



# COMUNE DI TOCCO CAUDIO

(prov. di Benevento)

**Oggetto:** PERIZIA DI STIMA rispetto l'effettivo valore economico di un Fabbricato urbano per civile abitazione, sito alla via Don Antonio Meoli del comune di Tocco Caudio (BN).

**Fabbricato:** individuato al NCEU foglio 9 particella 281;

COMMITTENTE/COMPROPRIETARIO:

ELABORATO :

**UNICO**



## ALLEGATI:

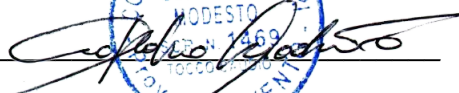
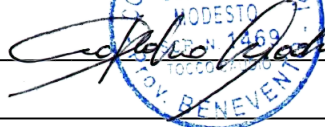
- LETTERA DI INCARICO;
- RELAZIONE PERIZIA DI STIMA;
- VISURA CATASTALE;
- TITOLO DI PROPRIETA';
- PLANIMETRIA IMMOBILE DEPOSITATA AL N.C.E.U;
  
- INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED ELABORATI GRAFICI:
  - PLANIMETRIA CATASTALE;
  - STRALCIO ORTOFOTO;
  - STRALCIO ORTOFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA;
  - STRALCIO AUTORITA' DI BACINO;
  - STRALCIO P.R.G.;
  - STRALCIO P.T.P.;
  - STRALCIO PARCO TABURNO-CAMPOSAURO;
  - PLANIMETRIA IMMOBILE CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI;
  
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

STUDIO TECNICO via Carlo di Tocco, 24 - Tocco Caudio (BN) Tel. 347.2296829 — E-Mail: coppolaromodesto@virgilio.it

FEBBRAIO 2024

**IL TECNICO**

Geom. Modesto COPPOLARO



**LEGGE REGIONALE N. 59 DEL 29.12.2018**  
**LETTERA DI AFFIDAMENTO DELL'INCARICO PROFESSIONALE**

**Oggetto:** Perizia di Stima rispetto l'effettivo valore economico di un Fabbricato urbano per civile abitazione, sito alla via "Don Antonio Meoli" del comune di Tocco Caudio (BN) ed individuato al NCEU al foglio 9 p.lla 281;

\*\*\*\*\*

**Il sottoscritto:**

....., nella qualità di comproprietario dell'immobile sito in Tocco Caudio (BN) alla via Don Antonio Meoli; ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445 del 28.12.2000, consapevole delle sanzioni penali richiamate all'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii., in caso di dichiarazioni mendaci e della decadenza dei benefici eventualmente conseguiti al provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere, di cui all'art. 75 del richiamato D.P.R., ai sensi e per gli effetti dello stesso, con la presente

**CONFERISCE**

l'incarico professionale per la redazione della **Perizia di Stima di cui in oggetto**, e di effettuare tutte le prestazioni tecniche consequenziali o connesse al tale incarico e potrà avvalersi dell'opera o della collaborazione di altri professionisti inerente le prestazioni per le opere di cui in oggetto:

- Al Geom. Modesto COPPOLARO nato a Benevento (BN) il 18 giugno 1981 e residente in Tocco Caudio (BN) alla via Carlo di Tocco n. 24 ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Benevento al n. 1469;

Le forme e modalità di pagamento sono stabilite con separato disciplinare di incarico.

Si allega copia del documento di riconoscimento in corso di validità.

Tocco Caudio, 02/02/2024

**Il Committente**

\_\_\_\_\_  
(firma)

Dichiaro di aver accettato l'incarico come sopra conferitomi, e sottoscrivere la presente lettera d'incarico e di averne ricevuta e trattenuta copia.

**Il Tecnico**  
**Geom. Modesto Coppolaro**  
  
  
(timbro e firma)

# PERIZIA DI STIMA DI UN FABBRICATO URBANO SITO IN TOCCO CAUDIO (BN)

## INDICE:

Premessa.....	pag. 2
Caratteristiche generali di zona.....	pag. 2
Descrizione del bene e scopo della stima.....	pag. 2-3
Dati catastali.....	pag. 3
Provenienza del bene.....	pag. 3
Destinazione strumenti urbanistici vigenti.....	pag. 3-4
Criteri estimativi generali.....	pag. 4
Valutazione metodo utilizzato.....	pag. 5
Valore di mercato con quotazione immobiliare.....	pag. 5-6
Principali coefficienti di merito e valore del bene.....	pag. 7-8-9
Valore di stima diretta con metodo comparativo diretto.....	pag. 9-10
Conclusioni.....	pag. 10-11

## **PREMESSA**

La presente valutazione immobiliare viene eseguita dal sottoscritto **geom. Coppolaro Modesto**, nato a Benevento (Bn) il 18/06/1981 e domiciliato fiscalmente alla via Carlo di Tocco, 24 del comune di Tocco Caudio (Bn) nella qualità di **tecnico incaricato** dal committente Sig. " " nato " " e residente in " " - Cf. " " , quale comproprietario dell'immobile sito in Tocco Caudio (BN) alla via Don Antonio Meoli.

Obiettivo della presente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato urbano adibito a civile abitazione, ovvero quello che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta. Lo scrivente, a seguito di opportune indagini e valutazioni preliminari ritiene di poter accettare l'incarico e di redigere la seguente perizia di stima.

## **CARATTERISTICHE GENERALI DI ZONA**

Il fabbricato oggetto di valutazione è localizzato al "Est" del nuovo centro urbano di Tocco Caudio (Bn), e precisamente alla località "Friuni". L'intera area è collegata alla strada Provinciale – SP154 che costituisce la principale arteria viabile di collegamento ai paesi limitrofi e al capoluogo di Provincia "Benevento", pertanto risulta facilmente raggiungibile anche attraverso mezzi pubblici di trasporto. L'immobile, inoltre, essendo situato all'interno del tessuto urbano a forte antropizzazione, risulta provvisto di tutte le principali opere di urbanizzazione (*viabilità, condotta fognaria, acquedotto, energia elettrica ecc.*).

## **DESCRIZIONE DEL BENE E SCOPO DELLA STIMA**

Trattasi di un fabbricato in parte di vecchia edificazione risalente agli anni 70 e in parte ad edificazione risalente agli anni 90, stante alla vetustà dei materiali e tipologia costruttiva. L'immobile ha accesso diretto da strada pubblica, è ben collegato sia con il centro urbano che con la viabilità principale attraverso la quale è possibile spostarsi verso il capoluogo di provincia "Benevento" e con le principali diramazioni e collegamenti autostradali. Il fabbricato, nel suo insieme non presenta caratteristiche tipiche di una moderna residenza urbana, la cui originaria consistenza volumetrica non è stata, nel tempo, esposta ad una annosa suddivisione in più unità immobiliari. Le attuali condizioni di vetustà, non presentano soluzioni di dettaglio adottate per le finiture esterne quali (*portali e cornici dei vani in pietra o similari, ringhiere in ferro lavorato artigianalmente e copertura con file di coppi di argilla sovrapposti ecc.*) che rendono l'immobile interessante dal punto di vista architettonico. Il fabbricato urbano per civile abitazione si erge su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, è composto da vani utili 13,5 oltre l'area di corte circostante il fabbricato. Il piano seminterrato è adibito esclusivamente a cantina, depositi e garage che si presentano privi di impianti se non quello della luce elettrica, con pavimentazione in calcestruzzo, intonaco grezzo, finestre e porte deteriorate. L'accesso al piano rialzato, avviene tramite una scala esterna che comunica con l'ingresso principale dell'intero fabbricato. L'interno del piano rialzato è costituito da un ingresso/salottino, una sala da

pranzo, uno studio, una camera da letto ed un bagno, mentre il piano primo è costituito da 4 camere da letto, un ripostiglio, ed un bagno tutte di modeste dimensioni e collegate tra loro attraverso un corridoio/disimpegno. L'unità immobiliare oggetto di stima, di passata edificazione, non è stata mai interessata nel tempo, da alcun intervento di ristrutturazione edilizia né manutenzione. Sia gli interni che gli esterni si presentano in discreto stato di conservazione, risultano pertanto necessari, al fine di renderlo moderno, adeguati interventi di manutenzione straordinaria. In particolare sono necessari azioni di completamento, rifacimento parziale di intonaci in quanto risultano in parte staccati dalle murature, trattamenti deumidificanti al piano seminterrato, rasature e tinteggiature, sostituzione degli infissi esterni compreso le tapparelle e tutte le principali opere impiantistiche. Durante la fase di sopralluogo in sito, si sono riscontrate lievi modifiche interne rispetto alla visura planimetrica catastale. Tuttavia, si reputano le variazioni ininfluenti dal punto di vista estimativo dato che lo scopo della presente stima è quello di fornire alla committenza una base per la contrattazione in caso di vendita e/o trasferimento a qualsiasi titolo dell'immobile.

## **DATI CATASTALI**

L'immobile oggetto di stima risulta censito, come di seguito evidenziato, al Nuovo Catasto Fabbricati:

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA C. €
9	281	-	A/2	6	13,5 VANI	1.010,96

## **PROVENIENZA DEL BENE**

Il fabbricato risulta da visura catastale, in proprietà a [redacted] (proprietaria per 1000/3000), [redacted] c.f. [redacted] (proprietario per 2000/9000), [redacted] c.f. [redacted] (proprietaria per 2000/9000), [redacted] c.f. [redacted] (proprietario per 2000/9000) e tale intestazione è legittimata dal seguente passaggio legale:

- Successione Ex Lege di [redacted] - Sede Benevento (BN) – Registrazione vol. 8333 n. 1333 registrato in data 02/03/2011 – Trascrizione n. [redacted] Reparto PI di Benevento in atti dal [redacted]

## **DESTINAZIONE STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI, INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE ED ANALISI DEI VINCOLI:**

L'immobile in oggetto dalla sola indagine preliminare effettuata, visto il grado di approfondimento della perizia richiesta dalla committente, risulta, dagli strumenti urbanistici in vigore nel comune di Tocco Caudio (Bn), localizzato in pieno centro urbano del **P.R.G. adottato** (Zona "Br" residenziale di ristrutturazione). E' situato all'esterno della perimetrazione del Parco Regionale del Taburno – Camposauro e ricade nell'area

“R.U.A.” del Piano Territoriale Paesistico. Inoltre ricade all'esterno delle aree a Rischio Idrogeologico dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno.

## **CRITERI ESTIMATIVI GENERALI**

Con “*criteri di stima*” si intendono gli “*aspetti economici*” di un bene che dipendono unicamente dallo scopo della stima. In funzione, cioè, di uno scopo (*di un quesito, di un contesto, di una ragione pratica ecc.*) è possibile stimare differenti “*valori*” o aspetti economici di un bene, che nell'estimo corrispondono ai seguenti criteri di stima:

- valore di mercato. E' la capacità di un bene di essere scambiato con altri (*o meglio, con moneta*) nel libero mercato, indipendentemente dalla utilità ritratta: probabile prezzo di vendita = valore di mercato;
- valore di costo. E' rappresentato dai costi sostenuti o da sostenere per produrre un bene (*costi dei fattori di produzione impiegati a tale scopo*): probabile costo di produzione = valore di costo;
- valore di trasformazione. Convenienza finanziaria nell'uso, consumo o trasformazione di un bene (*ottenuta dal confronto tra mezzi impiegati e risultati ottenuti*): convenienza economica = valore di trasformazione;
- valore d'uso. capacità di un bene di fornire utilità (*dal suo uso, consumo o trasformazione*) indipendentemente dalla sua capacità di essere scambiato con altri o con moneta: beneficio o utilità ritratta dall'uso di un bene = valore d'uso (*detto anche valore d'uso sociale*).

Ciascuno dei criteri di stima sopra menzionati (*valore di mercato, valore di costo, valore di trasformazione, valore d'uso*) si avvale di differenti procedimenti di stima che possiamo suddividere in “*analitici o sintetici*” e “*indiretti o diretti*” appositamente definiti per una maggiore rispondenza tra giudizio di valore formulato e criterio di stima prescelto.

Il criterio: “VALORE DI MERCATO” si avvale dei seguenti procedimenti:

- procedimento diretto
- procedimento per “punti di merito”
- procedimento per “capitalizzazione dei redditi”
- procedimento del “valore di riproduzione”
- procedimento del “valore di trasformazione”

Il criterio: “VALORE DI COSTO” si avvale dei seguenti procedimenti:

- procedimento parametrico (comparativo diretto)
- procedimento analitico (computo metrico estimativo, analisi prezzi etc.)
- procedimenti misti sintetico-analitici (metodo ARC, metodo MER etc.)

Il criterio: “VALORE DI TRASFORMAZIONE” si avvale (nell'ESTIMO) del procedimento del valore di trasformazione.

Il criterio: “VALORE D'USO” si avvale dei seguenti procedimenti:

- procedimenti monetari (procedimento del “prezzo edonico”, procedimento dei “prezzi di trasporto”, procedimento del “costo opportunità” procedimento di “valutazione contingente” – disponibilità a pagare o consenso ad accettare, etc.)

- procedimenti non monetari (valutazione di Impatto Ambientale, Analisi multi-criterio, Analisi del valore, etc.).

### **VALUTAZIONE METODO UTILIZZATO**

Nel caso di beni immobili quali fabbricati, la determinazione del valore di mercato, comunque legata a fattori quali la rendita catastale, la posizione, la consistenza, lo stato di diritto, dalla potenzialità di trasformazione ecc., che i fabbricati stessi possiedono. **Il valore di detto bene, quindi, è determinato non tanto dalle classificazioni catastali che lo identificano, ma soprattutto dalle condizioni fisiche** (esposizione, eventuale potenzialità edificatoria, giacitura, collegamento alle viabilità pubbliche, ecc.).

Nel caso specifico, si ritiene opportuno utilizzare in modo prevalente il criterio del "VALORE DI MERCATO" con procedimento "comparativo diretto" metodo tra l'altro utilizzato dalla Stessa Agenzia delle Entrate.

Ciò premesso, si riporta nei paragrafi che seguono la valutazione del bene in questione alla data attuale, considerando la posizione "urbanistica" ove il bene è situato.

### **VALORE DI MERCATO con procedimento "quotazioni immobiliari"**

Analizzando diversi fattori quali le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, i Borsini Immobiliari e indagini di mercato effettuate in loco inerenti la compravendita di beni aventi caratteristiche simili, è stato possibile determinare i seguenti parametri comparativi di riferimento:



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BENEVENTO

Comune: TOCCO CAUDIO

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE - VIA FRIJINI, VIA SAN BIAGIO, VIA DELLA PACE

Codice di zona: B2

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	600	850	L	2,9	3,8	N
Box	NORMALE	350	440	L	1,7	2,3	N
Ville e Villini	NORMALE	900	1250	L	4,9	5,9	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quella più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda:

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice catastario

Torna alla pagina di ricerca

- Valore fabbricato (abitazione civile) = €/mq 600 (di superf. utile netta a destinazione abitativa);
- Valore fabbricato (Box o similari) = €/mq 350 (di superf. utile netta con destinazione pertinenziale dep. e/o autorimessa);

Ai parametri di cui innanzi vengono tenuti conto tutti i principali criteri di maggiorazione e/o deprezzamento che a titolo esemplificativo si riportano:

### Principali coefficienti di merito

Stato locativo	Contratto	Coefficiente di merito
<b>Abitazioni libere</b>		<b>100%</b>
Abitazioni locatate a canone libero	con durata quadriennale	-20%
Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi		-5%

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	- 10% (-20% senza giardino)	- 10% (-20% senza giardino)
<b>Piano 1°</b>	-10%	<b>-10%</b>
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+ 5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+ 20%	- 20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
<b>Da ristrutturare</b>	<b>-10%</b>
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	+5%
<b>Mediamente Luminoso</b>	<b>Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata</b>	<b>0%</b>

Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%
---------------	---	------

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

PROSPETTO DEI COEFFICIENTI			
Coefficienti per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie al tasso di interesse del 2,5%			
ETA' DEL BENEFICIARIO [anni compiuti]	COEFFICIENTI	VALORE % USUFRUTTO	VALORE % NUDA PROPRIETA'
DA 0 - 20 ANNI	38	95	5
DA 21 - 30 ANNI	36	90	10
DA 31 - 40 ANNI	34	85	15
DA 41 - 45 ANNI	32	80	20
DA 46 - 50 ANNI	30	75	25
DA 51 - 53 ANNI	28	70	30
DA 54 - 56 ANNI	26	65	35
DA 57 - 60 ANNI	24	60	40
DA 61 - 63 ANNI	22	55	45
DA 64 - 66 ANNI	20	50	50
Riferimento DA 67 - 69 ANNI	18	45	55
DA 70 - 72 ANNI	16	40	60
DA 73 - 75 ANNI	14	35	65
DA 76 - 78 ANNI	12	30	70
DA 79 - 82 ANNI	10	25	75
DA 83 - 86 ANNI	8	20	80
DA 87 - 92 ANNI	6	15	85
DA 93 - 99 ANNI	4	10	90

**parametri di maggiorazione:** non vi sono da considerare elementi di maggiorazione vista la natura del bene.

**parametri di deprezzamento:** stato di vetustà dell'immobile (*sia le finiture interne che le opere impiantistiche risultano di basso pregio e in alcuni casi carenti (impianto termico di vecchia data), gli infissi esterni non garantiscono un isolamento termico (infissi totalmente da sostituire), in alcuni punti si evince umidità di risalita sia per la zona adibita ad abitazione al piano rialzato, sia per quanto riguarda i locali di depositi, cantina e garage al piano seminterrato, che risultano fatiscenti in alcune parti.*

Utilizzando i parametri appena descritti si può determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima:

### **1) Valore Fabbricato:**

a) Piano Seminterrato "S.N.R." (adibito a depositi ecc)	mq 73,00 x €/mq 350 = €.	25.550,00
b) Piano Seminterrato "S.N.R." (portico)	mq 14,00 x €/mq 200 = €.	2.800,00
c) Piano Rialzato "S.R." ( <i>adibito ad uso residenziale</i> )	mq 96,00 x €/mq 600 = €.	57.600,00
d) Piano Rialzato "S.N.R." (Balcone) = 25% dell'abitazione	mq 4,00 x €/mq 150 = €.	600,00
e) Piano Primo "S.R." ( <i>adibito ad uso residenziale</i> )	mq 95,00 x €/mq 600 = €.	57.000,00
f) Piano Primo "S.N.R." (Balcone) = 25% dell'abitazione	mq 4,00 x €/mq 150 = €.	600,00
<b>Totale valore fabbricato</b>		<b>€. 144.150,00</b>

### **2) Valore Area di corte:**

g) Piano Terra (corte esclusiva al fabbricato)	mq 137,00 x €/mq 25 = €.	3.425,00
<b>Totale valore Area di corte</b>		<b>€. 3.425,00</b>

**VALORE TOTALE DEL BENE (€. 144.150,00 + €. 3.425,00) = €. 147.575,00**

Applicazione dei parametri di deprezzamento = **Riduzione del 20% sul valore totale del bene**

Dai dati emergenti è possibile dedurre che il più probabile **valore di mercato** del bene oggetto di stima è calcolato secondo la seguente formula:

Valore totale del bene \*Quotazione al mq.\* Coefficienti di merito e/o deprezzamento.

**€. 147.575,00 – 20% = €. 118.060,00**

**V<sub>m</sub> = €. 118.060,00**

### **VALORE DI MERCATO con procedimento "comparativo diretto"**

Si ritiene opportuno procedere anche ad una stima del bene in questione utilizzando un metodo semplice "**definito appunto valore di mercato per comparazione diretta**" ma allo stesso tempo efficace in quanto permette di ottenere una proiezione alquanto realistica a differenza di metodi empirici più elaborati che spesso conducono a risultati non perfettamente consoni alla realtà del luogo in cui si opera la stima. In particolare si tende a

stabilire il più probabile prezzo di vendita = valore di mercato prendendo in considerazione beni simili oggetto di recente compravendita. In merito a quanto sopra esposto, non si hanno nel caso specifico termini di confronto in quanto il mercato immobiliare nella zona è praticamente inesistente. Si è cercato di assumere informazioni presso mediatori e tecnici operanti nel settore immobiliare locale anche presso Comuni limitrofi, ma non si è riusciti a rilevare condizioni obiettive di riferimento.

**Dunque di fronte a tale situazione, e alla luce di queste considerazioni è facile intuire che il prezzo di mercato dell'immobile oggetto della presente valutazione, non può essere equiparato a comparazioni simili, pertanto il sottoscritto ritiene opportuno confermare il valore di mercato della quotazione immobiliare di cui sopra.**

## **CONCLUSIONI**

Il valore ottenuto dalla stima, sarebbe quello max di mercato in condizioni normali. Nel caso in itinere è necessario enunciare alcuni fattori discriminanti che normalmente hanno influenza sulle trattative di mercato:

- Attualmente ci si trova in pieno crollo del mercato immobiliare dovuto alla crisi globale e che perdura tutt'oggi e condiziona in modo esponenziale l'andamento dei mercati tra cui viene annoverato anche quello immobiliare;
- Nei piccoli paesi il mercato immobiliare, già normalmente, risulta meno florido rispetto ai principali centri urbani della Provincia di Benevento, sia per l'esiguità della popolazione ma anche perché la maggior parte degli abitanti che già dispongono di casa di proprietà;
- Da non trascurare l'andamento demografico, la tendenza attuale è quella dello spopolamento dei piccoli paesi con affluenza verso i principali centri urbani soprattutto delle Regioni del Nord, con conseguente calo della richiesta di immobili.

Per tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto tecnico estimatore ritiene che, con riferimento all'attualità, il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare oggetto della presente relazione peritale è confermato secondo il calcolo ed i parametri adottati e l'immobile viene così suddiviso secondo le quote di proprietà:

- **proprietaria per 1000/3000): €.** 39.353,32
- **proprietario per 2000/9000): €.** 26.235,56
- **proprietario per 2000/9000): €.** 26.235,56
- **proprietario per 2000/9000): €.** **26.235,56**

A fronte dei valori ottenuti inoltre, va considerato che al coniuge superstite spetta sempre il diritto di abitazione sulla casa coniugale. Pertanto alla luce di ciò, per calcolare il valore del diritto di abitazione si applicano gli stessi criteri stabiliti per il diritto di usufrutto e di conseguenza il valore spettante ad ognuno dei figli, si riduce del 55% (valore stabilito per l'età del beneficiario secondo la tabella di cui sopra) e le quote di proprietà risultano le seguenti:

- **(nudo proprietario): €.** 26.235,56 – 55% = €. 11.806,00
- **(nuda proprietaria): €.** 26.235,56 – 55% = €. 11.806,00
- **(nudo proprietario): €.** **26.235,56 – 55% = €.** **11.806,00**
- **(coniuge con diritto di abitazione): €.** 118.060,00 - 35.418 =  
**€.** 82.642,00

Si conclude precisando che la presente valutazione, ha tenuto conto di vari fattori che caratterizzano il procedimento di stima ad es. l'ubicazione, la conformazione e tipologia edilizia, l'esposizione, la panoramicità del sito, il grado di finitura, lo stato di vetustà l'andamento attuale del mercato ed il diritto di abitazione del coniuge superstite. Pertanto, la stima, come in ogni normale operazione di valutazione, si sostanzia nell'indicazione del più probabile valore di mercato, quindi, in virtù di tale caratterizzazione probabilistica, la somma peritale è configurabile come elemento intermedio di un intervallo di valori tutti accettabili che la normale prassi estimativa stabilisce che differiscano al massimo di una percentuale pari al 10-15 % di quanto peritato.

Tocco Caudio, 02/02/2024

**Il tecnico incaricato**  
(geom. Modesto Coppolaro)



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: "COPPOLARO", "MODESTO", "N. 469", and "T. BENEVENTANO". The signature is written over a horizontal line.

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/01/2024**

**Dati identificativi:** Comune di TOCCO CAUDIO (L185) (BN)

Foglio 9 Particella 281

**Classamento:**

Rendita: Euro 1.010,96

Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 6, Consistenza 13,5 vani

**Indirizzo:** VIA DON ANTONIO MEOLI n. SNC Piano T - 1

**Dati di superficie:** Totale: 282 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 278 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2011 Pratica n. BN0075468 in atti dal 18/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15062.1/2011)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di TOCCO CAUDIO (L185) (BN)

Foglio 9 Particella 281

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di TOCCO CAUDIO (L185) (BN)

Foglio 9 Particella 281

> **Indirizzo**

VIA DON ANTONIO MEOLI n. SNC Piano T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2011  
Pratica n. BN0075468 in atti dal 18/02/2011  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15062.1/2011)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.010,96**  
Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **6**, Consistenza **13,5 vani**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2011  
Pratica n. BN0075468 in atti dal 18/02/2011  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15062.1/2011)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

---

> **Dati di superficie**

Totale: **282 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **278 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
10/03/2000, prot. n. 32893

---

Direzione Provinciale di Benevento  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 4

- 
- > 1. **1. [REDACTED]**  
(CF [REDACTED])  
nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 2000/9000 (deriva dall'atto 1)
- > 2. **2. [REDACTED]**  
(CF [REDACTED])  
nato a [REDACTED] il 2 [REDACTED] 74  
Diritto di: Proprieta' per 2000/9000 (deriva dall'atto 1)
- > 3. **3. [REDACTED]**  
(CF [REDACTED])  
nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 2000/9000 (deriva dall'atto 1)
- > 4. **4. [REDACTED]**  
(CF [REDACTED])  
nata a [REDACTED] il 2 [REDACTED] 1900  
Diritto di: Proprieta' per 1000/3000 (deriva dall'atto 1)
1. SUCCESSIONE EX LEGE di l  
del [REDACTED] Sede BENEVENTO (BN) Registrazione  
Volume [REDACTED] n. 4 [REDACTED] registrato in data [REDACTED]  
Trascrizione n. [REDACTED] Reparto PI di  
BENEVENTO in atti del 21/02/2024

---

Visura telematica esente per fini istituzionali

---

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



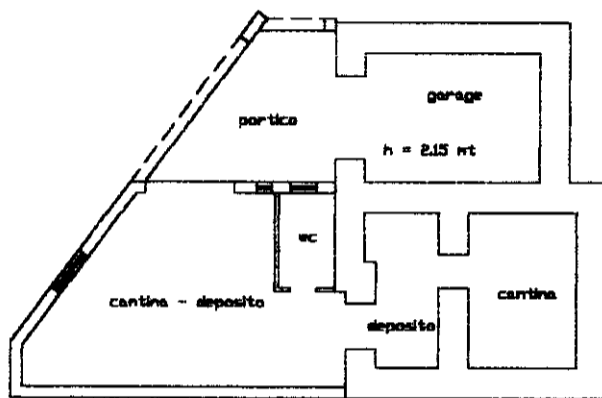
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

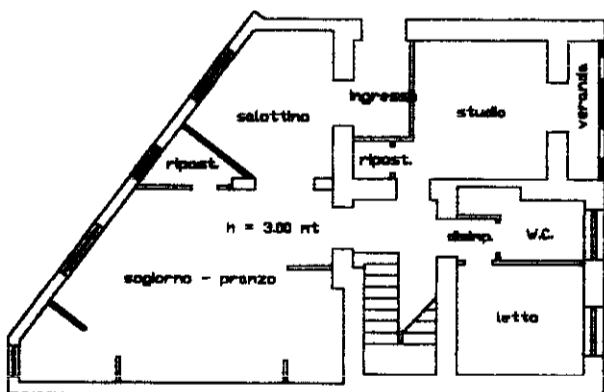
LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di TOCCO CAUDIO via FRIANI civ. 1

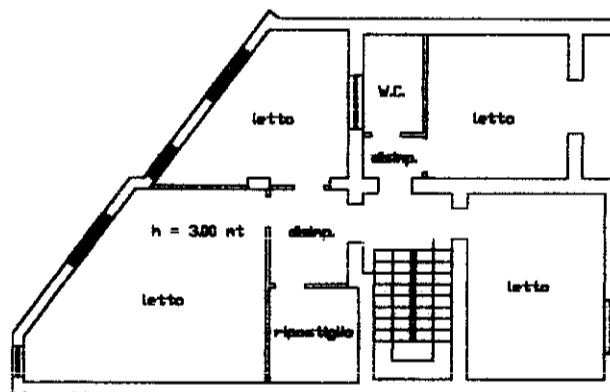
pianta piano seminterrato  
scala 1 : 200



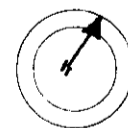
pianta piano rialzato  
scala 1 : 200



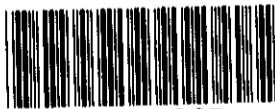
pianta piano primo  
scala 1 : 200



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



01721935

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 9  
n. 281 sub. ....

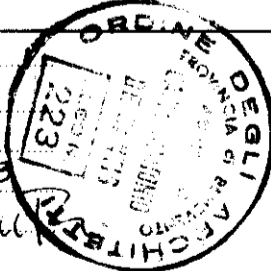
Compilata dall'Arch. DE SANTIS  
(Titolo, cognome e nome)

CARMINA ANTONIO

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI

della provincia di BENEVENTO n. 223

data 09/03/2000 Firma CA



RISERVATO ALL'UFFICIO

MAR, 2000

32893

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE  
ED  
ELABORATI GRAFICI**

# COMUNE DI TOCCO CAUDIO

PROVINCIA DI BENEVENTO

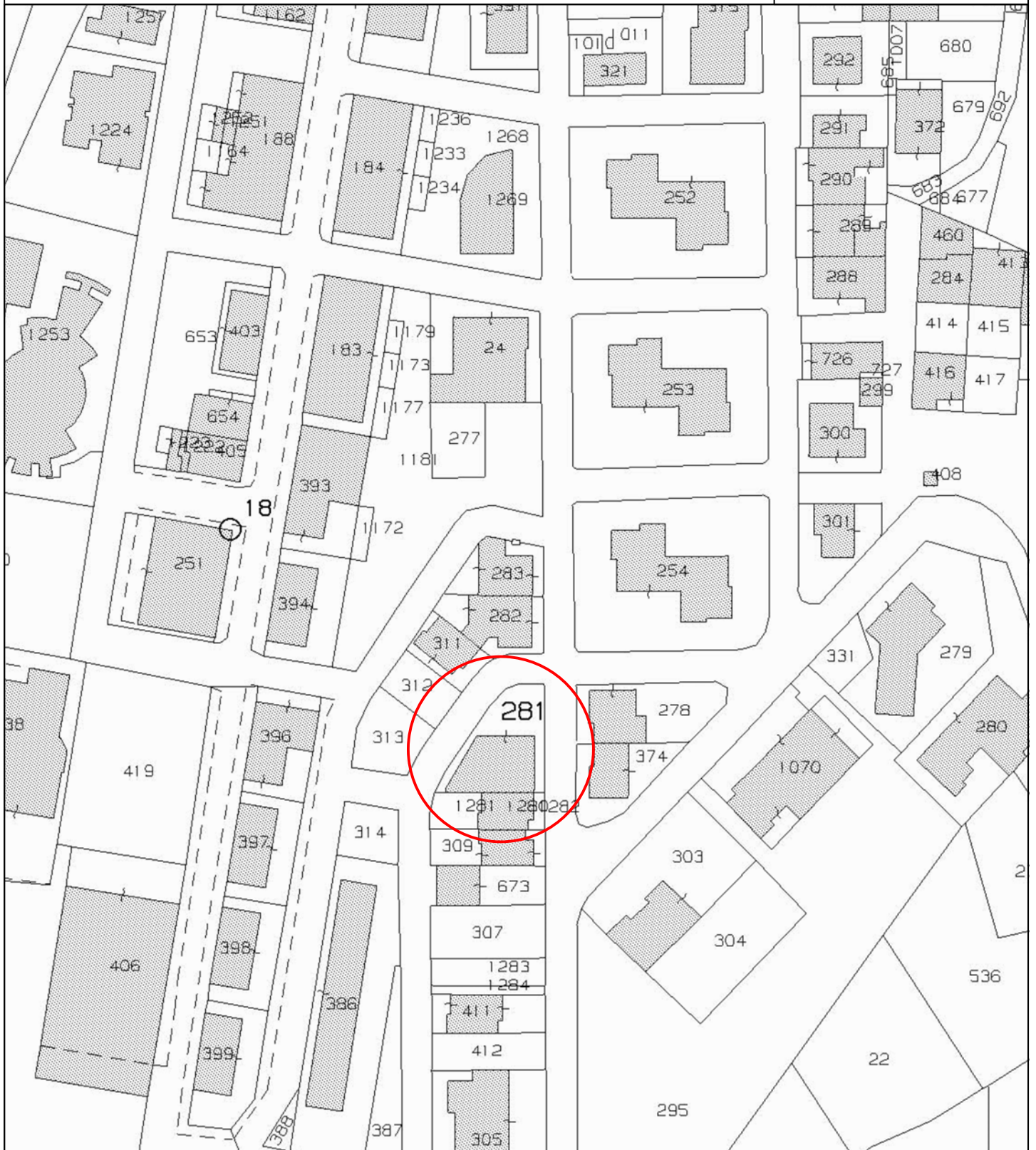
ESTRATTO DI MAPPA RILASCIATO DALL'AGENZIA DEL  
TERRITORIO COMPETENTE

Planimetria catastale – Foglio 9 p.lla 281

Individuazione immobile in oggetto



Scala 1:1.000



# COMUNE DI TOCCO CAUDIO

PROVINCIA DI BENEVENTO

ORTOFOTO DIGITALE - Scala 1:500

Individuazione alloggio in oggetto



# COMUNE DI TOCCO CAUDIO

PROVINCIA DI BENEVENTO

## ORTOFOTO DIGITALE CON SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA

Individuazione immobile in oggetto

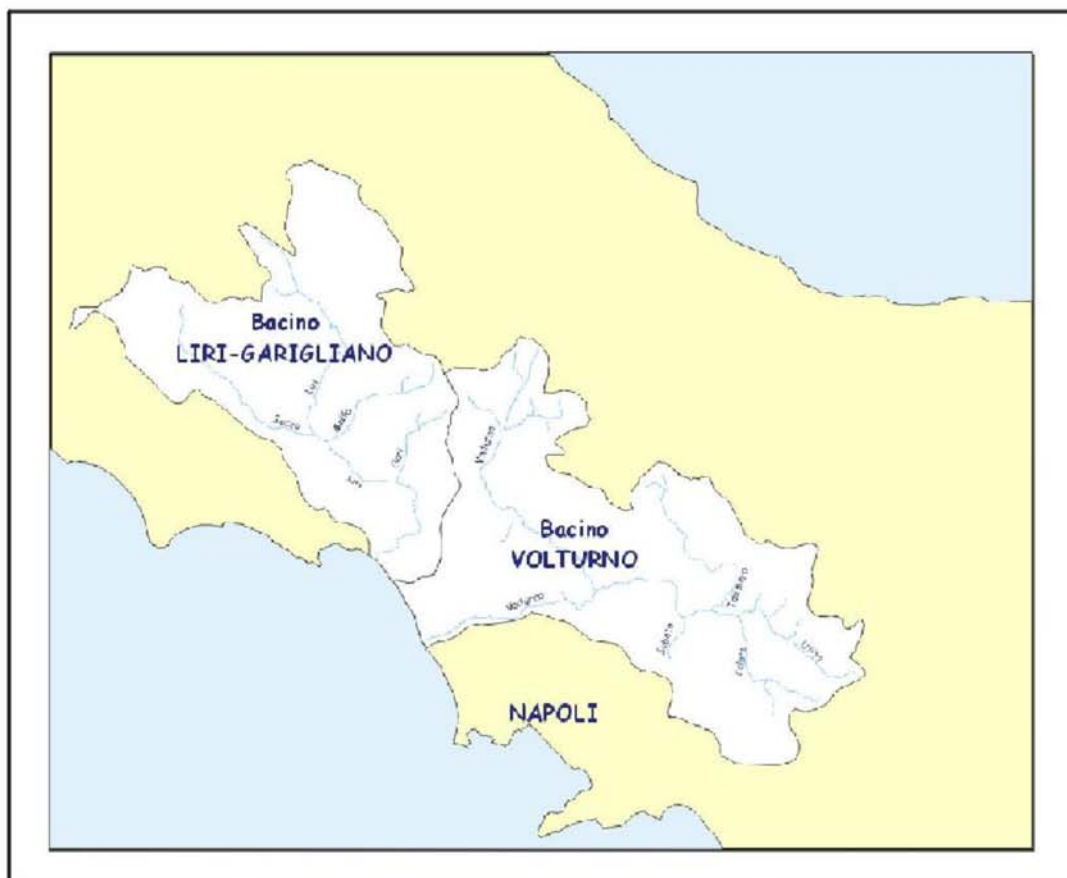


Scala 1:1.000





*Autorità di Bacino  
dei Fiumi Liri - Garigliano e Volturno*



## **PROGETTO DI PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO**

L. n° 183 del 18 maggio 1989  
L. n° 253 del 7 agosto 1990  
L. n° 493 del 4 dicembre 1993

L. n° 226 del 13 luglio 1999  
L. n° 365 dell'11 dicembre 2000

<b><i>Rischio di frana</i></b>	<b>Tavola</b>
<b>Carta degli scenari di rischio</b>	<b>13.41</b>
	<b>Foglio 173 III</b>
	<b>Scala 1: 25.000</b>

**AREA A RISCHIO MOLTO ELEVATO - R4**

*Nella quale per il livello di rischio presente, sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, la distruzione di attività socio-economiche.*

*(\* Aree a rischio molto elevato ricadenti in zone a Parco)*

**AREA A RISCHIO ELEVATO - R3**

*Nella quale per il livello di rischio presente, sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, la interruzione di funzionalità delle attività socio-economiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale.*

**AREA A RISCHIO MEDIO - R2**

*Nella quale per il livello di rischio presente sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche.*

**AREA A RISCHIO MODERATO - R1**

*Nella quale per il livello di rischio presente i danni sociali, economici e al patrimonio ambientale sono marginali.*

**AREA DI ALTA ATTENZIONE - A4**

*Area non urbanizzata, potenzialmente interessata da fenomeni di innesco, transito ed invasione di frana a massima intensità attesa alta.*

**AREA DI MEDIO - ALTA ATTENZIONE - A3**

*Area non urbanizzata, ricadente all'interno di una frana attiva a massima intensità attesa media o di una frana quiescente della medesima intensità in un'area classificata ad alto grado di sismicità.*

**AREA DI MEDIA ATTENZIONE - A2**

*Area non urbanizzata, ricadente all'interno di una frana quiescente, a massima intensità attesa media.*

**AREA DI MODERATA ATTENZIONE - A1**

*Area non urbanizzata, ricadente all'interno di una frana a massima intensità attesa bassa.*

**AREA A RISCHIO POTENZIALMENTE ALTO - RP<sub>a</sub>**

*Area nella quale il livello di rischio, potenzialmente alto, può essere definito solo a seguito di indagini e studi a scala di maggior dettaglio.*

**AREA DI ATTENZIONE POTENZIALMENTE ALTA - AP<sub>a</sub>**

*Area non urbanizzata, nella quale il livello di attenzione, potenzialmente alto, può essere definito solo a seguito di indagini e studi a scala di maggiore dettaglio.*

**AREA A RISCHIO POTENZIALMENTE BASSO - RP<sub>b</sub>**

*Area nella quale l'esclusione di un qualsiasi livello di rischio, potenzialmente basso, è subordinata allo svolgimento di indagini e studi a scala di maggior dettaglio.*

**AREA DI ATTENZIONE POTENZIALMENTE BASSA - AP<sub>b</sub>**

*Area nella quale l'esclusione di un qualsiasi livello di attenzione, potenzialmente basso, è subordinata allo svolgimento di indagini e studi a scala di maggior dettaglio.*



*Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco, per la quale si rimanda al D.M. LL.PP. 11/3/88 - C1*

N.B.: Nelle aree a contorno delle frane, quando non è indicato l'ambito morfologico significativo di riferimento, l'area di possibile ampliamento deve essere estesa fino allo spartiacque principale e/o secondario, già riportati nella carta geomorfologica.



*Area di versante nella quale non è stato riconosciuto un livello di rischio o di attenzione significativo (applicazione D.M. LL.PP. 11/3/88) - C2*

# COMUNE DI TOCCO CAUDIO

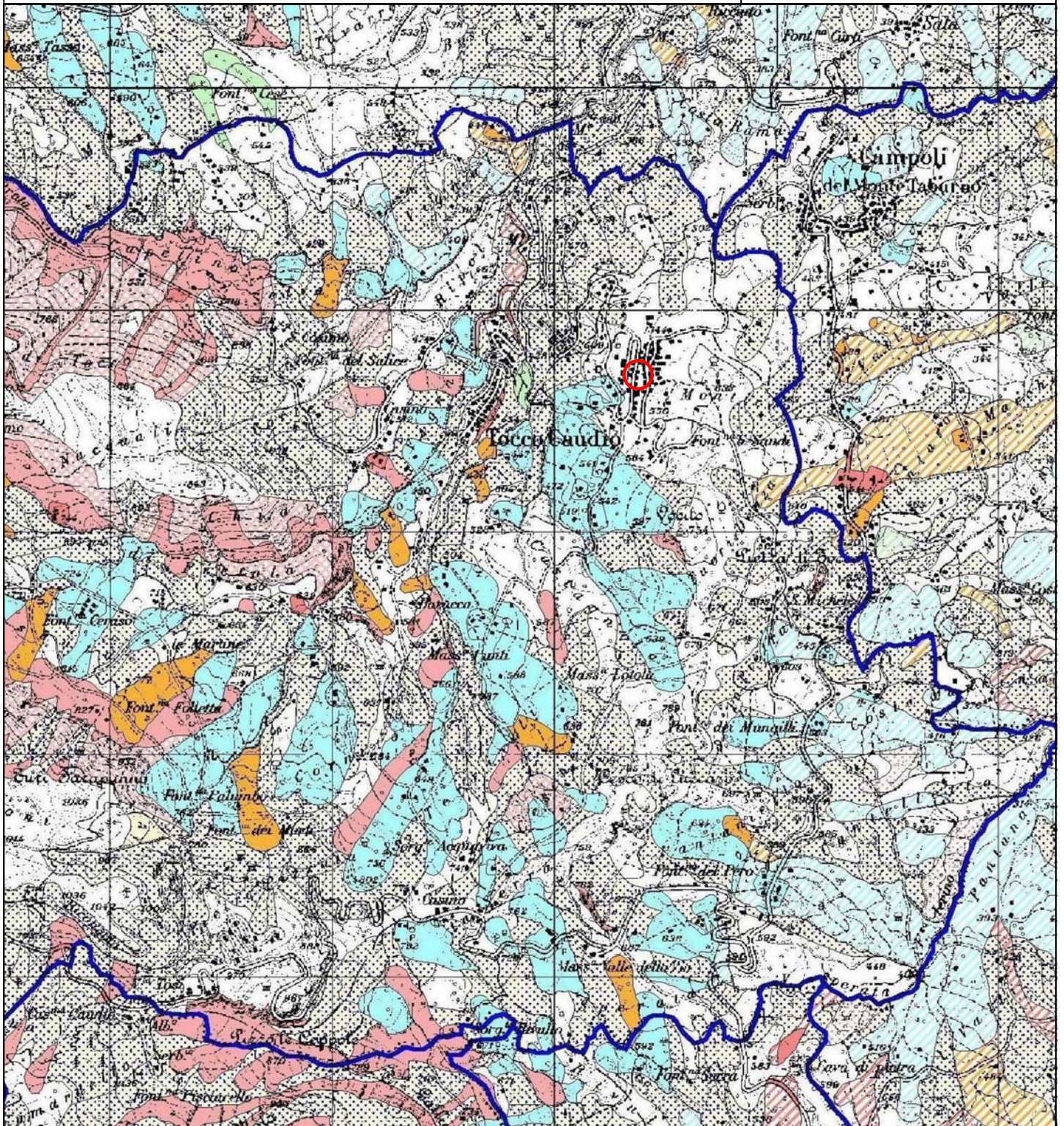
## PROVINCIA DI BENEVENTO

### Stralcio Autorità di Bacino

Individuazione alloggio in oggetto



Scala 1:25.000

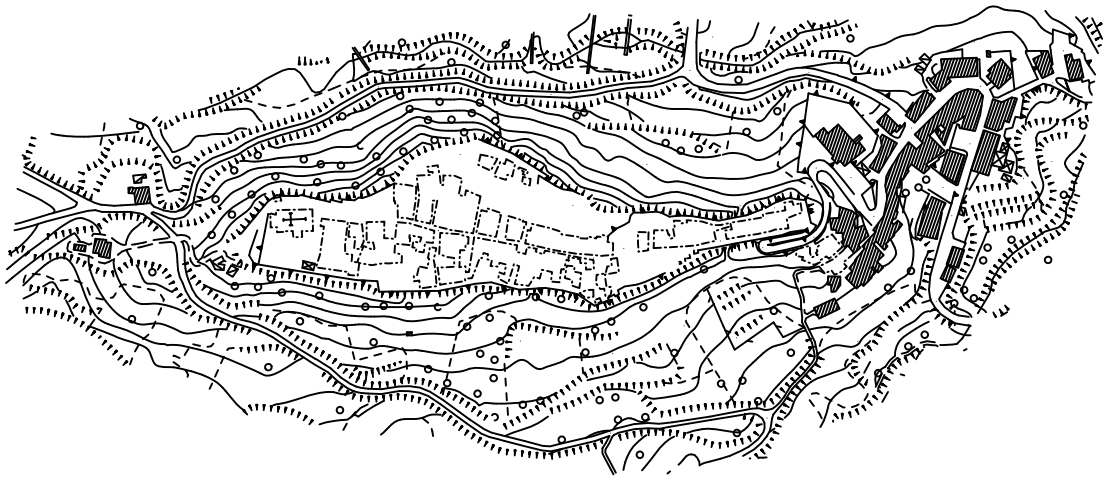


*Regione Campania*



# *Comune di Tocco Caudio*

*Prov. di Benevento*

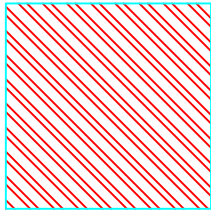


*P*iano  
*R*egolatore  
*G*enerale

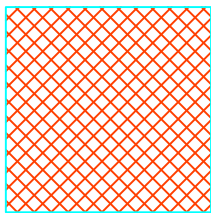
*All. N.° 13.3*

*Zone omogenee territorio comunale*

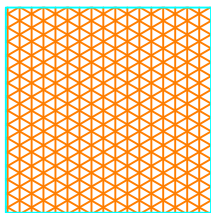
*Legenda*



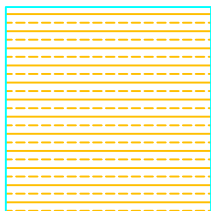
*Zona Ap nucleo primitivo*



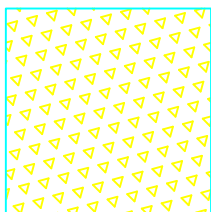
*Zona A di interesse storico*



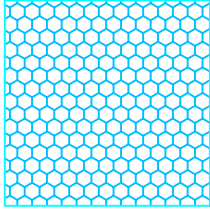
*Zona Br residenziale di ristrutturazione*



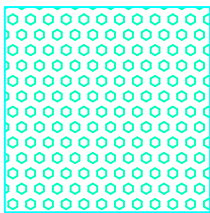
*Zona C residenziale di espansione*



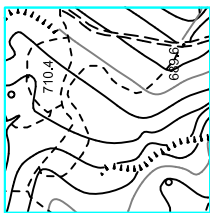
*Zona D artigianale di completamento*



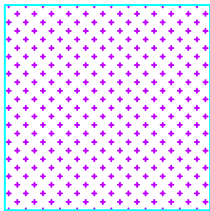
*Zona F attrezzature di interesse comunale*



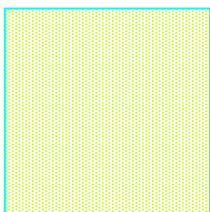
*Zona F1 attrezzature di interesse generale*



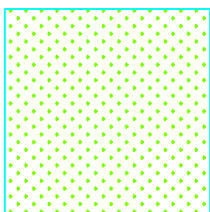
*Zona E agricola tradizionale*



*Zona H rispetto cimiteriale*



*Zona E1 rispetto stradale*



*Zona E2 verde privato di rispetto*



MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Ufficio Centrale per i Beni Ambientali e Paesaggistici

## PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

### AMBITO II

## MASSICCIO DEL TABURNO

Comuni di :

Arpaia, Bonea, Bucciano, Campoli del Monte Taburno,  
CAUTANO, Dugenta, Foglianise, Frasso Telesino, Melizzano,  
Moiano, Montesarchio, Paupisi, Sant'Agata dei Goti,  
Solopaca, Tocco Caudio, Torrecuso, Vitulano.

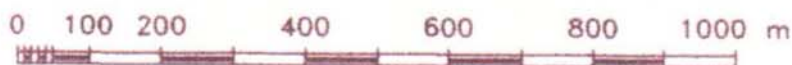
PER COPIA CONFORME

FUNZIONARIO TECNICO  
Arch. Anna Ciavardini



FOTOGRAFIA AEREA

Scala 1:10.000 (1cm=100m)



RIPRESA AEREA DELL'ANNO 1994

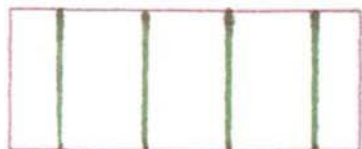
VIETATA LA RIPRODUZIONE - MATERIALE DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DEL  
MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI

# ZONIZZAZIONE

## SEGNI CONVENZIONALI



LIMITE DELL'AMBITO



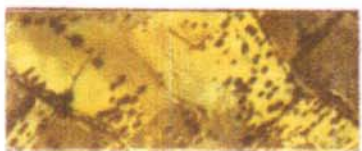
C.I.

CONSERVAZIONE INTEGRALE  
PAESAGGIO MONTANO, COLLINARE, BOSCHIVO



C.I.P.

CONSERVAZIONE INTEGRATA  
PAESAGGIO DI PENDICE MONTANA E COLLINARE



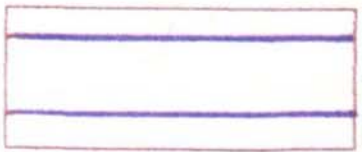
C.A.F.

CONSERVAZIONE DEL PAESAGGIO  
AGRICOLO DI DECLIVIO E FONDOVALLE



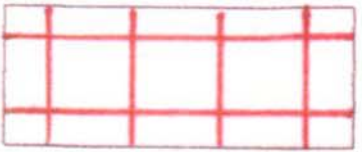
C.I.F.

CONSERVAZIONE INTEGRATA  
PAESAGGIO FLUVIALE



P.A.F.

PROTEZIONE DEL PAESAGGIO  
AGRICOLO DI FONDOVALLE



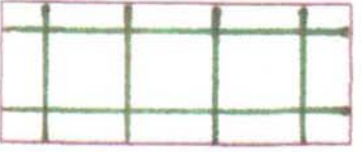
R.U.A.

RECUPERO URBANISTICO-EDILIZIO E.  
RESTAURO PAESISTICO-AMBIENTALE



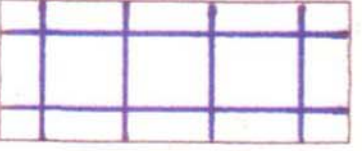
V.I.R.I.

VALORIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI  
RURALI INFRASTRUTTURATI



R.A.C.

RIQUALIFICAZIONE AREE DI CAVA



V.A.S.

VALORIZZAZIONE SITO ARCHEOLOGICO

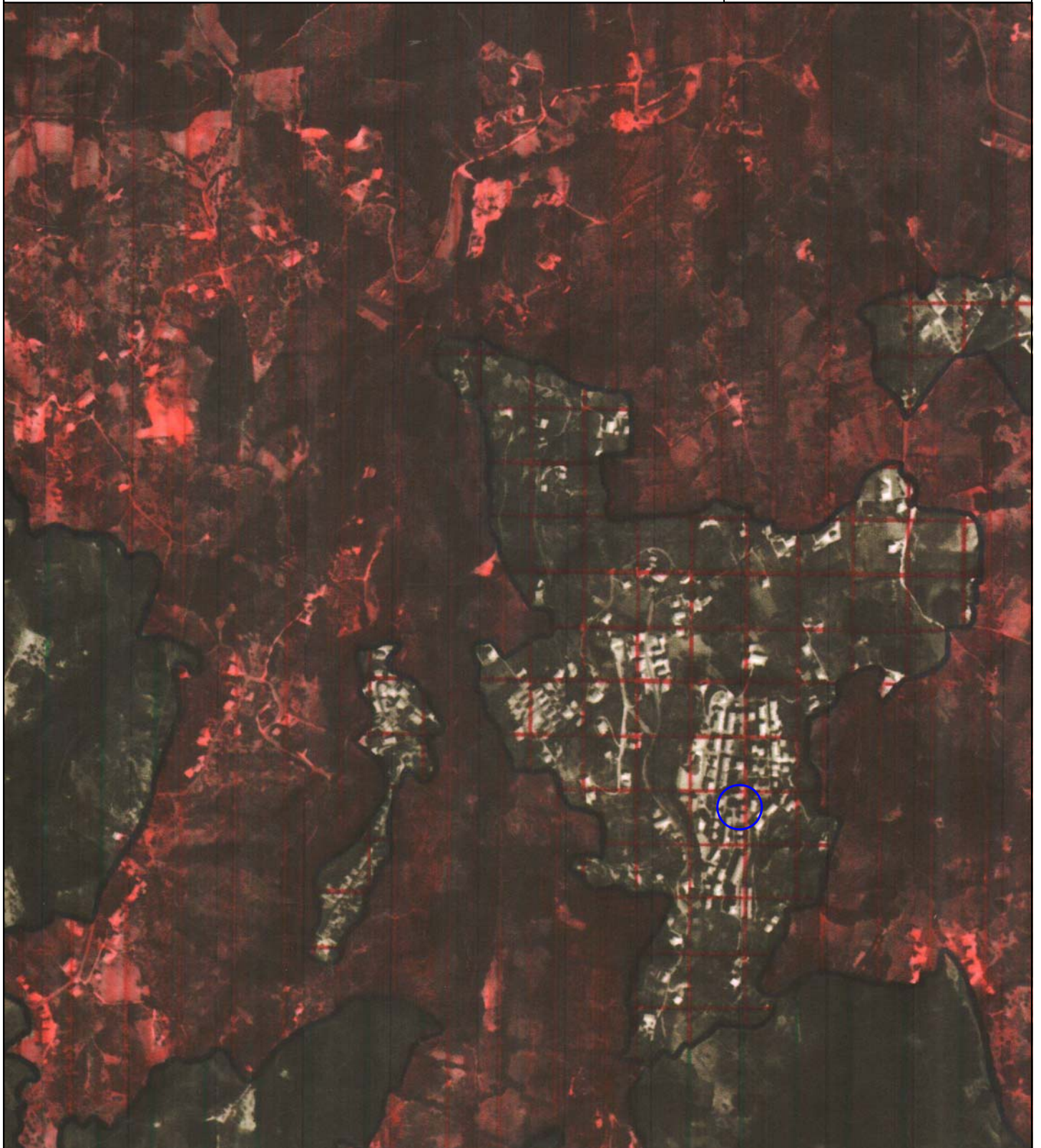
# COMUNE DI TOCCO CAUDIO

PROVINCIA DI BENEVENTO

## Stralcio Piano Territoriale Paesistico

Individuazione area in oggetto 

Scala 1:25.000





# REGIONE CAMPANIA

## PARCO REGIONALE "TABURNO - CAMPOSAURO"

(Legge Regionale 1 Settembre 1993, n. 33)  
Nuova Perimetrazione (art. 34 L.R. n° 18/2000)

Scala 1:25 000



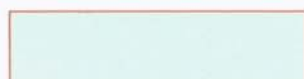
confini del Parco



zona A - Area di Riserva Integrale



zona B - Area di Riserva Generale



zona C - Area di Riserva Controllata



SETTORE POLITICA DEL TERRITORIO: Dirigente Dott. Alessandro PORZIO

Elaborazione progettuale: Ing. Michele Palermo - "Servizio pianificazione e tutela Aree Naturali Protette"

Base topografica: Carta Topografica Regionale (edizione raster)-dai tipi dell'Istituto Geografico Militare (aut. n. 215 del 10-06-1998)

# COMUNE DI TOCCO CAUDIO

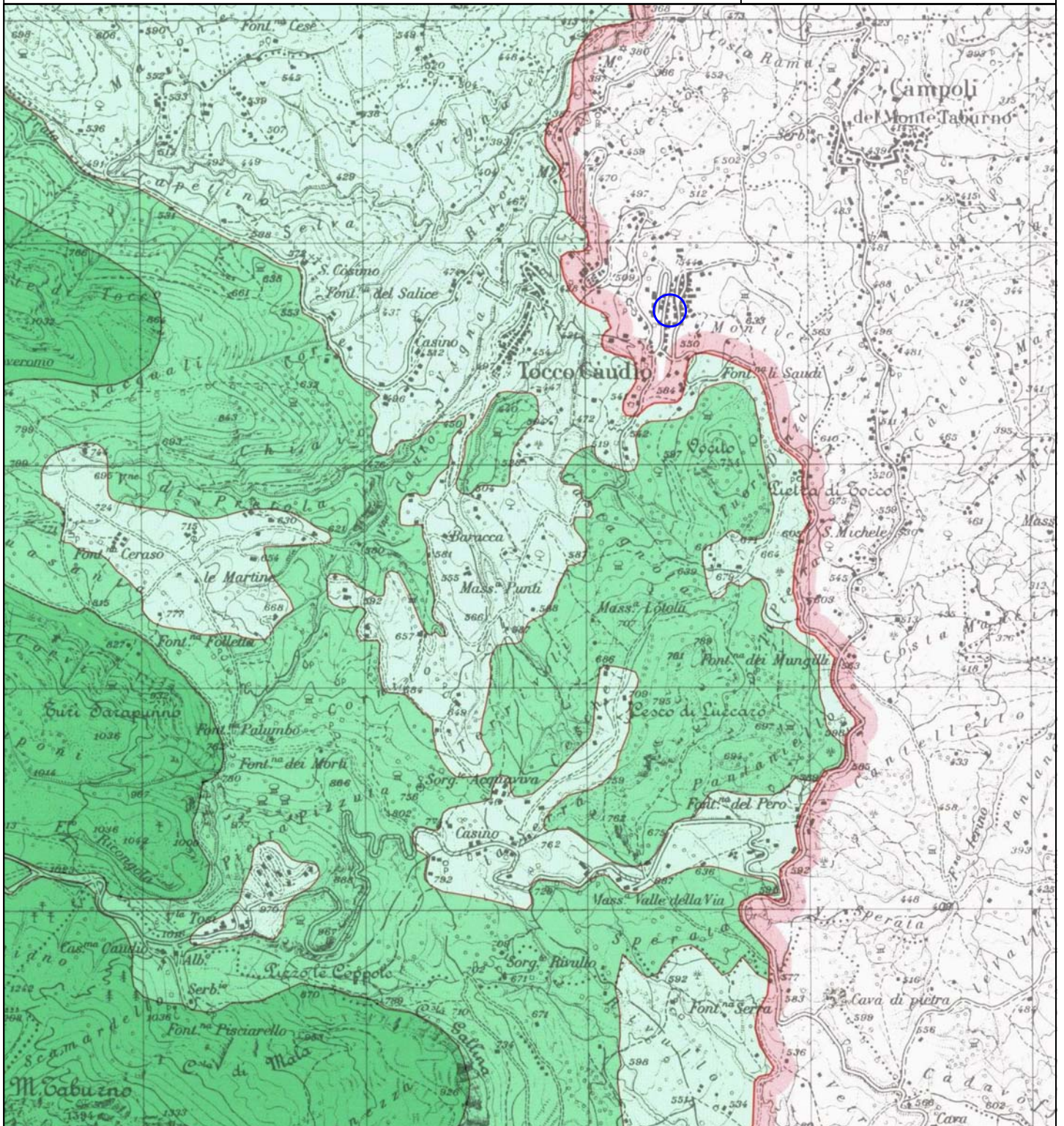
## PROVINCIA DI BENEVENTO

### Stralcio Parco Taburno-Camposauro

Individuazione immobile in oggetto



Scala 1:25.000



# COMUNE DI TOCCO CAUDIO

PROVINCIA DI BENEVENTO

## PLANIMETRIA CON DESTINAZIONI D'USO E DISTINTA DELLE SUPERFICI

Scala 1:200

### RIEPILOGO DISTINTA DELLE SUPERFICI:

#### PIANO SEMINTERRATO:

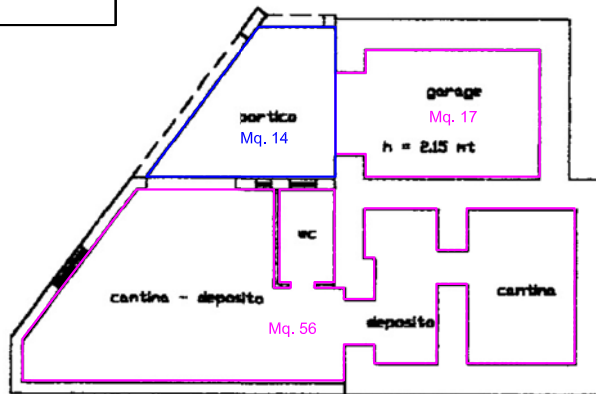
- depositi/cantina = Mq. 73 (S.N.R.)
- portico = Mq. 14 (S.N.R.)

#### PIANO RIALZATO + PIANO PRIMO:

- abitazione = Mq. 96 + 95 = 191 (S.R.)
- balcone = Mq. 4 + 4 = 8 (S.N.R.)

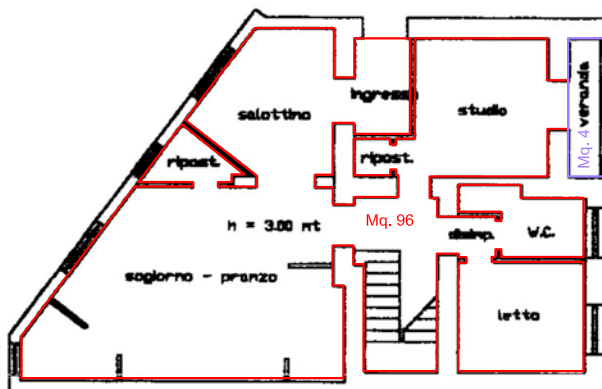


pianta piano seminterrato  
scala 1 : 200



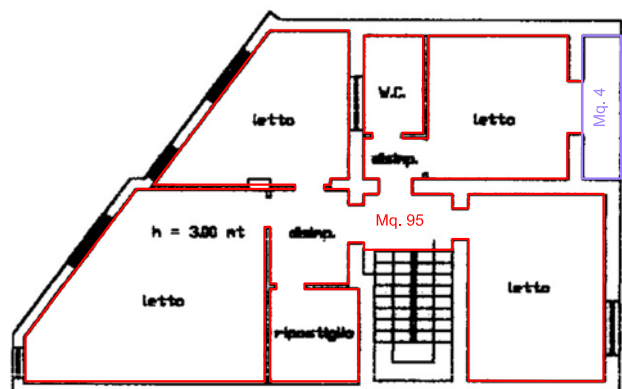
PIANO SEMINTERRATO (depositi/cantina) = Mq. 73 (S.N.R.)  
PIANO SEMINTERRATO (portico) = Mq. 14 (S.N.R.)

pianta piano rialzato  
scala 1 : 200



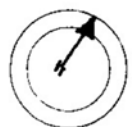
PIANO RIALZATO (abitazione) = Mq. 96 (S.R.)  
PIANO RIALZATO (balcone) = Mq. 4 (S.N.R.)

pianta piano primo  
scala 1 : 200



PIANO RIALZATO (abitazione) = Mq. 95 (S.R.)  
PIANO RIALZATO (balcone) = Mq. 4 (S.N.R.)

ORIENTAMENTO



01721935

SCALA DI 1:200

# COMUNE DI TOCCO CAUDIO

PROVINCIA DI BENEVENTO

## PLANIMETRIA CON DISTINTA DELLA SUPERFICIE AREA DI CORTE

Scala 1:200

AREA DI CORTE:

- corte esclusiva al fabbricato = Mq. 137



# **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Foto 1

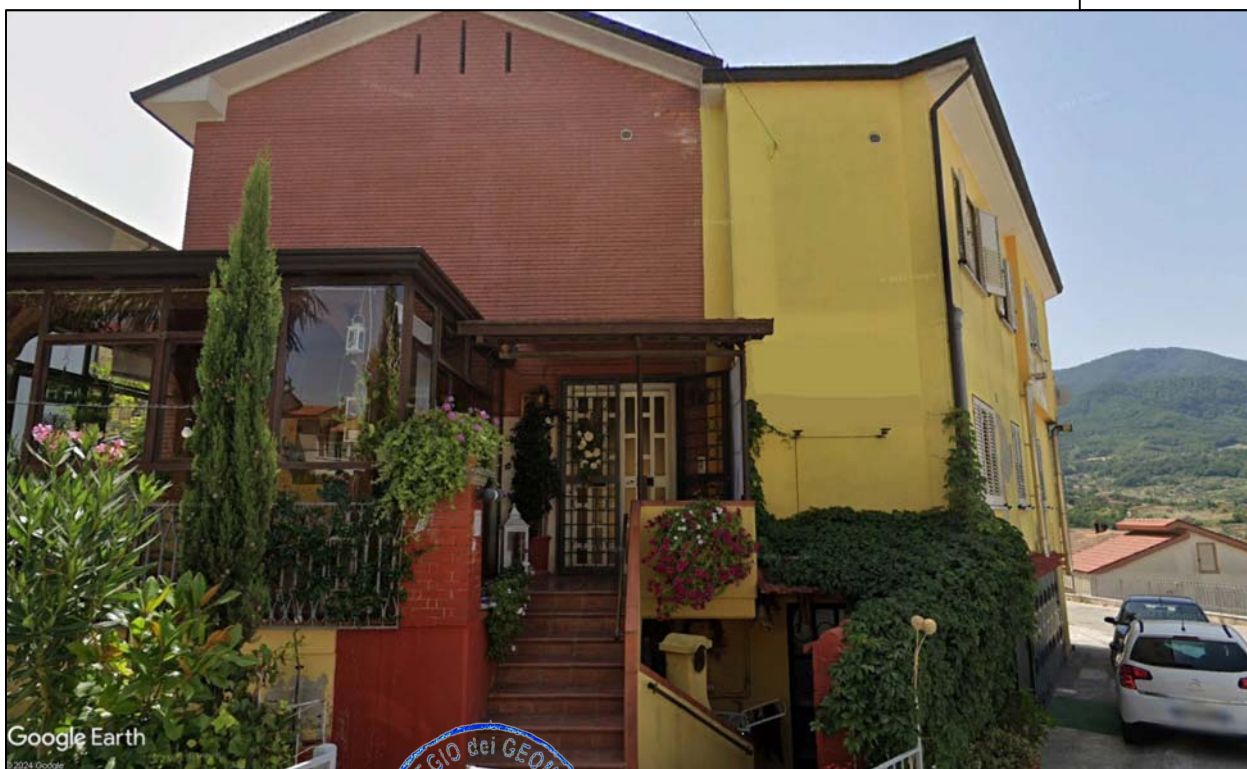


Foto 2



Documentazione fotografica

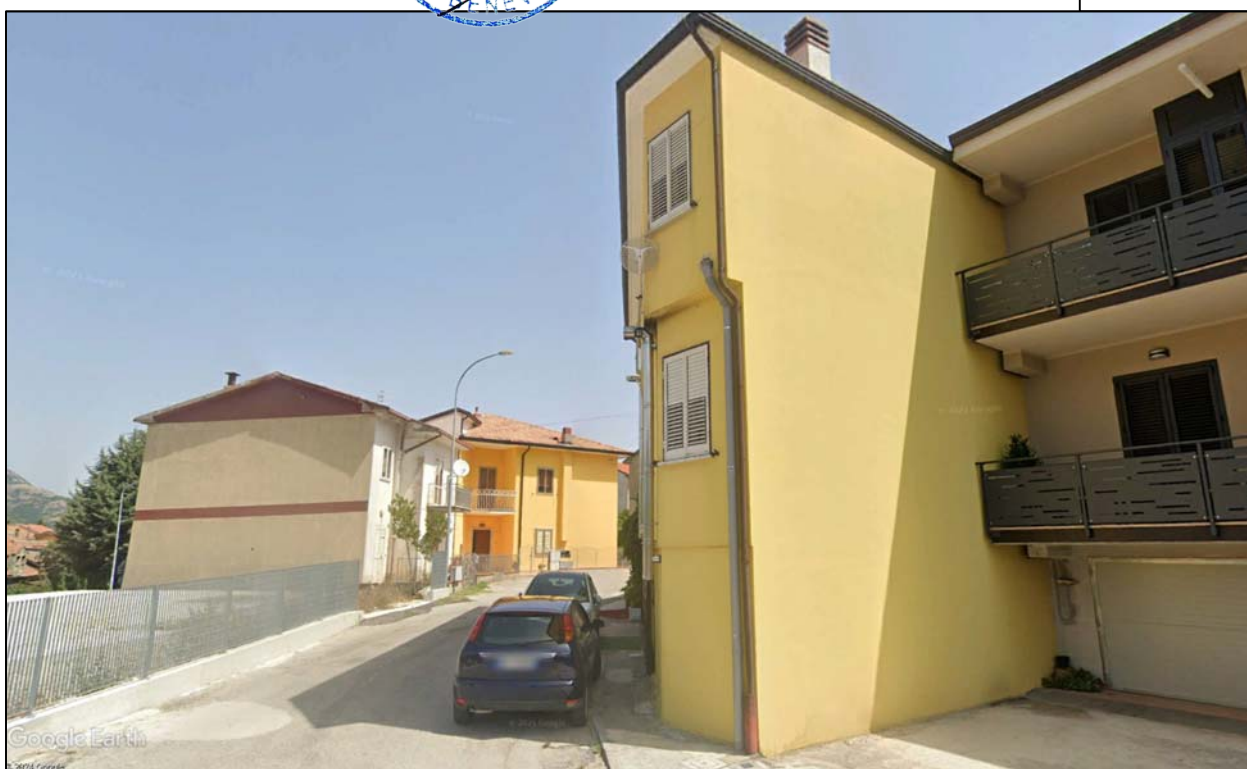
Foto 3



COLLEGIO dei GEOMETRI  
COPPOLARO  
MODESTO  
C.P. N. 1469  
TOSCANO  
PROV. BENEVENTANO

*Stefano Pizzuto*

Foto 4



Documentazione fotografica