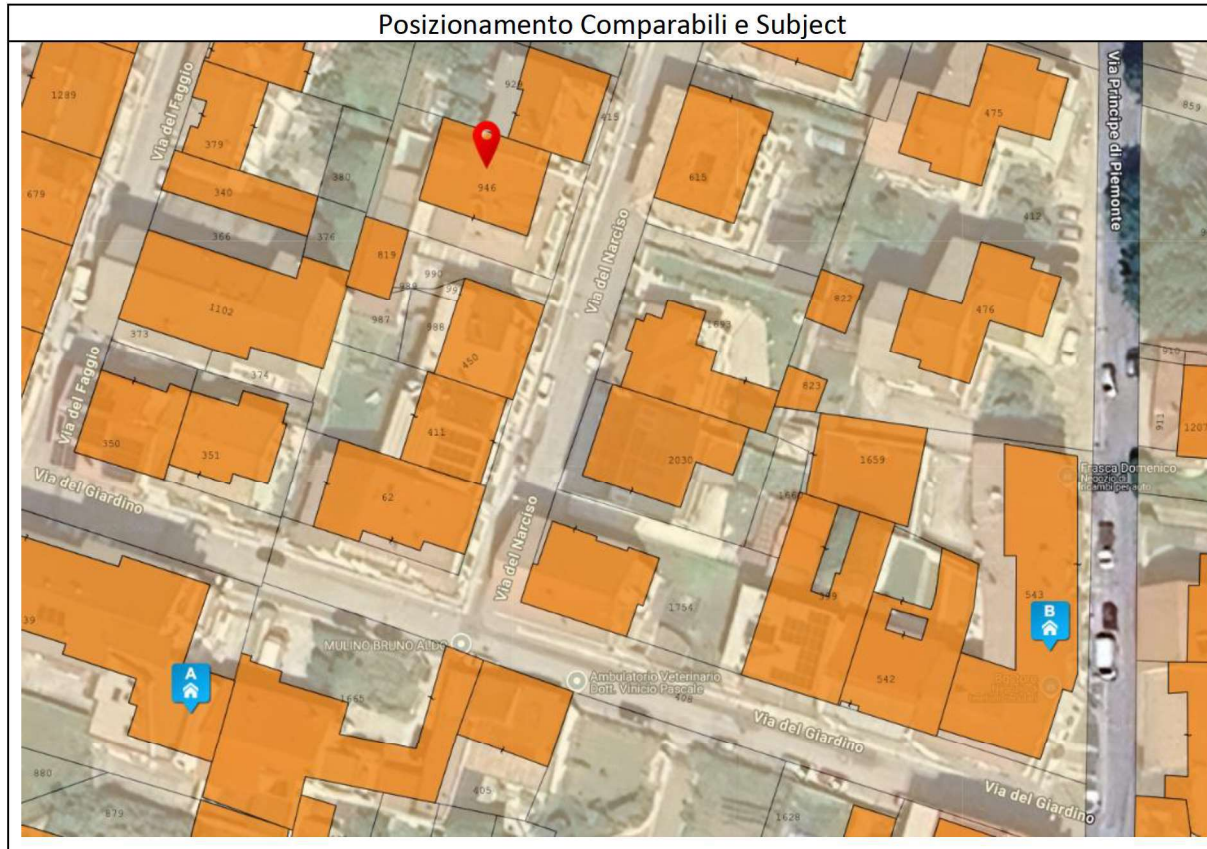
¹⁰ Cost approach;



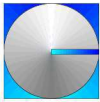
mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame, per la stima dell'abitazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA), mentre per la stima del bosco, vista anche la sua modesta rilevanza, si ritiene di avvalersi dei Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. Da una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Avellino sono state reperite due compravendite avvenute negli ultimi 2 anni aventi ad oggetto immobili simili in zona e comparabili con quello in esame:

- A) Appartamento in Via del Giardino n. 34 al piano terreno, avente una superficie di mq. 122 circa, balconi per mq. 14 circa, un bagno, privo di impianto di riscaldamento, in normale stato, venduto al prezzo di € 77.000,00# - atto Trascritto il 4.12.2024 al part. 17858;
- B) Appartamento in Via Principe di Piemonte n. 6 al piano primo, avente una superficie di mq. 99 circa, balcone di mq. 9 circa, veranda di mq. 3 circa, autorimessa di mq. 29 circa, due bagni, fornito di impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 95.000,00# - atto Trascritto il 29.11.2023 al part. 17754.



Le caratteristiche che usualmente differenziano questi beni di confronto (comparabili) con



quello in esame (subject) sono la “data di compravendita”, la “superficie”, lo “stato di manutenzione”, il “numero di servizi igienici”, la presenza di “riscaldamento”, il “livello di piano”. Per la determinazione dei relativi prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

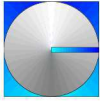
- **DATA:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi delle quotazioni OMI del periodo esaminato è stato possibile rilevare un calo dei prezzi del 3,02%;
- **SUPERFICI:** il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile. Le superfici dei comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali;
- **STATO DI MANUTENZIONE:** è stato attribuito un costo marginale relativamente ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject, assumendo un costo di € 250,00 al mq. per ogni passaggio di livello qualitativo;
- **NUMERO SERVIZI IGIENICI:** è stato attribuito un costo di € 6.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per ogni servizio igienico da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli al numero dei servizi presenti nel subject.
- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** è stato attribuito un costo di € 10.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- **LIVELLO DI PIANO:** il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. In questo caso, considerato che tutti gli edifici sono privi di ascensore, si è ritenuto di applicare un decremento di valore dell'1,5% per ogni aumento di livello di piano.

Pag. 9

Altre caratteristiche quali, ad esempio la classe energetica, non sono state considerate in quanto non vi sono differenze tra i comparabili ed il subject oppure in quanto non rilevabili.

Ai fini del calcolo del valore di mercato del bene sono state utilizzate le Superfici Esterne Lorde (SEL), come di seguito specificate:

- Appartamento – mq. 180
- Soffitta – mq. 165 (rapporto mercantile 25%)
- Cantina – mq. 10 (rapporto mercantile 25%)
- Terrazza – mq. 33 (rapporto mercantile 25%)
- Autorimessa – mq. 25 (rapporto mercantile 50%)
- Giardino – mq. 170 (rapporto mercantile 10%)



Totale Superficie Commerciale = mq. 261,50

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo ricaviamo un **Valore di Mercato dell'Abitazione pari ad € 215.000,00 (diconsi Euro duecentoquindicimila/00).**

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura.

Il bosco di castagno ha una superficie di mq. 7.450 ed arrotondando per eccesso la quotazione rilevabile dal VAM della Provincia di Avellino in quanto pubblicati nel 2019, possiamo considerare un prezzo unitario di €/mq. 1,50; avremo pertanto che il valore del bosco sarà:

$$\text{mq. } 7.450 \times \text{€/mq. } 1,50 = \text{€ } 11.175,00$$

Valore di mercato del bosco € 11.000,00

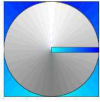
(diconsi euro undicimila/00).

Ne consegue che l'intero de beni ha un **Valore di Mercato Complessivo di € 226.000,00 (diconsi Euro duecentoventiseimila/00).**

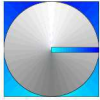
VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Pag. 10

OMISSIS



OMISSIS



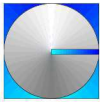
OMISSIS

Pag. 12

STIMA DELLA QUOTA

Il bene oggetto di stima come già detto è in proprietà a comune indivisa fra vari soggetti





diversi, dei quali solo uno in liquidazione per la quota pari a $\frac{1}{9}$ (un nono).

La questione non è però risolvibile con una semplice operazione matematica di divisione del valore dell'intero, in quanto entrano in gioco dei fattori esterni che mutano il valore venale del bene quali la difficile commerciabilità di una quota di un immobile e la necessità di una vendita per un realizzo a breve o medio termine.

Tutto quanto sopra premesso, in caso si dovesse procedere ad una vendita pubblica, per valutare la quota spettante a [redacted] lo scrivente ritiene equo un abbattimento del 20% del valore aritmetico della quota posseduta dal soggetto pignorato:

VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA

- € 226.000,00 x $\frac{1}{9}$ x 0,80 € 20.088,89

ed in cifra tonda € 20.000,00

(diconsi Euro ventimila/00).

OMISSIS

Si rappresenta che, nel caso in cui l'immobile fosse venduto per intero o nel caso in cui la quota fosse rilevata da un altro comproprietario, la quota spettante a [redacted] corrisponderebbe ad $\frac{1}{9}$ aritmetico di quanto ricavato dalla vendita o di quanto stimato, senza procedere ad alcun abbattimento percentuale.

Lorenzana, 7 settembre 2025

Firmato digitalmente da

Gianluca Catarzi

Il Tecnico

O = Collegio dei Geometri di
Livorno
T = Geometra
C = IT

Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

- Tabelle di calcolo valore di mercato;
- Tabella di calcolo prezzo base d'asta;
- Visure e planimetrie catastali;
- Visure ipotecarie.

TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		77.000,00	€		95.000,00	€		94.745,24
DATA (variazione giornaliera)	€	6,38	-€ 1.918,94	€	7,87	-€ 4.271,40	€		
SERVIZI IGIENICI	€	3.428,57	€ 3.428,57	€	3.428,57	€ -	€		
IMP.RISCALDAMENTO	€	2.757,72	€ 2.757,72	€	2.591,64	€ 2.591,64	€		
	€	-	€ -	€	-	€ -	€		
	€	-	€ -	€	-	€ -	€		
	€	-	€ -	€	-	€ -	€		
STATO MANUTENZIONE	€	31.550,00	€ 31.550,00	€	29.650,00	€ -	€		
CLASSE ENERGETICA	€	6.310,00	€ -	€	5.930,00	€ -	€		
LIVELLO DI PIANO	-€	1.155,00	€ -	-€	1.425,00	€ 1.425,00	€		
PREZZO CORRETTO	€		112.817,34	€		94.745,24	€		

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO

	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	126,20	118,60	0,00
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 893,96	€ 798,86	

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti

11,90%

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE

CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.PRINCIPALE (SEL) ***	€/mq.	€ 798,86	€ 798,86	€ 798,86
SUP.TERRAZZA	€/mq.	€ 199,72	€ 199,72	€ 199,72
SUP.CANTINA	€/mq.	€ 199,72	€ 199,72	€ 199,72
SUP.SOFFITTA	€/mq.	€ 199,72	€ 199,72	€ 199,72
SUP.BALCONE	€/mq.	€ 239,66	€ 239,66	€ 239,66
SUP.GARAGE	€/mq.	€ 399,43	€ 399,43	€ 399,43
SUP.GIARD <S.PRINC.1	€/mq.	€ 79,89	€ 79,89	€ 79,89
SUP.VERANDA	€/mq.	€ 639,09	€ 639,09	€ 639,09
	€/mq.	€ -	€ -	€ -

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi marginali medi corretti.

	IMMOBILE A				IMMOBILE B				IMMOBILE C			
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		112.817,34	€		94.745,24	€		94.745,24			
SUP.PRINCIPALE (SEL)	€	+	46.334,10	€	+	798,86	€	+	64.707,96			
SUP.TERRAZZA	€	+	6.590,63	€	+	199,72	€	+	6.590,63			
SUP.CANTINA	€	+	1.997,16	€	+	199,72	€	+	1.997,16			
SUP.SOFFITTA	€	+	32.953,13	€	+	199,72	€	+	32.953,13			
SUP.BALCONE	€	-	3.355,23	€	-	239,66	€	-	2.156,93			
SUP.GARAGE	€	+	9.985,80	€	+	399,43	€	-	1.597,73			
SUP.GIARD <S.PRINC.1	€	+	13.580,68	€	+	79,89	€	+	13.580,68			
SUP.VERANDA	€	+	-	€	-	639,09	€	-	1.917,27			
	€	+	-	€	+	-	€	+	-			
PREZZO CORRETTO	€		220.903,61	€		208.902,87	€		208.902,87			
Peso attribuito al comparabile			50,00%			50,00%			0,00%			

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 214.903,24
Spese per due diligence	
VALORE ATTESO NETTO	€ 214.903,24
ed in cifra tonda	€ 215.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) mq.	€ 261,50
valore unitario al mq.	€ 822,18

Verifica dell'attendibilità della stima		Test superato se d <
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C		10%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C		
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	5,74%	
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C		

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Publicazione sul BUR

n.1 del 01/02/2019

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 ALTO SABATO Comuni di: CHIUSANO DI S DOMENICO, SALZA IRPINA, SERINO, SOLOFRA, SORBO SERPICO, VOLTURARA IRPINA				REGIONE AGRARIA N°: 6 ALTO SELE E ALTO CALORE IRPINO Comuni di: BAGNOLI IRPINO, CALABRITTO, CAPOSELE, LIONI, MONTELLA, SENERCHIA, TEORA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	5380,00				6300,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	5590,00				6300,00			
CANNETO					0800,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	15890,00	SI	SI		13480,00	SI	SI	
INCOLTO PRODUTTIVO	2770,00				3590,00			
NOCCIOLETO	13330,00							
ORTO IRRIGUO					24290,00			
PASCOLO	4200,00				5180,00			
PASCOLO ARBORATO					5590,00			
PASCOLO CESPUGLIATO					4200,00			
PRATO	7330,00							
QUERCETO					5590,00			
SEMINATIVO	10300,00				7020,00			
SEMINATIVO ARBORATO	15320,00				10300,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	29260,00				11530,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Publicazione sul BUR

n.1 del 01/02/2019

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 ALTO SABATO Comuni di: CHIUSANO DI S DOMENICO, SALZA IRPINA, SERINO, SOLOFRA, SORBO SERPICO, VOLTURARA IRPINA				REGIONE AGRARIA N°: 6 ALTO SELE E ALTO CALORE IRPINO Comuni di: BAGNOLI IRPINO, CALABRITTO, CAPOSELE, LIONI, MONTELLA, SENERCHIA, TEORA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO IRRIGUO	23370,00				11330,00			
ULIVETO	13480,00				14090,00			
VIGNETO	20710,00				15580,00			